

Laporan Studi Kelayakan

Penambahan Kegiatan Usaha
PT Citra Buana Prasida Tbk

No. File :

00288/2.0100-00/BS/03/0066/1/IX/2024



KJPP FUADAH, RUDI & REKAN

Penilai Properti & Bisnis

Wilayah Kerja : Seluruh Indonesia

No. Izin: 2.12.0100, KMK No. 102/KM.1/2012

Jl. Cempaka Putih Tengah II Blok C 17 – Jakarta Pusat 10510

No. File : 00288/2.0100-00/BS/03/0066/1/IX/2024

Jakarta, 03 September 2024

Kepada Yth

Direksi

PT Citra Buana Prasida Tbk

Kompleks Paskal Hyper Square, Blok G – Lantai 2, No.206-208

Jalan HOS Cokroaminoto No. 205-207 (D/h Jalan Pasir Kaliki No. 205-207)

Bandung - 40181

Hal : Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Citra Buana Prasida Tbk

Dengan hormat,

Sesuai dengan Perjanjian Kerja No. FR/PB.24.07.0015 tanggal 24 Juli 2024, kami **KJPP Fuadah, Rudi dan Rekan** telah melaksanakan studi kelayakan Penambahan Kegiatan usaha atas **PT Citra Buana Prasida Tbk**, selanjutnya disebut ("**Perseroan**") dan menyampaikan laporan ini. Laporan ini merupakan revisi dari Laporan kami terdahulu dengan No. File **00266/2.0100-00/BS/03/0066/1/VIII/2024**, tanggal **08 Agustus 2024**, perihal Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha. Alasan diterbitkannya Laporan revisi ini adalah untuk menambahkan penjelasan, pengungkapan dan pembahasan yang lebih terperinci berdasarkan informasi tambahan dari Perseroan dengan mengacu pada Surat Perubahan dan/atau Tambahan Informasi atas Rencana Transaksi Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan **No. S-379/PM.023/2024** tanggal **29 Agustus 2024**. Dengan diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha (Revisi) ini maka Laporan terdahulu yaitu No. File **00266/2.0100-00/BS/03/0066/1/VIII/2024**, tanggal **08 Agustus 2024**, kami nyatakan tidak berlaku.

Revisi pada Laporan Studi Kelayakan ini adalah untuk menambahkan penjelasan, pengungkapan dan pembahasan yang lebih terperinci berdasarkan informasi tambahan dari Perseroan dengan tidak mengubah kesimpulan yang dihasilkan. Revisi Laporan Studi ini terkait dengan penyesuaian pada penambahan sub bab analisis kelayakan pasar, sub bab analisis kelayakan teknis, sub bab analisis kelayakan pola bisnis, sub bab analisis kelayakan model manajemen, revisi terkait pengguna laporan, sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan, penambahan informasi terkait struktur kepemilikan pada Entitas Anak, tambahan penjelasan mengenai pengalihan perjanjian pengikatan jual-beli tanah di Cipaku, tambahan penjelasan mengenai ketersediaan tenaga kerja, tambahan penjelasan mengenai sumber dana sehubungan dengan kenaikan aset atas penambahan kegiatan usaha dan rincian mengenai faktor-faktor terkait perubahan penambahan kegiatan usaha.

Studi ini merupakan hasil kajian dan analisis yang dilakukan dengan meninjau kelayakan atas penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan, ditinjau dari berbagai aspek yang meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan.

Studi ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan



Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII-2018.

1.1 Latar Belakang Mengenai Penugasan

PT Citra Buana Prasida Tbk, untuk selanjutnya disebut "**Perseroan**" merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estate* dan pengembang properti. Sebagai Upaya untuk meningkatkan kapasitas perusahaan, Perseroan merasa perlu menambah kegiatan usahanya serta melakukan penyesuaian terhadap kode klasifikasi resmi untuk mengklasifikasikan jenis bidang usaha perusahaan di Indonesia atau yang lebih dikenal dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) agar dapat menjalankan bisnisnya sebagai berikut:

KBLI yang akan di tambahkan

No	Nama KBLI	Kode KBLI
1.	Aktivitas Perusahaan <i> Holding</i>	64200

Berdasarkan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama", Perusahaan Terbuka yang melakukan perubahan Kegiatan Usaha wajib menggunakan Penilai untuk melakukan studi kelayakan atas perubahan Kegiatan Usaha. Untuk itu Perseroan telah menunjuk FRR guna menyusun Studi Kelayakan dimaksud.

1.2 Status Konsultan

FRR Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 2.12.00100 sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 102/KM.1/2012 tertanggal 08 Februari 2012, dengan Ir. Fuadah, M.Ec.Dev, MAPPI (*Cert.*) dengan Ijin Penilai Publik No. PB-1.08.00066 dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan Ijin No. STTD.PPB-35/PJ-1/PM.02/2023 sebagai Penanggung Jawab dalam penugasan ini.

- Konsultan dalam posisi untuk memberikan kajian studi kelayakan secara objektif dan tidak memihak (*independen*).
- Konsultan tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan atau objek studi kelayakan.
- Konsultan memiliki kompetensi untuk melakukan studi kelayakan.
- Konsultan tidak memerlukan bantuan tenaga ahli atau Tenaga Konsultan lainnya.

1.3 Identitas Pemberi Tugas

Berikut adalah identitas pemberi tugas:

- Nama : PT Citra Buana Prasida Tbk
- Bidang Usaha : *Real estate* dan pengembang properti.



- Alamat : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 Nomor 206-208, Jalan H.O.S Cokroaminoto, No. 25-27 (d.h. Jalan Pasarkaliki No. 25-27) Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.
- Nomor Telepon : (022) 860 61108
- *E-mail* : corsec@citrabuanaprasida.co.id
- *Website* : www.citrabuanaprasida.co.id
- P.I.C : Bapak Albert Karnof Purba SH.- *Corporate Secretary*

1.4 Identitas Pengguna Laporan

Pengguna laporan adalah PT Citra Buana Prasida Tbk dan Pemegang Saham Perseroan.

1.5 Objek Studi Kelayakan

Objek studi kelayakan adalah penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan *holding* yang terdiri dari 1 (satu) Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (“KBLI”).

1.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan

Dalam penugasan studi kelayakan ini perhitungan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

1.7 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan holding dengan tujuan untuk memenuhi Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020, tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.

1.8 Tanggal Efektif Studi Kelayakan

Studi Kelayakan diperhitungkan per yaitu tanggal 30 Juni 2024, di mana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penyusunan Studi Kelayakan serta dari data keuangan Perseroan yang kami terima.

Sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 35/POJK.04/2020 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal” Pasal 7, Laporan Studi Kelayakan berlaku selama 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif Studi Kelayakan, yaitu tanggal 30 Juni 2024, kecuali terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan nilai lebih dari 5% (lima persen).



1.9 Metodologi Studi Kelayakan

Metodologi yang digunakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini yaitu:

1. Melakukan kunjungan ke kantor Perseroan pada tanggal 06 Agustus 2024, untuk mendapatkan gambaran tentang rencana ekspansi dan penambahan kegiatan usaha Perseroan.
2. Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana ekspansi atas penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data identitas Perseroan, perijinan, spesifikasi proyek, aspek keuangan dan rencana usaha serta data-data lainnya yang terkait.
3. Pengumpulan data-data sekunder dari sumber-sumber terkait yang dapat dipertanggungjawabkan.
4. Pengumpulan data dari hasil diskusi perihal pembahasan berbagai aspek yang berpengaruh dalam kelayakan dengan pihak Perseroan.
5. Analisa legalitas yang mengkaji terhadap kelengkapan dokumen legalitas dan perijinan.
6. Analisa pasar yang mengkaji kondisi pasar properti di Indonesia, potensi pasar, sasaran, dan; pesaing usaha; dan strategi pemasaran;
7. Analisa teknis yang mengkaji secara teknis proses bisnis Perseroan dari rencana penambahan kegiatan usaha.
8. Analisa pola bisnis yang mengkaji model bisnis atas penambahan kegiatan usaha, risiko yang berpotensi muncul dan langkah pengendaliannya serta analisis SWOT.
9. Aspek model manajemen yang mengkaji struktur dan kebutuhan karyawan atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan.
10. Analisa keuangan yang mengkaji nilai-nilai parameter kelayakan ekonomi. Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan atas penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period*.

1.10 Konfirmasi Bahwa Objek Studi Kelayakan Tidak Sedang atau Telah Dinilai Dalam Jangka Waktu 1 (Satu) Bulan

Perseroan telah mengonfirmasi bahwa objek studi kelayakan tidak sedang atau telah dinilai oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal studi kelayakan yang sama atau berdekatan (dalam jangka waktu tidak lebih dari satu bulan). Bahwa Penilai dibebaskan dari segala bentuk tuntutan/klaim, gugatan ganti rugi yang mungkin timbul dari pihak ketiga atau pihak lainnya atas konfirmasi objek studi kelayakan yang tidak benar dari Perseroan. Selain itu juga Perseroan akan mengidentifikasi dari segala kerugian dan/atau kewajiban yang dialami oleh Penilai dan FRR.

1.11 Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam studi kelayakan ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan Wawancara terhadap perwakilan Manajemen Perseroan. Pihak-pihak yang diwawancarai antara lain



sebagai berikut:

1. Bapak Didi Omara selaku Direktur Utama Perseroan;
2. Bapak Albert Karnof Purba SH. selaku *Corporate Secretary*; dan
3. Ibu Wieke Febriana selaku *Finance dan Accounting*.

1.12 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Tinjauan terhadap kondisi fundamental objek studi kelayakan yang menyangkut sejarah singkatnya, struktur modal, susunan pengurus dan deskripsi bidang usaha serta memperhatikan kondisi makro yang ada. Data – data sebagai informasi pendukung adalah sebagai berikut:

1. Data - data legalitas (Akta Pendirian dan Perubahan, NIB, NPWP dan lain – lain).
2. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman dan Soetjipto WS No. 00121/2.0513/AU.1/03/0614-1/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
3. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman dan Soetjipto WS No. 00122/2.0513/AU.1/03/0614-2/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
4. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman dan Soetjipto WS No. 00123/2.0513/AU.1/03/0614-3/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
5. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang dan Ali No. 00012/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2023 pada tanggal 28 Maret 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Drs. Rudy Soegiharto, Ak.CPA.sebagai Akuntan Publik.
6. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang dan Ali No. 00010/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2024 pada tanggal 25 Maret 2024 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Drs. Rudy Soegiharto, Ak.CPA.sebagai Akuntan Publik.
7. Laporan keuangan tidak audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.
8. Laporan tahunan PT Citra Buana Prasida Tbk tahun 2023.
9. Profil perusahaan PT Citra Buana Prasida Tbk tahun 2023.
10. Prospektus Perseroan Tahun 2022.
11. Proyeksi Keuangan Perseroan *stand alone* dan konsolidasi (sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha).
12. Rencana Anggaran Biaya untuk pembentukan Entitas Anak.



13. Tarif pajak yang diberlakukan atas Perseroan adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku di Indonesia yaitu sebesar 22%.
14. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan.
15. Wawancara dengan perwakilan manajemen pemberi tugas yaitu Bapak Didi Omara selaku Direktur Utama dan tim.
16. Berbagai sumber informasi yang berkaitan dengan kondisi ekonomi, kondisi pasar dan lainnya, baik berdasarkan media cetak, elektronik dan hasil analisis lain dari pihak independen yang kami anggap relevan.

1.13 Ruang Lingkup Penugasan

Laporan ini kami susun berdasarkan data dari Manajemen Perseroan serta data lain yang relevan. Dalam penyusunan laporan ini kami juga mempertimbangkan proyeksi-proyeksi yang mendukung dari Perseroan dan hasil wawancara dengan Manajemen Perseroan.

Analisis yang dilaksanakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini adalah:

- a. Analisis Kelayakan Pasar
Melakukan kajian atas kondisi pasar, seperti pangsa pasar, kesinambungan (*sustainability*), potensi pasar, sasaran dan potensi nilai pasar. Disamping itu juga melakukan analisis atas pesaing usaha serta strategi pemasaran.
- b. Analisis Kelayakan Teknis
Melakukan kajian terhadap kapasitas dan target bisnis, serta memperhatikan ketersediaan dan kualitas sumber daya, pekerja, dan ahli profesional. Kajian teknis juga meliputi proses produksi secara umum.
- c. Analisis Kelayakan Pola Bisnis
Pada aspek ini, analisis mencakup keunggulan kompetitif karena keunikan pola bisnis yang diajukan Perseroan, kemampuan para pesaing untuk meniru produk yang dihasilkan, serta kemampuan untuk menciptakan nilai.
- d. Analisis Kelayakan Model Manajemen.
Kajian yang dilakukan pada aspek ini meliputi ketersediaan tenaga kerja, manajemen kekayaan intelektual (*intellectual property*), manajemen risiko, kapasitas dan kemampuan manajemen, serta kesesuaian struktur organisasi dan manajemen.
- e. Analisis Kelayakan Keuangan
Sebagai muara dari seluruh aspek yang dikaji, maka aspek keuangan akan mengkaji paling kurang meliputi rencana investasi, sumber pembiayaan, biaya operasional, proyeksi laporan keuangan, analisis titik impas (*break even analysis*), analisis profitabilitas (*profitability analysis*) serta analisis tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*).

1.14 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah:



1. Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penilaian/studi kelayakan ini, namun Penilai tidak meneliti semua hal yang menyangkut keabsahan atas dokumen-dokumen legalitas, kami asumsikan semua dokumen legal tersebut adalah sah dari aspek hukum.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dengan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
5. Penilai ingin menekankan bahwa hasil kajian, analisis, serta tanggung jawab kami secara khusus hanya terbatas pada aspek nilai atas obyek penilaian, di luar dari aspek perpajakan dan hukum karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan.
6. Penyusunan Studi Kelayakan ini berdasarkan kondisi pasar dan kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal efektif penilaian.
7. Terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan sesuai dengan prosedur-prosedur dan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan Penambahan Kegiatan Usaha.
8. Tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Studi Kelayakan dari tanggal penerbitan Studi Kelayakan sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.
9. Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh manajemen Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
10. Analisis Studi Kelayakan dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Studi Kelayakan maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.
11. Karena hasil dari Studi Kelayakan sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari Studi Kelayakan. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil Studi Kelayakan, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun penyusunan laporan Studi Kelayakan telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami



tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil Studi Kelayakan sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar Studi Kelayakan.

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

1.15 Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan

Dari tanggal Studi Kelayakan, yaitu per tanggal 30 Juni 2024, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting dalam Perseroan yang dapat berpengaruh signifikan terhadap hasil studi kelayakan.

1.16 Analisis Kelayakan

A. Analisis Kelayakan Aspek Pasar

- Dari posisi Perseroan di industri properti, Perseroan tergolong tidak memiliki banyak pesaing, dikarenakan usaha yang dilakukan Perseroan tidak mudah ditiru oleh kompetitor selain mengingat konsep kawasan Perseroan yang sangat detail serta terkait ketersediaan lahan yang terbatas di tengah kota Bandung.
- Mempertimbangkan segmen pasar yang dituju adalah kelas menengah ke atas dan pangsa pasarnya adalah keluarga muda (20-45) yang memiliki imajinasi dan kreatif yang cenderung lebih menyenangi konsep kawasan yang sangat detail, Perseroan telah menetapkan strategi dalam menciptakan produk yang berkualitas dan dapat bersaing dengan pasar melalui kreativitas dan inovasi secara berkesinambungan. Perseroan menargetkan semua segmen pelanggan terutama di Kota Bandung dan sekitar dapat bekerjasama dengan baik, sehingga Perseroan dapat melakukan sejumlah kegiatan pemasaran dengan maksimal.
- Kelebihan lain dari proyek Cipaku yang akan dikelola oleh Entitas Anak adalah pada Lokasi yang sangat menguntungkan dari segi geografis, dan dekat dengan berbagai perguruan tinggi dan kawasan pariwisata sehingga sangat memungkinkan dapat dicapai tingkat huni yang optimal.
- Berdasarkan rencana penambahan kegiatan usaha, Perseroan diproyeksikan mencatatkan tambahan laba yang dihasilkan dari pengelolaan proyek Cipaku, sejalan dengan asumsi bahwa proyek akan berjalan dan beroperasi dengan baik yang akan berpengaruh pada pendapatan Perseroan. Atas adanya kontribusi laba dari penambahan kegiatan usaha tersebut, menjadi potensi penambahan pada nilai bagi Perseroan.



B. Analisis Kelayakan Aspek Teknis

- Perseroan memiliki proyek-proyek yang dikembangkan sendiri sehingga diharapkan kehadiran Entitas Anak mampu memberikan peningkatan produktifitas dan profitabilitas Perseroan, dengan tetap mengedepankan kepatuhan hukum. Disisi lain, meminimalisir potensi kerugian dengan menjalin mitra kerjasama dengan operator serta tenaga ahli berkompeten dalam bidang bisnis properti.
- Oleh karena Perseroan adalah pemegang saham mayoritas sebesar 99,99% dari saham yang ditempatkan maka penyusunan laporan keuangan berjenis laporan Keuangan Konsolidasi, sehingga diharapkan dampak entitas Entitas Anak terhadap perkembangan induknya akan tampak.

C. Analisis Kelayakan Aspek Pola Bisnis

- Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam kegiatan usahanya di industri properti dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya tersebut dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kualitas proyek yang dikerjakan. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif yang telah dimiliki akan mendukung Perseroan sebagai *holding* demikian juga Entitas Anak dalam melaksanakan strateginya.

D. Analisis Kelayakan Aspek Model Manajemen

- Berdasarkan encana struktur organisasi Entitas Anak disusun dengan pola yang sederhana, namun dengan kualifikasi yang telah ditetapkan Perseroan untuk mengisi jabatan-jabatan dimaksud, serta dengan bekerjasama dengan operator dan tenaga ahli yang kompeten pada bidang sejenis, maka diharapkan dapat mengelola kegiatan usaha yang baru secara efektif dan efisien serta didasarkan pada kebutuhan operasional perusahaan dengan pembagian tugas yang jelas dari seluruh personil pengelola perusahaan secara menyeluruh.

E. Analisis Kelayakan Aspek Keuangan

- Kelayakan investasi penambahan kegiatan usaha aktivitas *holding* dihitung dengan menggunakan empat indikator yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Payback Period* dengan ringkasan sebagai berikut:

✓ <i>Net Present Value (NPV)</i>	: Rp59.588.652.344,-
✓ <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	: 19,24%
✓ <i>Profitability Index (PI)</i>	: 1,69
✓ <i>Payback Period</i>	: 7 Tahun, 3 Bulan

Total NPV diperoleh dari hasil *present value* arus kas yang sudah mempertimbangkan tingkat risiko. Berdasarkan analisa kami, bahwa



setelah adanya penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas holding maka NPV Perseroan diperoleh sebesar Rp59.588.652.344,- Hasil tersebut menyimpulkan bahwa investasi penambahan usaha dengan parameter NPV layak untuk dilakukan karena NPV yang dihasilkan adalah positif.

Dari analisis yang telah dilakukan diperoleh IRR sebesar 19,24%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan oleh Perseroan dengan parameter IRR layak untuk dilakukan karena IRR yang dihasilkan lebih besar jika dibandingkan dengan *cost of capital* pasar untuk industri sejenis yaitu sebesar 11,21%.

Payback period adalah periode yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi atau *initial cash investment*. Artinya, kurun waktu yang dibutuhkan agar bisa menutup kembali pengeluaran saat investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas netto (*net cash flows*). Penambahan kegiatan usaha Perseroan diperoleh *payback period* selama 7 Tahun, 3 Bulan.

Berdasarkan kajian evaluasi dan analisa keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan asumsi-asumsi kondisi syarat pembatas yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha yang akan dilaksanakan oleh Perseroan **layak** untuk dilakukan.

1.17 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah FRR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi dalam analisis kelayakan, maka menurut pendapat FRR, Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan oleh Perseroan yang ditinjau dari aspek kelayakan pasar, aspek kelayakan teknis, aspek kelayakan pola bisnis, aspek kelayakan model manajemen, serta aspek keuangan adalah **layak** untuk dilaksanakan.

Kami menganggap bahwa semua data dan informasi yang diperoleh adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material. Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha mungkin berbeda.



Laporan kajian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan dari **KJPP Fuadah, Rudi dan Rekan.**

Hormat kami,
KJPP Fuadah, Rudi dan Rekan

Ir. Fuadah, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)
Penilai Properti dan Bisnis

No. MAPPI : 96-S-00736
No Ijin Penilai Publik : PB-1.08.00066
STTD OJK : STTD.PPB-35/PJ-1/PM.02/2023



KUALIFIKASI PENILAI BISNIS

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang secara resmi telah ditetapkan berdasarkan surat keputusan No. 102/KM.1/2012, tanggal 08 Februari 2012 dengan nama Kantor Jasa Penilai Publik Fuadah, Rudi dan Rekan. Tim penyusun Laporan Studi kelayakan ini terdiri dari:

1. Nama Lengkap : **Ir. Fuadah, M. Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**
Pendidikan : Strata 2 (S-2)
Lembaga Pendidikan : Manajemen Aset dan Penilaian Properti, Universitas Gadjah Mada
Ijin Penilai : PB-1.08.00066
Nomor STTD OJK : STTD.PPB-35/PJ-1/PM.02/2023
Pengalaman Penilaian :
 - Memiliki pengalaman penilaian lebih dari 20 tahun dibidang penilaian Properti dan Bisnis
 - Mendapatkan akreditasi dari MAPPI sebagai Penilai Bersertifikat Bidang Properti dan Bisnis serta memperoleh Ijin Penilai Publik dari Departemen Keuangan dan dari Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal (OJK-PM).

2. Nama Lengkap : **Sumarno, SE.,MM.,M.Ec.Dev.,MAPPI (Cert.)**
Pendidikan : Strata 2 (S-2)
Lembaga Pendidikan : Manajemen Aset dan Penilaian Bisnis, Universitas Gadjah Mada
MAPPI Nomor : 15-S-06147
Pengalaman Penilaian :
 - Memiliki pengalaman penilaian lebih dari 2 tahun dibidang penilaian Bisnis
 - Mendapatkan akreditasi dari MAPPI sebagai Penilai Bersertifikat Bidang Properti serta memperoleh Ijin Penilai Publik dari Departemen Keuangan.
 - Telah lulus dalam Ujian Pada Pendidikan Sertifikasi Pendidikan Penilai Bisnis (tertulis).

3. Nama Lengkap : **Ivan Togatorop, ST., MAPPI (Cert.)**
Pendidikan : Strata 1 (S-1)
Lembaga Pendidikan : Teknik Mesin, Institut Teknologi Bandung
MAPPI Nomor : 02-S-01530
Pengalaman Penilaian :
 - Memiliki pengalaman penilaian lebih dari 5 tahun dibidang penilaian Bisnis
 - Mendapatkan akreditasi dari MAPPI sebagai Penilai Bersertifikat Bidang Properti serta memperoleh Ijin Penilai Publik dari Departemen Keuangan.
 - Telah lulus dalam Ujian Pada Pendidikan Dasar Penilai Bisnis (PDP2 dan PDS).

4. Nama Lengkap : **Synthia Ayu Disha, S.P., RSA**
Pendidikan : Strata 1 (S-1)
Lembaga Pendidikan : Agribisnis, Universitas Lampung
MAPPI Nomor : 20-P-10310



- Pengalaman Penilaian :
- Memiliki pengalaman penilaian lebih dari 4 tahun dibidang penilaian Bisnis
 - Telah lulus dalam Ujian Pada Pendidikan Dasar Penilai Bisnis (PDP2 dan PDS).

Penyusunan Laporan Studi Kelayakan ini dilakukan melalui proses analisis yang didasarkan pada data dan informasi yang diterima. Oleh karena itu hasil penilaian ini harus dipandang sebagai suatu kesatuan dan penggunaan sebagian dari hasil analisis atas data dan informasi tanpa mempertimbangkan analisis yang mendasarinya secara utuh dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang kurang tepat.

Kami juga mengasumsikan bahwa sejak tanggal penilaian yaitu tanggal **30 Juni 2024** dan tanggal penerbitan Laporan ini tidak terdapat kejadian penting dan atau terjadi perubahan apapun yang material yang dapat berpengaruh terhadap asumsi yang digunakan dalam Penyusunan Laporan Studi Kelayakan ini.



PERYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai Independen, kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa:

1. Penugasan Studi Kelayakan ini telah dilakukan terhadap obyek studi kelayakan dan dilakukan secara independen; Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan terhadap obyek Studi Kelayakan.
2. Kami bertanggung jawab atas laporan yang telah kami susun berdasarkan data yang telah diberikan kepada kami oleh Pemberi tugas dan kami anggap akurat serta lengkap.
3. Keterangan-keterangan dan pernyataan dalam laporan ini, yang menjadi dasar analisa, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalamnya adalah benar.
4. Kesimpulan hasil Studi Kelayakan telah sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas.
5. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta POJK No.35/POJK.04/2020, tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
6. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah.
7. Penilai memiliki pemahaman mengenai jenis usaha atau industri yang menjadi obyek Studi Kelayakan.
8. Penilai telah melakukan wawancara kepada pihak manajemen Perseroan.
9. Tidak ada Penilai lainnya selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
10. Penugasan ini telah dilakukan terhadap obyek studi pada tanggal penilaian (*cut off date*) per 30 Juni 2024.
11. Analisis dan kesimpulan yang dihasilkan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam laporan ini.
12. Penilai melakukan sesuai dengan Lingkup Penugasan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
13. Data ekonomi dan industri yang tercantum dalam laporan ini kami peroleh dari sumber yang telah terpublikasi dan diyakini kebenarannya.

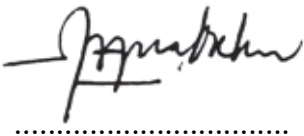


Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua asumsi dan kondisi pembatas yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.

Penilaian ini telah melibatkan personil sebagai berikut:

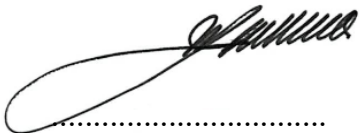
1. Penanggungjawab :

Ir. Fuadah, M. Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
No. MAPPI : 96-S-00736
No. Ijin Penilai : PB-1.08.00066
No. Ijin OJK :STTD.PPB-35/PM.2/2018


.....

2. Reviewer:

Sumarno, S.E., M.M., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
No. MAPPI : 15-S-06147
No. Register : RMK-2017.01554

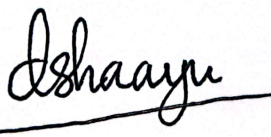

.....

3. Penilai :

Ivan Togatorop, ST., MAPPI (Cert.)
No. MAPPI : 02-S-01530
No. Register : RMK-2017.00166


.....

Synthia Ayu Disha, S.P., RSA
No. Mappi : 20-P-10310
No. Register : RMK-2022.04332


.....



DAFTAR ISI

Halaman

DAFTAR ISI DAFTAR TABEL

BAB I PENDAHULUAN.....	6
1.1 Uraian Mengenai Penugasan	6
1.2 Status Konsultan.....	6
1.3 Identitas Pemberi Tugas	6
1.4 Identitas Pengguna Laporan	7
1.5 Objek Studi Kelayakan.....	7
1.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan	7
1.7 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan.....	7
1.8 Tanggal Efektif Studi Kelayakan	7
1.9 Metodologi Studi Kelayakan	7
1.10 Konfirmasi Bahwa Objek Studi Kelayakan Tidak Sedang atau Telah Dinilai Dalam Jangka Waktu 1 (Satu) Bulan	8
1.11 Tingkat Kedalaman Investigasi.....	8
1.12 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan	8
1.13 Ruang Lingkup Penugasan.....	9
1.14 Asumsi dan Kondisi Pembatas	10
1.15 Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan	11
BAB II GAMBARAN UMUM PERSEROAN	12
2.1 Pendirian Perseroan	12
2.2 Struktur Pengurus	12
2.3 Struktur Permodalan	13
2.4 Perizinan.....	13
2.5 Tinjauan Kinerja Historis Keuangan.....	13
2.6 Prospek Usaha Perseroan	18
BAB III GAMBARAN MAKRO DAN MIKRO EKONOMI	19
3.1 Kondisi Perekonomian Makro	19
3.2 Pertumbuhan Ekonomi Domestik	19
3.3 Inflasi.....	20
3.4 Nilai Tukar Rupiah	20
3.5 Suku Bunga.....	21
3.6 Prospek Perekonomian Indonesia 2024	22
BAB IV ASPEK PASAR.....	24
4.1 Prospek Usaha Industri Properti	24
4.2 Kondisi Pasar Usaha Perseroan	28
4.3 Analisis Kelayakan Aspek Pasar.....	30
BAB V ASPEK TEKNIS	31
5.1 Bisnis Perseroan	31
5.2 Rencana Pembentukan Anak Usaha/Entitas Anak	31
5.3 Proses Bisnis Entitas Anak	32
5.4 Teknis Pelaksanaan Sebagai <i> Holding </i> Perusahaan.....	33
5.5 Analisis Kelayakan Aspek Teknis.....	33
BAB VI ASPEK POLA BISNIS.....	34
6.1 Kegiatan Usaha Utama.....	34
6.2 Penambahan Kegiatan Usaha.....	34
6.3 Segmen Usaha Aktivitas Perusahaan <i> Holding </i>	35
6.4 Kemampuan Untuk Menciptakan Nilai.....	35
6.5 Keunggulan Kompetitif	36
6.6 Analisis SWOT.....	37
6.7 Analisis Kelayakan Aspek Pola Bisnis.....	38



BAB VII ASPEK MODEL MANAJEMEN.....	39
7.1 Sumber daya Manusia, Kapasitas, dan Kemampuan Manajemen.....	39
7.2 Ketersediaan Tenaga Kerja	41
7.3 Manajemen Kekayaan Intelektual	42
7.4 Manajemen Risiko.....	42
7.5 Analisis Kelayakan Aspek Model Manajemen.....	43
BAB VIII ASPEK KEUANGAN	44
8.1 Rencana Perseroan.....	44
8.2 Metode Analisa	44
8.3 <i>Cut Off Date</i> dalam Analisa	44
8.4 Arus Kas Bersih yang Digunakan.....	44
8.5 Rencana Biaya Investasi Perseroan dalam pembentukan Entitas Anak.....	44
8.6 Proyeksi Keuangan Perseroan (Konsolidasian).....	45
8.7 Dampak Perubahan atas Penambahan Kegiatan Usaha Terhadap Keuangan Perseroan	52
8.8 Proyeksi Keuangan Entitas Anak.....	53
8.9 Tingkat Diskonto	54
8.10 <i>Terminal Value</i>	57
8.11 Analisis Kelayakan Aspek Keuangan	57
8.12 Kesimpulan Kelayakan Aspek Keuangan.....	59



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.	KBLI yang akan di tambahkan.....	6
Tabel 2.	Susunan Pemegang Saham Perseroan	13
Tabel 3.	Posisi Keuangan Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024 (dalam Jutaan Rupiah).....	13
Tabel 4.	<i>Common Size</i> Analisis Posisi Keuangan Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024.....	14
Tabel 5.	Laba Rugi Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024 (dalam Jutaan Rupiah).....	15
Tabel 6.	<i>Common Size</i> Analisis Laba Rugi Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024.....	15
Tabel 7.	Arus Kas Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024 (dalam Ribuan Rupiah).....	16
Tabel 8.	Rasio Keuangan Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024	17
Tabel 9.	Pertumbuhan Ekonomi Dunia dan Indonesia.....	19
Tabel 10.	Tingkat Inflasi Indonesia <i>y-to-y</i> (2018 - 2024)	20
Tabel 11.	Perkembangan Harga Rill Properti di Beberapa Kawasan Utama Dunia.....	24
Tabel 12.	Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand Kategori Sewa dan Jual (% yoy).....	25
Tabel 13.	Pertumbuhan Triwulan Indeks Demand Kategori Sewa dan Jual (% yoy).....	26
Tabel 14.	Pertumbuhan Tahunan Indeks Supply Kategori Sewa dan Jual (% yoy)	26
Tabel 15.	Pertumbuhan Triwulan Indeks Supply Kategori Sewa dan Jual (% yoy).....	27
Tabel 16.	Perkembangan Indeks Harga Kategori Sewa dan Jual Tahunan (% yoy).....	27
Tabel 17.	Perkembangan Indeks Harga Kategori Sewa dan Jual Tahunan (% yoy).....	27
Tabel 18.	Produk dan Jasa Perseroan	28
Tabel 19.	Rincian KBLI Penambahan Kegiatan Usaha	34
Tabel 20.	Pilar Utama Strategi Keberlanjutan Usaha.....	36
Tabel 21.	Struktur Organisasi Perseroan	39
Tabel 22.	Struktur Organisasi Entitas Anak.....	40
Tabel 23.	Biaya Investasi Perseroan kepada Entitas Anak	45
Tabel 24.	Rencana Biaya Pengembangan Lahan Cipaku	45
Tabel 25.	Proyeksi Posisi Keuangan Sebelum Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah).....	46
Tabel 26.	Proyeksi Posisi Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah).....	46
Tabel 27.	Inkremental atas Proyeksi Posisi Keuangan (dalam Jutaan Rupiah).....	47
Tabel 28.	Proyeksi Laba Rugi Sebelum Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)	48
Tabel 29.	Proyeksi Laba Rugi Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)	48
Tabel 30.	Inkremental Proyeksi Laba Rugi (dalam Jutaan Rupiah)	48
Tabel 31.	Proyeksi Arus Kas Sebelum Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah).....	50
Tabel 32.	Proyeksi Arus Kas Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah).....	50
Tabel 33.	Proyeksi Rasio Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah).....	51
Tabel 34.	Proyeksi Posisi Keuangan Entitas Anak (dalam Jutaan Rupiah)	53
Tabel 35.	Proyeksi Laba (Rugi) Entitas Anak (dalam Jutaan Rupiah).....	53
Tabel 36.	Proyeksi Arus Kas Entitas Anak (dalam Jutaan Rupiah)	54
Tabel 37.	Beta <i>Levered</i> dan <i>Un-Levered</i> Perusahaan Pembanding.....	55



DEFINISI DAN ISTILAH

Berikut adalah istilah dan definisi yang digunakan dalam laporan studi kelayakan ini:

NO.	ISTILAH	DEFINISI
1	Arus Kas Bersih	a. Jumlah kas yang tersedia setelah terpenuhinya kebutuhan kas untuk kegiatan operasional; b. Jumlah kas yang merupakan arus kas yang tersedia bagi penyedia modal yang terdiri dari utang dan ekuitas; dan c. Jumlah kas yang telah bebas dari kewajiban untuk mempertahankan operasi saat ini dan untuk mengantisipasi pertumbuhan Perusahaan
2	Asumsi	Sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi objek pendapat kewajaran atau pendekatan penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Bisnis sebagai bagian dari proses Penilaian.
3	FRR	KJPP Fuadah, Rudi dan Rekan.
4	<i> Holding Company </i>	Suatu perusahaan yang sebagian besar pendapatannya atau seluruhnya berasal dari penyertaan pada perusahaan lain.
5	Kelangsungan Usaha (<i>Going Concern</i>)	Suatu kondisi yang mencerminkan usaha yang sedang beroperasi atau dalam konstruksi, atau suatu premis dalam Penilaian, dimana Penilai Bisnis menganggap suatu perusahaan akan terus melanjutkan operasinya secara berkelanjutan.
6	KEPI & SPI Edisi VII – 2018 /	Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") 2018 Edisi VII – 2018.
7	Laporan Keuangan Audit Perseroan per 31 Desember 2019	Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman dan Soetjipto WS No. 00121/2.0513/AU.1/03/0614-1/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
8	Laporan Keuangan Audit Perseroan per 31 Desember 2020	Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman dan Soetjipto WS No. 00122/2.0513/AU.1/03/0614-2/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
9	Laporan Keuangan Audit Perseroan per 31 Desember 2021	Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman dan Soetjipto WS No. 00123/2.0513/AU.1/03/0614-3/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
10	Laporan Keuangan Audit Perseroan per 31 Desember 2022	Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang dan Ali No. 00012/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2023 pada tanggal 28 Maret 2023 dengan opini wajar



NO.	ISTILAH	DEFINISI
11	Laporan Keuangan Audit Perseroan per 31 Desember 2023	tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Rudy Soegiharto, Ak.CPA.sebagai Akuntan Publik. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang diaudit oleh oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang dan Ali No. 00010/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2024 pada tanggal 25 Maret 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Rudy Soegiharto, Ak.CPA.sebagai Akuntan Publik.
12	Laporan Keuangan Tidak Audit Perseroan per 30 Juni 2024	Laporan keuangan tidak audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.
13	Laporan Studi Kelayakan Bisnis	Laporan tertulis berisi suatu Penugasan Penilaian Profesional yang diberikan oleh Penilai Bisnis yang menyajikan kesimpulan kelayakan suatu usaha atau proyek.
14	MAPPI	Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.
15	Metode Studi Kelayakan	Suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan Studi Kelayakan.
16	Nilai Terminal	Nilai dari jumlah arus kas untuk periode setelah periode waktu tetap, dimana arus kas yang diterapkan dapat menggunakan model ekuitas atau Modal Investasi.
17	OJK	Otoritas Jasa Keuangan.
18	Penilai	Orang perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan Penilaian di pasar modal.
19	Penilai Bisnis	Penilai yang melakukan kegiatan penilaian bisnis sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal.
20	Penilai Publik	Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian
21	Perseroan	PT Citra Buana Prasida Tbk.
22	Pihak	Orang perseorangan, perusahaan, usaha bersama, asosiasi, atau kelompok yang terorganisasi.
23	POJK 17 Tahun 2020	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
24	POJK 35 Tahun 2020	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
25	SEOJK 17 Tahun 2020	Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
26	<i>Subsequent Event</i>	Kejadian penting setelah Tanggal Pendapat Kewajaran, baik yang diketahui maupun yang patut diketahui sampai dengan Tanggal Laporan, wajib diungkapkan dalam laporan.
27	Tanggal Laporan	Tanggal ditandatanganinya laporan oleh Penilai Bisnis.
28	Tanggal Studi Kelayakan	Tanggal pada saat studi kelayakan dinyatakan.
29	Tingkat Diskonto / <i>Discount Rate</i>	Suatu Tingkat Imbal Balik untuk mengkonversikan nilai di masa depan ke nilai sekarang yang mencerminkan nilai waktu dari uang dan ketidakpastian atas terealisasinya pendapatan ekonomi.
30	Tingkat Imbal Balik	Jumlah laba atau rugi dan/atau perubahan nilai yang direalisasikan atau diharapkan dari suatu investasi yang dinyatakan dalam persentase.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Uraian Mengenai Penugasan

PT Citra Buana Prasida Tbk, untuk selanjutnya disebut “**Perseroan**” merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estate* dan pengembang properti. Sebagai upaya meningkatkan kapasitas perusahaan, Perseroan merasa perlu menambah kegiatan usahanya serta melakukan penyesuaian terhadap kode klasifikasi resmi untuk mengklasifikasikan jenis bidang usaha perusahaan di Indonesia atau yang lebih dikenal dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) agar dapat menjalankan bisnisnya sebagai berikut:

Tabel 1. KBLI yang akan di tambahkan

No	Nama KBLI	Kode KBLI
1.	Aktivitas Perusahaan <i> Holding</i>	64200

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 17/POJK.04/2020 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama”, Perusahaan Terbuka yang melakukan perubahan Kegiatan Usaha wajib menggunakan Penilai untuk melakukan studi kelayakan atas perubahan Kegiatan Usaha, Untuk itu Perseroan telah menunjuk FRR guna menyusun Studi Kelayakan dimaksud.

1.2 Status Konsultan

FRR Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 2.12.00100 sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 102/KM.1/2012 tertanggal 08 Februari 2012, dengan Ir. Fuadah, M.Ec.Dev, MAPPI (*Cert.*) dengan Izin Penilai Publik No. PB-1.08.00066 dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Izin No. STTD.PPB-35/PJ-1/PM.02/2023 sebagai Penanggung Jawab dalam penugasan ini.

- Konsultan dalam posisi untuk memberikan kajian studi kelayakan secara objektif dan tidak memihak.
- Konsultan tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan atau objek studi kelayakan.
- Konsultan memiliki kompetensi untuk melakukan studi kelayakan.
- Konsultan tidak memerlukan bantuan tenaga ahli atau Tenaga Konsultan lainnya.

1.3 Identitas Pemberi Tugas

Berikut adalah identitas pemberi tugas:

- Nama : PT Citra Buana Prasida Tbk
- Bidang Usaha : Perusahaan yang menjalankan usahanya dibidang *real estate* dan pengembang properti.
- Alamat : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 Nomor 206-208, Jalan H.O.S Cokroaminoto, No. 25-27 (d.h. Jalan Pasarkaliki No. 25-27) Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.
- Nomor Telepon : (022) 860 61108
- E-mail* : corsec@citrabuanaprasida.co.id
- Website* : www.citrabuanaprasida.co.id
- P.I.C : Bapak Albert Karnof Purba SH.- *Corporate Secretary*



1.4 Identitas Pengguna Laporan

Pengguna laporan adalah PT Citra Buana Prasida Tbk dan Pemegang Saham.

1.5 Objek Studi Kelayakan

Objek studi kelayakan adalah penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan *holding* yang terdiri dari 1 (satu) Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI).

1.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan

Dalam penugasan studi kelayakan ini perhitungan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

1.7 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan *holding* dengan tujuan untuk memenuhi Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020, tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.

1.8 Tanggal Efektif Studi Kelayakan

Studi Kelayakan diperhitungkan per yaitu tanggal 30 Juni 2024, di mana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penyusunan Studi Kelayakan serta dari data keuangan Perseroan yang kami terima.

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2020 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal” Pasal 7, Laporan Studi Kelayakan berlaku selama 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif Studi Kelayakan, yaitu tanggal 30 Juni 2024, kecuali terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan nilai lebih dari 5% (lima persen).

1.9 Metodologi Studi Kelayakan

Metodologi yang digunakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini yaitu:

1. Melakukan kunjungan ke kantor Perseroan pada tanggal 06 Agustus 2024, untuk mendapatkan gambaran tentang rencana ekspansi dan penambahan kegiatan usaha Perseroan.
2. Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana ekspansi atas penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data identitas Perseroan, perizinan, spesifikasi proyek, aspek keuangan dan rencana usaha serta data-data lainnya yang terkait.
3. Pengumpulan data-data sekunder dari sumber-sumber terkait yang dapat dipertanggungjawabkan.
4. Pengumpulan data dari hasil diskusi perihal pembahasan berbagai aspek yang berpengaruh dalam kelayakan dengan pihak Perseroan.
5. Analisa legalitas yang mengkaji terhadap kelengkapan dokumen legalitas dan perizinan.
6. Analisa pasar yang mengkaji kondisi pasar properti di Indonesia, potensi pasar, sasaran, dan; pesaing usaha; dan strategi pemasaran;



7. Analisa teknis yang mengkaji secara teknis proses bisnis Perseroan dari rencana penambahan kegiatan usaha.
8. Analisa pola bisnis yang mengkaji model bisnis atas penambahan kegiatan usaha, risiko yang berpotensi muncul dan langkah pengendaliannya serta analisis SWOT.
9. Aspek model manajemen yang mengkaji struktur dan kebutuhan karyawan atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan.
10. Analisa keuangan yang mengkaji nilai-nilai parameter kelayakan ekonomi. Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan atas penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*.

1.10 Konfirmasi Bahwa Objek Studi Kelayakan Tidak Sedang atau Telah Dinilai Dalam Jangka Waktu 1 (Satu) Bulan

Perseroan telah mengonfirmasi bahwa objek studi kelayakan tidak sedang atau telah dinilai oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal studi kelayakan yang sama atau berdekatan (dalam jangka waktu tidak lebih dari satu bulan). Bahwa Penilai dibebaskan dari segala bentuk tuntutan/klaim, gugatan ganti rugi yang mungkin timbul dari pihak ketiga atau pihak lainnya atas konfirmasi objek studi kelayakan yang tidak benar dari Perseroan. Selain itu juga Perseroan akan mengidentifikasi dari segala kerugian dan/atau kewajiban yang dialami oleh Penilai dan FRR.

1.11 Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam studi kelayakan ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan Wawancara terhadap perwakilan Manajemen Perseroan. Pihak-pihak yang diwawancarai antara lain sebagai berikut:

1. Bapak Didi Omara selaku Direktur Utama Perseroan;
2. Bapak Albert Karnof Purba SH. selaku *Corporate Secretary*; dan
3. Ibu Wieke Febriana selaku *Finance* dan *Accounting*.

1.12 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Tinjauan terhadap kondisi fundamental objek studi kelayakan yang menyangkut sejarah singkatnya, struktur modal, susunan pengurus dan deskripsi bidang usaha serta memperhatikan kondisi makro yang ada. Data – data sebagai informasi pendukung adalah sebagai berikut:

1. Data - data legalitas (Akta Pendirian dan Perubahan, NIB, NPWP dan lain – lain).
2. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman dan Soetjipto WS No. 00121/2.0513/AU.1/03/0614-1/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
3. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman & Soetjipto WS No. 00122/2.0513/AU.1/03/0614-2/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.



4. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik AF. Rachman & Soetjipto WS No. 00123/2.0513/AU.1/03/0614-3/1/IX/2022 pada tanggal 19 September 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh H. TB. Aman Faturrahman sebagai Akuntan Publik.
5. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang diaudit oleh oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang dan Ali No. 00012/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2023 pada tanggal 28 Maret 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Rudy Soegiharto, Ak.CPA.sebagai Akuntan Publik.
6. Laporan keuangan audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang diaudit oleh oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang dan Ali No. 00010/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2024 pada tanggal 25 Maret 2024 dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Rudy Soegiharto, Ak.CPA.sebagai Akuntan Publik.
7. Laporan keuangan tidak audit PT Citra Buana Prasida Tbk yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.
8. Laporan tahunan PT Citra Buana Prasida Tbk tahun 2023.
9. Profil perusahaan PT Citra Buana Prasida Tbk tahun 2023.
10. Prospektus Perseroan Tahun 2022.
11. Proyeksi Keuangan Perseroan *stand alone* dan konsolidasi (sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha).
12. Rencana Anggaran Biaya untuk pembentukan Entitas Anak.
13. Tarif pajak yang diberlakukan atas Perseroan adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku di Indonesia yaitu sebesar 22%.
14. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan.
15. Wawancara dengan perwakilan manajemen pemberi tugas yaitu Bapak Didi Omara selaku Direktur Utama dan tim.
16. Berbagai sumber informasi yang berkaitan dengan kondisi ekonomi, kondisi pasar dan lainnya, baik berdasarkan media cetak, elektronik dan hasil analisis lain dari pihak independen yang kami anggap relevan.

1.13 Ruang Lingkup Penugasan

Laporan ini kami susun berdasarkan data dari Manajemen Perseroan serta data lain yang relevan. Dalam penyusunan laporan ini kami juga mempertimbangkan proyeksi-proyeksi yang mendukung dari Perseroan dan hasil wawancara dengan Manajemen Perseroan.

Analisis yang dilaksanakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini adalah:

- a. Analisis Kelayakan Pasar
Melakukan kajian atas kondisi pasar, seperti pangsa pasar, kesinambungan (*sustainability*), potensi pasar, sasaran dan potensi nilai pasar. Disamping itu juga melakukan analisis atas pesaing usaha serta strategi pemasaran.
- b. Analisis Kelayakan Teknis
Melakukan kajian terhadap kapasitas dan target bisnis, serta memperhatikan ketersediaan dan kualitas sumber daya, pekerja, dan ahli profesional. Kajian teknis juga meliputi proses produksi secara umum.
- c. Analisis Kelayakan Pola Bisnis
Pada aspek ini, analisis mencakup keunggulan kompetitif karena keunikan pola bisnis yang diajukan Perseroan, kemampuan para pesaing untuk meniru produk yang dihasilkan, serta kemampuan untuk menciptakan nilai.



- d. Analisis Kelayakan Model Manajemen
Kajian yang dilakukan pada aspek ini meliputi ketersediaan tenaga kerja, manajemen kekayaan intelektual (*intellectual property*), manajemen risiko, kapasitas dan kemampuan manajemen, serta kesesuaian struktur organisasi dan manajemen.
- e. Analisis Kelayakan Keuangan
Sebagai muara dari seluruh aspek yang dikaji, maka aspek keuangan akan mengkaji paling kurang meliputi rencana investasi, sumber pembiayaan, biaya operasional, proyeksi laporan keuangan, analisis titik impas (*break even analysis*), analisis profitabilitas (*profitability analysis*) serta analisis tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*).

1.14 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah:

1. Laporan studi kelayakan ini bersifat non-disclaimer opinion.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penilaian/studi kelayakan ini, namun Penilai tidak meneliti semua hal yang menyangkut keabsahan atas dokumen-dokumen legalitas, kami asumsikan semua dokumen legal tersebut adalah sah dari aspek hukum.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dengan kewajiban proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
5. Penilai ingin menekankan bahwa hasil kajian, analisis, serta tanggung jawab kami secara khusus hanya terbatas pada aspek nilai atas obyek penilaian, di luar dari aspek perpajakan dan hukum karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan.
6. Penyusunan Studi Kelayakan ini berdasarkan kondisi pasar dan kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal efektif penilaian.
7. Terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan sesuai dengan prosedur-prosedur dan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan Penambahan Kegiatan Usaha.
8. Tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Studi Kelayakan dari tanggal penerbitan Studi Kelayakan sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.
9. Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh manajemen Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
10. Analisis Studi Kelayakan dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Studi Kelayakan maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.



11. Karena hasil dari Studi Kelayakan sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari Studi Kelayakan. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil Studi Kelayakan, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun penyusunan laporan Studi Kelayakan telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil Studi Kelayakan sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar Studi Kelayakan.
12. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Studi Kelayakan tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum.

1.15 Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan

Dari tanggal Studi Kelayakan, yaitu per tanggal 30 Juni 2024, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting dalam Perseroan yang dapat berpengaruh signifikan terhadap hasil studi kelayakan.



BAB II

GAMBARAN UMUM PERSEROAN

2.1 Pendirian Perseroan

PT Citra Buana Prasida Tbk yang semula bernama PT Prasetia Sejati didirikan pada tanggal 24 Agustus 2000 berdasarkan Akta Pendirian No. 18, dibuat di hadapan Ninik Sukadarwati, SH., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, di Tambun. Akta Pendirian ini disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000. Pada tahun 2002, Entitas mengalami perubahan nama berdasarkan akta No. 05 tanggal 23 Januari 2002, yang dibuat di hadapan Indah Prastiti Extensia, SH. Akta tersebut mengenai perubahan nama yang semula PT Prasetia Sejati menjadi PT Citra Buana Prasida. Akta tersebut telah disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Februari 2002.

Anggaran Dasar terakhir sehubungan dengan perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan penyesuaian anggaran dasar Perseroan dengan Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 15/2020, POJK No. 16/2020 dan POJK No. 33/2014 sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27 September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0069709.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 27 September 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0295854 tanggal 27 September 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 078, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 033386 Tanggal 30 September 2022 (“Akta No. 04/2022” atau “Akta Tbk”).

Saat ini, Perseroan memiliki kantor pusat di Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208. Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 – 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27), Bandung 40181.

2.2 Struktur Pengurus

Berdasarkan Akta No. 16 tanggal 24 Juni 2024 yang dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kota Bandung, susunan Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Thomas Aquinas Pramukuswala
Komisaris	: Gaery Djohari
Komisaris Independen	: Melissa Crescentia Kurniawan

Dewan Direksi

Direktur Utama	: Didi Omara
Direktur	: Linna Widjaja



2.3 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta No. 04 tanggal 29 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung, seluruh pemegang saham telah memutuskan dan menyetujui Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula Rp108.500.000.000 atau sebanyak 1.085.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 menjadi Rp135.625.000.000 atau sebanyak 1.356.250.00 lembar saham dengan nilai nominal Rp100. Struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Susunan Pemegang Saham Perseroan

Pemegang Saham	Modal Ditempatkan dan Disetor		
	Lembar	Total	Persentase
PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	73,15%
Nn. Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	6,85%
Masyarakat	271.250.000	27.125.000.000	20,00%
Total	1.356.250.000	135.625.000.000	100,00%

Sumber : Akta No. 04 tanggal 29 Mei 2023

2.4 Perizinan

Dalam menjalankan aktivitas usahanya Perseroan telah memperoleh izin-izin usaha dari instansi-instansi yang terkait dengan Perseroan diantaranya:

1. Nomor Induk Berusaha (NIB) Perseroan adalah 9120207762849.
2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perseroan adalah 01.977.283.9-028.000.
3. Izin mengelola dan memanfaatkan lahan milik - PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, SH., Notaris di Kota Bandung.
4. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 06 April 2006, Addendum II tanggal 05 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015.

2.5 Tinjauan Kinerja Historis Keuangan

Berikut gambaran mengenai perkembangan kinerja Perseroan yang tergambar pada Laporan Posisi Keuangan dan Laporan Laba Rugi untuk setiap tanggal yang berakhir pada 31 Desember 2019 sampai dengan 30 Juni 2024.

2.5.1 Historis Posisi Keuangan

Kinerja Posisi Keuangan Perseroan selama per 31 Desember 2019 sampai dengan 30 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Posisi Keuangan Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024 (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	Juni 2024
Aset Lancar	96.737	95.904	94.934	89.104	175.601	193.858
Aset Tidak Lancar	91.642	92.295	100.135	121.338	125.350	122.023
Total Aset	188.379	188.199	195.068	210.442	300.951	315.881



Keterangan	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	Juni 2024
Liabilitas J. Pendek	25.582	33.163	18.989	29.688	51.896	47.519
Liabilitas J. Panjang	68.355	51.460	42.374	32.134	22.513	15.747
Total Liabilitas	93.937	84.623	61.362	61.822	74.409	63.365
Total Ekuitas	94.442	103.576	133.706	148.620	226.542	252.516
Total Liabilitas dan Ekuitas	188.379	188.199	195.068	210.442	300.951	315.881

Tabel 4. *Common Size Analisis Posisi Keuangan Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024*

Keterangan	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	Juni 2024
Aset Lancar	51,35%	50,96%	48,67%	42,34%	58,35%	61,37%
Aset Tidak Lancar	48,65%	49,04%	51,33%	57,66%	41,65%	38,63%
Total Aset	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Liabilitas J. Pendek	13,58%	17,62%	9,73%	14,11%	17,24%	15,04%
Liabilitas J. Panjang	36,29%	27,34%	21,72%	15,27%	7,48%	5,02%
Total Liabilitas	49,87%	44,96%	31,46%	29,38%	24,72%	20,06%
Total Ekuitas	50,13%	55,04%	68,54%	70,62%	75,28%	79,94%
Total Liabilitas dan Ekuitas	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Total Aset

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp300,95 miliar, naik sebesar 43,01% secara *year on year (yoy)* jika dibandingkan dengan periode 31 Desember 2022 sebesar Rp210,44 miliar. Pada tanggal 30 Juni 2024, total aset Perseroan tercatat sebesar Rp315,88 miliar.

Aset Lancar

Berdasarkan laporan keuangan Perseroan, yang masuk kedalam klasifikasi aset lancar adalah jika dapat diselesaikan dalam waktu kurang atau sama dengan dua belas bulan. Pada 31 Desember 2023 Perseroan mencatatkan total aset lancar sebesar Rp175,60 miliar atau meningkat sebesar 97,08% jika dibandingkan dengan periode 31 Desember 2022 yang sebesar Rp89,10 miliar. Pada tanggal 30 Juni 2024 Perseroan mencatatkan total aset lancar sebesar Rp193,86 miliar.

Aset Tidak Lancar

Aset tidak lancar Perseroan pada 31 Desember 2023 mencapai Rp125,34 miliar atau meningkat sebesar 3,31% jika dibandingkan dengan periode sebelumnya 31 Desember 2022 yang tercatat sebesar Rp121,33 miliar. Aset tidak lancar Perseroan pada 30 Juni 2024 mencapai Rp122,02 miliar.

Total Liabilitas

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp74,40 miliar, naik sebesar 20,36% secara *year on year (yoy)* jika dibandingkan dengan periode 31 Desember 2022 sebesar Rp61,82 miliar. Total liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp63,37 miliar.

Liabilitas Jangka Pendek

Liabilitas jangka pendek terdiri dari utang usaha, utang pajak, utang lain – lain, pendapatan diterima dimuka, beban akrual, utang bank dan liabilitas sewa. Liabilitas



jangka pendek Perseroan per 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp51,89 miliar atau meningkat sebesar 74,81% jika dibandingkan dengan periode 31 Desember 2022 yang tercatat sebesar Rp29,68 miliar. Liabilitas jangka pendek Perseroan pada 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp47,52 miliar.

Liabilitas Jangka Panjang

Liabilitas jangka panjang Perseroan per 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp22,51 miliar atau lebih rendah sebesar 29,94% jika dibandingkan dengan periode 31 Desember 2022 yang tercatat sebesar Rp32,13 miliar. Liabilitas jangka panjang Perseroan per 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp15,85 miliar.

Total Ekuitas

Total ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp226,54 miliar, meningkat sebesar 52,43% secara *year on year (yoy)* jika dibandingkan dengan periode 31 Desember 2022 sebesar Rp148,62 miliar. Total ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp252,52 miliar.

2.5.2 Historis Laba Rugi

Kinerja Laba Rugi Perseroan selama per 31 Desember 2019 sampai dengan 30 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Laba Rugi Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024 (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	Juni 2024
Pendapatan	21.645	41.119	66.835	60.711	84.828	48.061
Beban Pokok Pendapatan	(8.506)	(5.054)	(17.766)	(22.411)	(26.789)	(14.129)
Laba Kotor	13.139	36.065	49.069	38.300	58.039	33.933
Laba Usaha	7.333	28.703	40.014	27.528	45.581	27.732
Laba Sebelum Pajak	5.184	23.601	33.969	23.829	46.052	28.774
Laba Bersih	3.443	19.921	30.160	20.512	41.383	25.973

Tabel 6. *Common Size Analisis* Laba Rugi Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024

Keterangan	2020A	2020A	2021A	2022A	2023A	Juni 2024
Pendapatan	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Beban Pokok Pendapatan	-39,30%	-12,29%	-26,58%	-36,91%	-31,58%	-29,40%
Laba Kotor	60,70%	87,71%	73,42%	63,09%	68,42%	70,60%
Laba Usaha	33,88%	69,81%	59,87%	45,34%	53,73%	57,70%
Laba Sebelum Pajak	23,95%	57,40%	50,82%	39,25%	54,29%	59,87%
Laba Bersih	15,91%	48,45%	45,13%	33,79%	48,78%	54,04%

Pendapatan Perseroan tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 mengalami kenaikan setiap tahunnya, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 40,70% per tahun. Pada tahun 2023 pendapatan Perseroan tercatat mengalami kenaikan sebesar 39,73% dibanding tahun 2022 yang tercatat sebesar Rp84,82 miliar pada tahun 2023 dan Rp60,71 miliar pada tahun 2022. Peningkatan pendapatan Perseroan disebabkan oleh kenaikan pendapatan penjualan ruko dan penyewaan ruko serta lahan. Pendapatan Perseroan per tanggal 30 Juni tercatat sebesar Rp48,06 miliar.



Laba kotor Perseroan tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 mengalami peningkatan, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 44,97% per tahun. Pada tahun 2023 laba kotor Perseroan tercatat sebesar Rp58,03 miliar mengalami kenaikan sebesar 51,54% dibandingkan tahun 2022 yang tercatat sebesar Rp38,29 miliar. Kenaikan laba kotor disebabkan oleh kenaikan penjualan dan penurunan persentase beban pokok penjualan Perseroan. Laba kotor Perseroan per tanggal 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp33,93 miliar.

Laba usaha Perseroan tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 mengalami peningkatan, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 57,90% per tahun. Pada tahun 2023 laba usaha Perseroan tercatat sebesar Rp45,58 miliar mengalami kenaikan sebesar 65,58% dibandingkan tahun 2022 yang tercatat sebesar Rp27,52 miliar. Kenaikan laba usaha disebabkan oleh penurunan beban usaha Perseroan. Laba usaha Perseroan per tanggal 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp27,73 miliar.

Laba bersih Perseroan tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 mengalami kenaikan dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 86,19% per tahun. Pada tahun 2023 Perseroan mencatatkan profitabilitas segmen usaha pengembang properti dan *real estate* yang ditunjukkan dari laba bersih sebesar Rp41,38 miliar. Pencapaian tersebut tercatat lebih tinggi 101,76% dari capaian tahun 2022 yang sebesar Rp20,51 miliar. Kenaikan ini disebabkan oleh peningkatan profitabilitas dari pendapatan usaha. Laba bersih Perseroan per tanggal 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp25,97 miliar.

2.5.3 Historis Arus Kas

Arus Kas Perseroan selama periode 31 Desember 2019 sampai dengan 30 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

Tabel 7. Arus Kas Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024 (dalam Ribuan Rupiah)

Keterangan	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	Juni 2024
Arus Kas Aktivitas Operasi	(19.227)	14.842	34.050	51.026	52.242	42.379
Arus Kas Aktivitas Investasi	(1.762)	(6.850)	(14.146)	(22.502)	(19.644)	(29.951)
Arus Kas Aktivitas Pendanaan	21.167	(8.051)	(9.414)	(15.894)	31.635	(2.720)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas Dan Setara Kas	178	(59)	10.490	12.629	64.233	9.707
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	1.251	1.430	1.370	11.860	24.490	88.723
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	1.430	1.370	11.860	24.490	88.723	98.430

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi pada periode 31 Desember 2023 sebesar Rp52,24 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, gaji karyawan, pembayaran pajak dan pembayaran kas operasional lainnya. Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi per 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp42,38 miliar.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi pada periode 31 Desember 2023 sebesar negatif Rp19,64 miliar. Tidak terdapat arus kas masuk. Sedangkan arus kas keluar digunakan untuk perolehan aset tetap, perolehan properti investasi dan uang muka. Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi per 30 Juni 2024 tercatat sebesar negatif Rp29,95 miliar.



Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada periode 31 Desember 2023 sebesar Rp31,63 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan dari pihak ketiga dan penerimaan liabilitas sewa. Sedangkan arus kas keluar digunakan untuk pembayaran utang bank, pembayaran dividen dan pembelian saham treasury. Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan per 30 Juni 2024 tercatat sebesar negatif Rp2,72 miliar.

Jumlah kas dan setara kas akhir tahun Perseroan pada periode 31 Desember 2023 sebesar Rp88,72 miliar. lebih tinggi 262,29% dibandingkan posisi awal tahun yang tercatat sebesar Rp24,48 miliar. Jumlah kas dan setara kas akhir tahun per 30 Juni 2024 tercatat sebesar Rp98,43 miliar.

2.5.4 Rasio Keuangan

Perkembangan rasio keuangan Perseroan tahun 2019 sampai dengan 2024 dapat dilihat pada grafik berikut:

Tabel 8. Rasio Keuangan Perseroan Tahun 2019 – Juni 2024

Keterangan	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	Juni 2024
Rasio Likuiditas						
Rasio lancar (x)	3,78	2,89	5,00	3,00	3,38	4,08
Rasio cepat (x)	0,73	0,43	1,50	1,85	2,95	3,65
Rasio kas (x)	0,06	0,04	0,62	0,82	1,71	2,07
Rasio Aktivitas						
Jumlah hari perputaran piutang	229	101	40	34	111	15
Jumlah hari perputaran persediaan	3.347	5.903	1.367	555	308	264
Jumlah hari perputaran utang usaha	143	266	14	14	0	12
Rasio Leverage						
Debt to Equity Ratio (%)	99,47	81,70	45,89	41,60	32,85	25,09
Debt to Aset Ratio (%)	49,87	44,96	31,46	29,38	24,72	20,06
Rasio Profitabilitas						
Margin Laba Bruto (%)	60,70	87,71	73,42	63,09	68,42	70,60
Margin Laba Usaha (%)	33,88	69,81	59,87	45,34	53,73	57,70
Margin Laba Bersih (%)	15,91	48,45	45,13	33,79	48,78	54,04
Return on Equity (%)	3,65	19,23	22,56	13,80	18,27	10,29
Return on Aset (%)	1,83	10,59	15,46	9,75	13,75	8,22

Rasio likuiditas

Rasio ini untuk mengetahui sampai seberapa jauh perusahaan dapat melunasi liabilitas jangka pendeknya, semakin besar rasio yang diperoleh semakin lancar pembayaran liabilitas jangka pendeknya. Berdasarkan historis keuangan, *current ratio* Perseroan per 31 Desember 2023 yaitu sebesar 3,38 x dan *quick ratio* sebesar 2,95 x. *Current ratio* Perseroan per 30 Juni 2024 tercatat sebesar 4,08 x dan *quick ratio* sebesar 3,65 x.

Rasio leverage

Rasio ini bertujuan untuk mengukur seberapa besar kegiatan operasi dibiayai oleh modal pinjaman, semakin kecil rasio ini semakin bagus atau lancar. Berdasarkan historis keuangan, total *debt to equity ratio (DER)* menunjukkan trend fluktuatif dimana per 31 Desember 2023 sebesar 32,85% dan Total *debt to total asset ratio (DAR)* sebesar



24,72%, hal ini menunjukkan hutang/kewajiban perusahaan lebih kecil daripada seluruh aset yang dimilikinya, sehingga dalam kondisi yang tidak diinginkan (misalnya pailit), perusahaan dapat melunasi seluruh hutang/kewajibannya. Total *debt to equity ratio* (DER) per 30 Juni 2024 tercatat sebesar 25,09% dan Total *debt to total asset ratio* (DAR) per 30 Juni 2024 sebesar 20,06%.

Rasio Aktivitas

Rasio ini digunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan dana yang tertanam pada aset serta untuk melihat seberapa besar optimalisasi Perseroan dalam menggunakan asetnya untuk memperoleh pendapatan dan laba usaha. Rasio jumlah hari piutang usaha Perseroan pada 31 Desember 2023 sebesar 111 hari, jumlah hari persediaan sebesar 308 hari dan rasio jumlah hari utang usaha 1 hari. Rasio jumlah hari piutang usaha Perseroan per 30 Juni 2024 sebesar 15 hari, jumlah hari persediaan sebesar 263 hari dan rasio jumlah hari utang usaha sebesar 12 hari.

Rasio Profitabilitas

Rasio ini bertujuan untuk kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba. Berdasarkan historis keuangan, pada periode 31 Desember 2023 *Gross Profit Margin* adalah sebesar 68,42%. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* adalah sebesar 48,78%. Sedangkan rata-rata *Return on Assets* adalah sebesar 18,27%. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu memaksimalkan modal dan memberikan tingkat pengembalian yang cukup untuk investor atau pemegang saham. Berdasarkan historis keuangan, per 30 Juni 2024 *Gross Profit Margin* adalah sebesar 70,60%. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* adalah sebesar 54,04%. Sedangkan rata-rata *Return on Assets* sebesar 8,22%.

2.6 Prospek Usaha Perseroan

Perseroan merupakan pengembang kawasan Paskal Hyper Square, dimana kawasan tersebut yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas seperti tempat perbelanjaan (*Shopping Center*), Food Market, Cafe dan Restaurant. Selain itu, juga terdapat kawasan komersil untuk keperluan bisnis seperti Ruko dan pusat edukasi seperti Binus University membuat Kawasan ini tercipta menjadi salah satu fasilitas prasana one stop living terbaik di kota Bandung dan menjadi destinasi perjalanan bagi warga luar Kota Bandung, dimana setiap harinya kawasan ini selalu ramai dengan pengunjung tidak seperti kawasan yang pada umumnya hanya terpusat untuk pusat perbelanjaan. Hal ini membuat, Perseroan akan memperoleh dampak yang positif bagi kelangsungan kegiatan usahanya.



BAB III GAMBARAN MAKRO DAN MIKRO EKONOMI

3.1 Kondisi Perekonomian Makro

Berikut adalah ringkasan kondisi perekonomian makro di Dunia dan Indonesia:

Tabel 9. Pertumbuhan Ekonomi Dunia dan Indonesia

Deskripsi	2021	2022	TW I 2023	TW II 2023	TW III 2023	TW IV 2023	TW I 2024
PDB Dunia (%)	6,00	3,50	2,60	2,70	3,00	3,00	3,20
PDB Indonesia (%)	3,70	5,31	5,03	5,17	4,94	4,90	5,11
Nilai Tukar Rupiah (Rp/US \$)	14.320	15.592	15.062	14.881	15.515	15.415	16.180
Cadangan Devisa Negara (Rp miliar/US \$)	144,900	137,200	145,200	137,500	134,900	146,400	140,200
Inflasi	1,87	5,51	4,97	3,52	2,28	2,61	2,51
BI Rate (Reverse Repo Rate) (%)	3,50	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	6,20

Sumber : Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia

- Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap baik didukung oleh permintaan domestik. PDB triwulan II 2024 didukung oleh konsumsi rumah tangga dan investasi. Pertumbuhan ekonomi pada triwulan III dan triwulan IV 2024 diperkirakan akan tetap baik, dengan rencana peningkatan stimulus fiskal dari 2,3% menjadi 2,7% dari PDB. Dengan berbagai perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi 2024 diperkirakan berada dalam kisaran 4,7-5,5%.
- Nilai tukar Rupiah menguat dipengaruhi bauran kebijakan moneter yang ditempuh Bank Indonesia dalam memitigasi dampak rambatan global. Nilai tukar Rupiah pada Juli 2024 (hingga 16 Juli 2024) menguat 1,21% dibandingkan dengan posisi akhir Juni 2024. Penguatan nilai tukar Rupiah tersebut dipengaruhi oleh komitmen Bank Indonesia untuk menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah dan fundamental perekonomian Indonesia yang kuat. Dengan perkembangan tersebut, nilai tukar Rupiah melemah 4,84% (ytd) dari level akhir Desember 2023, lebih rendah dibandingkan dengan pelemahan Peso Filipina, Baht Thailand, dan Won Korea masing-masing sebesar 5,14%, 5,44%, dan 7,03%.
- Posisi cadangan devisa Indonesia akhir Juni 2024 meningkat menjadi sebesar 140,2 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,3 bulan impor atau 6,1 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor.
- Inflasi menurun dan tetap terjaga dalam kisaran sasaran 2,5±1%. Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) Juni 2024 tercatat 2,51% (yoy), lebih rendah dari inflasi pada Mei 2024 sebesar 2,84% (yoy). Bank Indonesia terus memperkuat kebijakan *moneter pro-stability* dan meningkatkan sinergi kebijakan dengan Pemerintah sehingga inflasi tahun 2024 dan 2025 terkendali dalam sasaran 2,5±1%.

(Sumber : Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia Triwulan II 2024 dan diolah)

3.2 Pertumbuhan Ekonomi Domestik

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap baik didukung oleh permintaan domestik. PDB triwulan II 2024 didukung oleh konsumsi rumah tangga dan investasi. Ekspor barang meningkat didorong kenaikan ekspor produk manufaktur dan pertambangan, terutama logam dan bijih logam, serta besi baja, ke negara mitra dagang utama, seperti India dan Tiongkok.

Berdasarkan lapangan usaha (LU), pertumbuhan ekonomi terutama ditopang oleh LU Industri Pengolahan, Konstruksi, serta Perdagangan Besar dan Eceran. Sementara itu, secara spasial, pertumbuhan ekonomi yang kuat diperkirakan terjadi di mayoritas wilayah, dengan pertumbuhan tertinggi di Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua), Bali-Nusa Tenggara (Balinusra),



dan Kalimantan. Pertumbuhan ekonomi pada triwulan III dan triwulan IV 2024 diperkirakan akan tetap baik, dengan rencana peningkatan stimulus fiskal dari 2,3% menjadi 2,7% dari PDB serta kinerja ekspor yang meningkat dengan kenaikan permintaan dari mitra dagang utama. Dengan berbagai perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi 2024 diperkirakan berada dalam kisaran 4,7-5,5%. Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergitas antara stimulus fiskal Pemerintah dengan stimulus makroprudensial Bank Indonesia untuk mendukung pertumbuhan ekonomi berkelanjutan, khususnya dari sisi permintaan.

3.3 Inflasi

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) Juni 2024 tercatat 2,51% (yoy), lebih rendah dari inflasi pada Mei 2024 sebesar 2,84% (yoy). Perkembangan ini dipengaruhi oleh rendahnya inflasi inti dan inflasi administered prices (AP) yang masing-masing sebesar 1,90% (yoy) dan 1,68% (yoy). Inflasi *volatile food* (VF) turun cukup dalam di sebagian besar wilayah Indonesia sehingga tercatat sebesar 5,96% (yoy) dari bulan sebelumnya 8,14% (yoy). Perkembangan positif ini dipengaruhi oleh peningkatan pasokan pangan seiring berlanjutnya musim panen, serta dampak positif dari eratnya sinergi pengendalian inflasi TPIP/TPID melalui GNPIP di berbagai daerah. Ke depan, Bank Indonesia meyakini inflasi IHK 2024 tetap terkendali di dalam sasarnya. Inflasi inti diperkirakan terjaga seiring ekspektasi inflasi yang terjangkau dalam sasaran, kapasitas perekonomian yang masih besar dan dapat merespons permintaan domestic, *imported inflation* yang terkendali sejalan dengan kebijakan satbilisasi nilai tukar Rupiah Bank Indonesia, serta dampak positif berkembangnya digitalisasi. Inflasi VF diperkirakan tetap terkendali didukung oleh sinergi pengendalian inflasi Bank Indonesia dan Pemerintahan Pusat dan Daerah. Bank Indonesia terus memperkuat kebijakan moneter pro-stability dan meningkatkan sinergi kebijakan dengan Pemerintah sehingga inflasi pada tahun 2024 dan 2025 terkendali dalam sasaran 2,5±1%.

Tabel 10. Tingkat Inflasi Indonesia y-to-y (2018 - 2024)

Bulan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januari	3,40	3,25	2,82	1,55	2,18	5,28	2,57
Februari	3,83	3,18	2,57	1,38	2,06	5,47	2,75
Maret	3,61	3,40	2,48	1,37	2,64	4,97	3,05
April	4,17	3,41	2,83	1,42	3,47	4,33	3,00
Mei	4,33	3,23	3,32	1,68	3,55	4,00	2,84
Juni	4,37	3,12	3,28	1,33	4,35	3,52	2,51
Juli	3,88	3,18	3,32	1,52	4,94	3,08	
Agustus	3,82	3,20	3,49	1,59	4,69	3,27	
September	3,72	2,88	3,39	1,60	5,95	2,28	
Oktober	3,56	3,16	3,13	1,66	5,71	2,56	
Nopember	3,30	3,23	3,00	1,75	5,42	2,86	
Desember	3,61	3,13	2,72	1,87	5,51	2,61	

Sumber : Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia (diolah)

3.4 Nilai Tukar Rupiah

Nilai tukar Rupiah pada Juli 2024 (hingga 16 Juli 2024) menguat 1,21% dibandingkan dengan posisi akhir Juni 2024. Penguatan nilai tukar Rupiah tersebut dipengaruhi oleh komitmen Bank Indonesia untuk menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah dan fundamental perekonomian Indonesia yang kuat. Dengan perkembangan tersebut, nilai tukar Rupiah melemah 4,84% (ytd) dari level akhir Desember 2023, lebih rendah dibandingkan dengan pelemahan Peso Filipina, Baht Thailand, dan Won Korea masing-masing sebesar 5,14%, 5,44%, dan 7,03%. Ke depan, nilai tukar Rupiah diperkirakan bergerak stabil dalam kecenderungan menguat sejalan dengan



menariknya imbal hasil, rendahnya inflasi, dan tetap baiknya pertumbuhan ekonomi Indonesia, serta komitmen Bank Indonesia untuk terus menstabilkan nilai tukar Rupiah yang kemudian mendorong berlanjutnya aliran masuk modal asing. Bank Indonesia terus mengoptimalkan seluruh instrumen moneter, termasuk penguatan strategi operasi moneter promarket melalui optimalisasi instrumen SRBI, SVBI, dan SUVBI. Bank Indonesia memperkuat koordinasi dengan Pemerintah, perbankan, dan dunia usaha untuk mendukung implementasi instrumen penempatan valas Devisa Hasil Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA) sejalan dengan PP Nomor 36 Tahun 2023.

3.5 Suku Bunga

Suku bunga pasar uang (IndONIA) bergerak di sekitar BIRate, yaitu 6,15% pada 16 Juli 2024. Suku bunga SRBI untuk tenor 6, 9, dan 12 bulan tanggal 12 Juli 2024 tercatat masing-masing pada level 7,30%, 7,39%, dan 7,43% sejalan dengan lebih tingginya yield US Treasury jangka pendek dibandingkan dengan tenor jangka panjang. Dalam pada itu, imbal hasil SBN tenor 2 dan 10 tahun relatif stabil, per 16 Juli 2024 masing-masing sebesar 6,68% dan 6,95%, di tengah yield US Treasury dan premi risiko pasar keuangan global yang masih tinggi. Sementara itu, likuiditas perbankan tetap terjaga sejalan dengan tambahan insentif likuiditas kebijakan makroprudensial (KLM), ekspansi operasi moneter, dan aliran masuk portofolio asing, di samping tingginya kenaikan Dana Pihak Ketiga (DPK), sehingga berdampak pada suku bunga perbankan yang tetap terjaga. Suku bunga deposito 1 bulan dan suku bunga kredit pada Juni 2024 tercatat masing-masing sebesar 4,63% dan 9,25%, relatif stabil dibandingkan perkembangan bulan sebelumnya.

Pertumbuhan kredit pada triwulan II 2024 tetap tinggi sebesar 12,36% (yoy) didorong oleh kuatnya sisi penawaran dan permintaan. Dari sisi penawaran, minat penyaluran kredit terjaga didukung oleh pertumbuhan DPK triwulan II 2024 yang kuat sebesar 8,45% (yoy), berlanjutnya strategi realokasi alat likuid ke kredit oleh perbankan, serta dukungan Kebijakan Insentif Likuiditas Makroprudensial (KLM) Bank Indonesia. Dari sisi permintaan, pertumbuhan kredit dipengaruhi oleh permintaan dari korporasi sejalan dengan kinerja penjualan yang tetap tinggi dan kemampuan bayar yang tetap kuat. Sementara itu, permintaan kredit dari rumah tangga juga terjaga stabil, terutama dari kelas menengah-atas, seiring dengan ekspektasi penghasilan yang terjaga. Pertumbuhan kredit yang tinggi tersebut terjadi di sebagian besar sektor ekonomi, terutama pada industri, perdagangan, dan pengangkutan. Berdasarkan kelompok penggunaan, pertumbuhan kredit ditopang oleh kredit investasi, kredit modal kerja, dan kredit konsumsi, yang masing-masing tumbuh sebesar 15,09% (yoy), 11,68% (yoy), dan 10,80% (yoy) pada triwulan II 2024. Pembiayaan syariah tumbuh tinggi sebesar 13,61% (yoy), sementara kredit UMKM tumbuh sebesar 5,68% (yoy). Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan kredit 2024 diperkirakan berada pada batas atas kisaran 10- 12%.

Ketahanan sistem keuangan terjaga baik. Likuiditas perbankan triwulan II 2024 tetap memadai tecermin dari rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) masih tercatat tinggi sebesar 25,36%. Risiko kredit bermasalah perbankan (*Non-Performing Loan/NPL*) pada Mei 2024 juga rendah, sebesar 2,34% (bruto) dan 0,79% (neto). Ketahanan sistem keuangan yang kuat ditopang oleh perbankan yang tetap pruden dalam penyaluran kredit/pembiayaan dan memitigasi risiko kredit, termasuk risiko dari berakhirnya stimulus restrukturisasi kredit untuk penanganan pandemi Covid-19. Ketahanan tersebut didukung oleh tingginya rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio/CAR*) perbankan sebesar 26,14% dan tingginya rasio Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) kredit terhadap total kredit bermasalah bank. Ketahanan perbankan juga ditopang oleh kemampuan membayar korporasi dan rumah tangga yang tetap kuat, sebagaimana hasil stress test perbankan terkini. Ke depan, Bank Indonesia terus memperkuat sinergi kebijakan bersama KSSK dalam memitigasi berbagai risiko yang berpotensi mengganggu stabilitas sistem keuangan. Ketahanan sistem keuangan terjaga baik. Likuiditas perbankan triwulan II 2024 tetap memadai tecermin dari rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) masih tercatat tinggi sebesar 25,36%. Risiko kredit bermasalah perbankan (*Non-Performing Loan/NPL*) pada Mei 2024 juga rendah, sebesar 2,34% (bruto) dan



0,79% (neto). Ketahanan sistem keuangan yang kuat ditopang oleh perbankan yang tetap prudent dalam penyaluran kredit/pembiayaan dan memitigasi risiko kredit, termasuk risiko dari berakhirnya stimulus restrukturisasi kredit untuk penanganan pandemi Covid-19. Ketahanan tersebut didukung oleh tingginya rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio/CAR*) perbankan sebesar 26,14% dan tingginya rasio Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) kredit terhadap total kredit bermasalah bank. Ketahanan perbankan juga ditopang oleh kemampuan membayar korporasi dan rumah tangga yang tetap kuat, sebagaimana hasil stress test perbankan terkini. Ke depan, Bank Indonesia terus memperkuat sinergi kebijakan bersama KSSK dalam memitigasi berbagai risiko yang berpotensi mengganggu stabilitas sistem keuangan.

Kinerja transaksi ekonomi dan keuangan digital pada triwulan II 2024 tetap kuat didukung oleh sistem pembayaran yang aman, lancar, dan andal. Dari sisi nilai besar, transaksi BI-RTGS meningkat 13,42% (yoy) sehingga mencapai Rp42.008,08 triliun. Dari sisi ritel, volume transaksi BI-FAST tumbuh positif 67,79% (yoy) mencapai 785,95 juta transaksi. Transaksi digital banking tercatat 5.363,00 juta transaksi atau tumbuh sebesar 34,49% (yoy), sementara transaksi Uang Elektronik (UE) tumbuh 39,24% (yoy) mencapai 3.958,53 juta transaksi. Transaksi QRIS tumbuh 226,54% (yoy), dengan jumlah pengguna mencapai 50,50 juta dan jumlah merchant 32,71 juta. Sementara itu, transaksi pembayaran menggunakan kartu ATM/D turun 8,42% (yoy) menjadi 1.759,92 juta transaksi. Transaksi kartu kredit tumbuh 20,92% (yoy) mencapai 114,31 juta transaksi. Dari sisi pengelolaan uang Rupiah, jumlah Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) tumbuh 6,61% (yoy) menjadi Rp1.057,8 triliun.

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 16-17 Juli 2024 memutuskan untuk mempertahankan *BI-Rate* sebesar 6,25%, suku bunga *Deposit Facility* sebesar 5,50%, dan suku bunga *Lending Facility* sebesar 7,00%. Keputusan ini konsisten dengan kebijakan moneter yang *pro-stability* sebagai langkah *pre-emptive* dan *forward looking* untuk memastikan tetap terkendalinya inflasi dalam sasaran 2,5±1% pada 2024 dan 2025. Fokus kebijakan moneter dalam jangka pendek diarahkan untuk memperkuat efektivitas stabilisasi nilai tukar Rupiah dan menarik aliran masuk modal asing. Sementara itu, kebijakan makroprudensial dan sistem pembayaran tetap *pro-growth* untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Kebijakan makroprudensial longgar terus ditempuh untuk mendorong kredit/pembiayaan perbankan kepada dunia usaha dan rumah tangga. Kebijakan sistem pembayaran diarahkan untuk memperkuat keandalan infrastruktur dan struktur industri sistem pembayaran, serta memperluas akseptasi digitalisasi sistem pembayaran.

3.6 Prospek Perekonomian Indonesia 2024

Pertumbuhan ekonomi dinilai melambat sepanjang paruh pertama 2024, terutama pada triwulan kedua saat arus investasi di pasar modal tertekan. Ekonomi di paruh kedua 2024 diprediksi lebih baik. Diperkirakan pertumbuhan ekonomi pada triwulan II 2024 sedikit lebih rendah dibandingkan dengan triwulan I 2024.

Hal ini terjadi karena pada triwulan I 2024 pertumbuhan ekonomi Indonesia terbantu oleh pelaksanaan pemilu, baik pemilihan presiden (pilpres) maupun pemilihan anggota legislatif. Pada triwulan II 2024 efek pemilu sudah hilang sehingga aktivitas perekonomian sudah kembali seperti semula dengan berbagai tantangan dan hambatan yang dihadapi. Tantangan yang dihadapi pada triwulan II 2024 antara lain adalah inflasi inti yang masih rendah, menunjukkan bahwa daya beli masyarakat mengalami penurunan. Di sisi lain, inflasi yang berasal dari *volatile food* atau harga pangan bergejolak masih tinggi sehingga masyarakat harus menerima dua beban sekaligus.

Data Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat, inflasi inti pada Mei 2024 tercatat 0,17% secara bulanan, lebih rendah daripada inflasi bulan sebelumnya sebesar 0,29%. Inflasi harga pangan bergejolak pada Mei 2024 memang menurun dibandingkan dengan level pada April 2024, yakni menjadi 8,14% dari 9,63% tetapi *relative* masih cukup tinggi.



Kinerja pasar modal juga sepertinya tidak akan mengalami perubahan signifikan. Stagnannya daya beli masyarakat menyebabkan pemain pasar modal tidak berubah dan saat ini masih hati-hati dalam menanamkan modalnya. Kondisi ini terlihat dari pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang anjlok hingga 6 persen lebih dari awal tahun ke level di bawah 6.000 selama kurang lebih sepekan minggu ketiga Juni. Koreksi ini berkaitan dengan keluarnya investor asing dari pasar saham di pasar reguler dan negosiasi sebesar Rp 10 Triliun.

Meski demikian, Bank Dunia memproyeksikan pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia diperkirakan mencapai rata-rata 5,1% per tahun dari 2024 hingga 2026. Ini dimungkinkan meskipun masih adanya hambatan berupa turunnya harga komoditas dan meningkatnya ketidakpastian geopolitik.



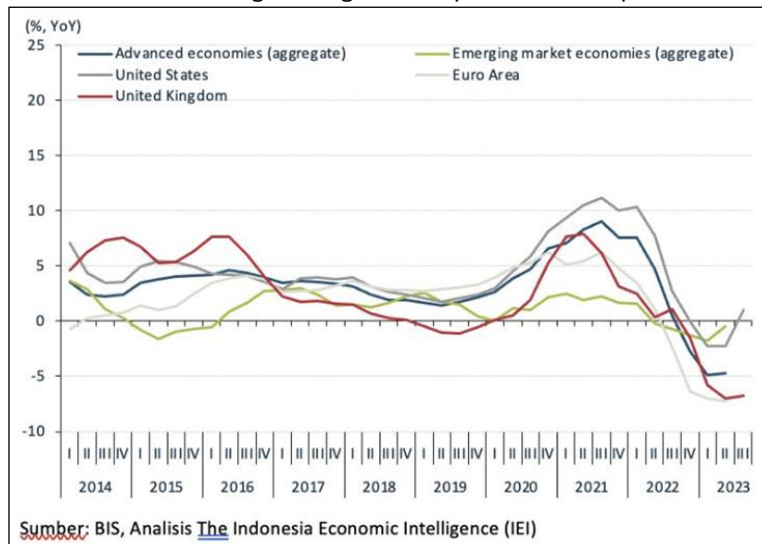
BAB IV ASPEK PASAR

4.1 Prospek Usaha Industri Properti

Perkembangan Industri Properti Global

Prospek sektor properti global di 2024 diperkirakan diwarnai ketidakpastian, seiring dengan prospek pertumbuhan ekonomi yang masih berjalan lambat. Sejumlah lembaga internasional, seperti IMF dan World Bank dan lembaga lainnya telah mempublikasikan *outlook*-nya pada tahun 2024 ini. Hasilnya, sebagian besar memproyeksikan bahwa pertumbuhan ekonomi di 2024 lebih rendah dibanding tahun lalu. IMF, misalnya, pada 30 Oktober 2023 lalu memperkirakan pertumbuhan ekonomi global di 2024 mencapai 2,9% lebih rendah dengan perkiraan tahun 2023 yang mencapai 3,0%. Perlambatan pertumbuhan tersebut antara lain dipengaruhi oleh perlambatan ekonomi di Amerika Serikat (AS), Eropa dan China.

Tabel 11. Perkembangan Harga Rill Properti di Beberapa Kawasan Utama Dunia



Sumber: BIS, Analisis The Indonesia Economic)

Seiring dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi global yang melambat, diperkirakan hal tersebut akan mempengaruhi kinerja sektor properti. Bahkan di China, kinerja sektor properti yang buruk akibat berbagai kasus kebangkrutan yang menimpa beberapa korporasi besar di bidang properti dalam beberapa tahun terakhir ini justru menjadi sumber perlambatan pertumbuhan ekonomi. Perlambatan pertumbuhan dalam investasi properti telah berdampak pada seluruh perekonomian, sehingga menurunkan investasi di berbagai sektor. Hal ini terjadi karena kuatnya keterkaitan ke belakang (*backward linkage*) sektor properti dengan sektor ekonomi lainnya, terutama manufaktur bahan konstruksi, produk logam dan mineral, mesin dan peralatan, dan lain-lain.

Pada September 2023, lembaga pemeringkat kredit (*credit rating*) Moody's menyebutkan bahwa sektor properti China secara fundamental masih lemah. Moody's bahkan merevisi *outlook* sektor properti China menjadi negatif (*negative*) dari sebelumnya stabil (*stable*), sejalan dengan pelemahan pertumbuhan ekonomi China. Pemulihan sektor properti di China diperkirakan memang akan terjadi pada tahun ini, namun terbatas. Pemulihan korporasi properti terutama akan dialami oleh korporasi yang berstatus sebagai badan usaha milik negara (BUMN). Sementara itu, korporasi properti swasta diperkirakan masih akan menghadapi tekanan (*pressure*) akibat keterbatasan sumber keuangan dan akses pendanaan. Diperkirakan penjualan properti masih akan mengalami kontraksi selama 12 hingga 18 bulan ke depan. Otoritas ekonomi sejumlah negara telah mulai turun tangan untuk memulihkan



kondisi sektor properti di negaranya masing-masing. Pemerintah dan otoritas keuangan China, misalnya, telah mengeluarkan berbagai kebijakan baik dalam rangka memperbaiki kinerja keuangan korporasi di sektor properti maupun meningkatkan daya beli masyarakat.

Pemerintah China telah menerapkan langkah-langkah untuk mendukung sektor properti. Langkah-langkah itu termasuk mendukung pengembang dan pembeli rumah secara finansial, termasuk upaya untuk mengendalikan aksi spekulasi properti. Dalam rangka memperbaiki kinerja keuangan korporasi, pada November 2022, otoritas pasar modal China yaitu the China Securities Regulatory Commission (CSRC), merilis kebijakan untuk mendukung pembiayaan berbasis saham (*equity financing*) bagi para pengembang (*developer*) properti di China. Tujuan kebijakan ini adalah untuk menstabilkan kondisi pendanaan para pengembang properti akibat selama 2-3 tahun akses pendanaan terutama dari utang (*debt*) yang terbatas. Diharapkan, melalui kebijakan ini, para pengembang properti memiliki akses pendanaan setidaknya untuk modal kerja setelah pendanaan dari perbankan maupun penerbitan surat utang sulit diperoleh.

Sejauh ini, kondisi sektor properti global yang kurang baik tersebut tidak memengaruhi kinerja sektor properti di Indonesia. Hal ini antara lain disebabkan pasar properti kita belum terkoneksi (*not interconnected*) dengan pasar properti global. Pasar properti kita relatif masih "tradisional" yang belum melibatkan instrumen keuangan yang *global wide*. Seperti misalnya, pasar properti di Indonesia belum memanfaatkan instrumen *real estate investment trusts* (REITs) yang dapat diperdagangkan di pasar global. Relasi korporasi properti di Indonesia dengan korporasi *offshore* juga masih terbatas. Sehingga krisis keuangan korporasi properti di luar negeri sejauh ini tidak berdampak bagi korporasi properti di Indonesia. Namun demikian, harus diakui bahwa kinerja sektor properti kita selama 2023 belum terlalu kuat. Hal tersebut terlihat dari kinerja pertumbuhan sektor ekonomi yang terkait dengan sektor properti, seperti sektor konstruksi dan *real estate*. Termasuk pula, bila dilihat dari PDB sisi pengeluaran di mana Konsumsi Rumah Tangga untuk perumahan serta investasi bangunan masih mengalami pertumbuhan terbatas, selama sembilan bulan pertama tahun 2023. Kinerja sektor properti yang masih relatif terbatas tersebut juga tercermin dari pertumbuhan harga riil yang terbatas pada properti residensial maupun properti komersial.

Perkembangan Pasar Properti Indonesia

Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan I 2024 secara tahunan tumbuh 3,41% (y-o-y), meningkat dibandingkan 1,91% (y-o-y) pada triwulan IV 2023 (Grafik 4.2). Peningkatan indeks permintaan untuk kategori sewa terjadi pada segmen ritel sewa di seluruh kota. Selanjutnya, peningkatan Indeks Permintaan segmen hotel terjadi di Bandung, Medan, Balikpapan, Denpasar, Palembang dan Surabaya. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan I 2024 tumbuh 0,34% (y-o-y), sama dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang juga 0,34% (y-o-y) (Grafik 4.3). Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan pada segmen lahan industri dan kompleks pergedangan.

Tabel 12. Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand Kategori Sewa dan Jual (% yoy)

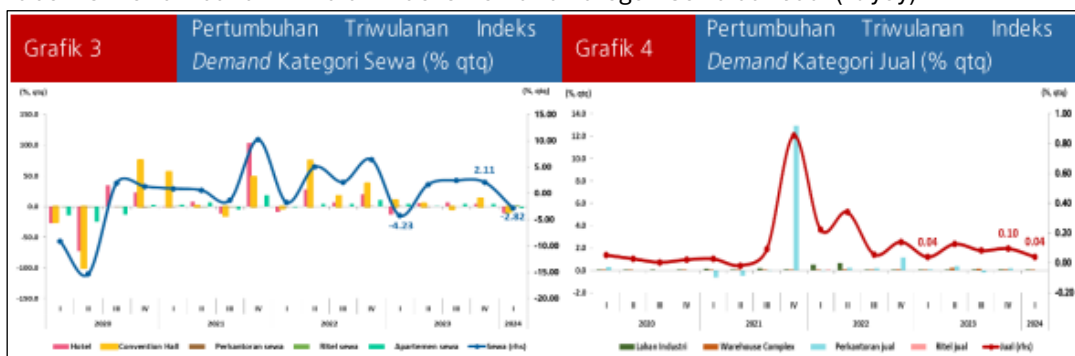


Sumber: Bank Indonesia



Meskipun pertumbuhan secara tahunan meningkat, Indeks Permintaan Properti Komersial pada kategori sewa secara triwulanan mengalami kontraksi 2,82% (q-t-q), lebih rendah dibandingkan triwulan sebelumnya yang tumbuh 2,11% (q-t-q) (Grafik 4.4). Penurunan Indeks Permintaan tersebut terutama akibat kontraksi pada segmen hotel, apartemen sewa dan *convention hall*. Penurunan ini terjadi pada mayoritas kota cakupan survei dikarenakan terbatasnya kegiatan MICE selanma periode Ramadhan 2024. Sementara itu, Indeks Permintaan Komersial kategori jual pada triwulan I 2024 tumbuh sebesar 0,04% (q-t-q), melambat dibandingkan triwulan IV 2023 yang tumbuh 0,10% (q-t-q) (Grafik 4.5). Perlambatan indeks permintaan ini disebabkan oleh kontraksi permintaan pada segmen perkantoran, serta perlambatan permintaan pada segmen lahan industri dan warehouse complex.

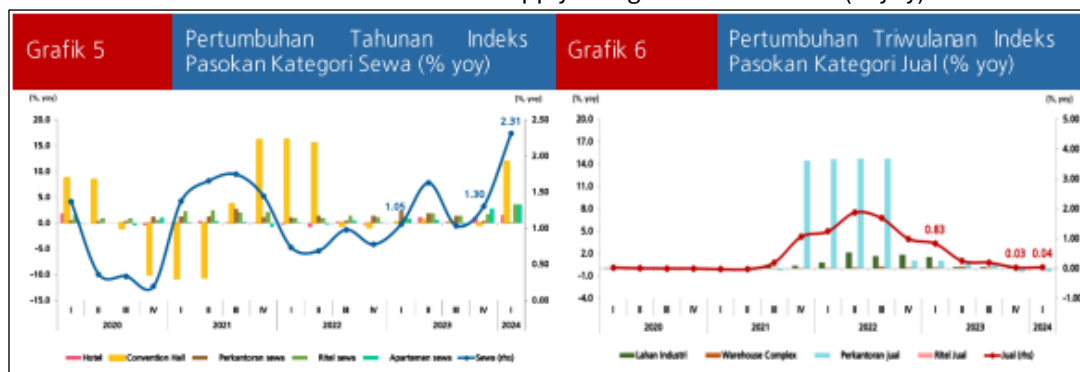
Tabel 13. Pertumbuhan Triwulanan Indeks Demand Kategori Sewa dan Jual (% yoy)



Sumber: Bank Indonesia

Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan I 2024 tumbuh sebesar 2,31% (y-o-y), lebih tinggi dibandingkan triwulan IV 2023 yang tumbuh 1,30% (y-o-y) (Grafik 4.6). Hal ini terutama didorong peningkatan indeks pasokan pada segmen *convention hall*. Sementara segmen perkantoran sewa tercatat melambat cukup dalam. Di sisi lain, Indeks Pasokan kategori jual tumbuh 0,04% (y-o-y), relatif stabil dari pertumbuhan 0,03% (y-o-y) pada triwulan sebelumnya (Grafik 4.7). Kondisi ini dipengaruhi oleh terjaganya pasokan pada seluruh segmen pada kategori jual.

Tabel 14. Pertumbuhan Tahunan Indeks Supply Kategori Sewa dan Jual (% yoy)

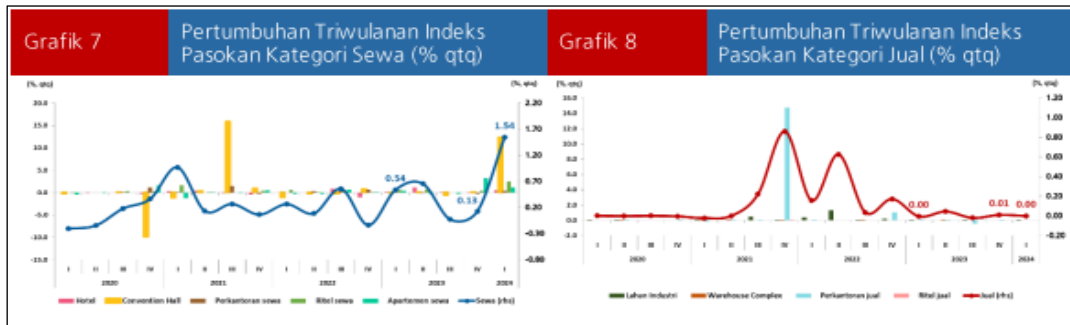


Sumber: Bank Indonesia

Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan I 2024 meningkat 1,54% (q-t-q), lebih tinggi dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang tumbuh 0,13% (q-t-q). Kondisi ini didorong oleh peningkatan Indeks Pasokan pada seluruh segmen pada kategori sewa. Selanjutnya, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual stagnan (0,00% q-t-q) relatif stabil dibandingkan triwulan sebelumnya yang tumbuh hanya sebesar 0,01% (q-t-q).



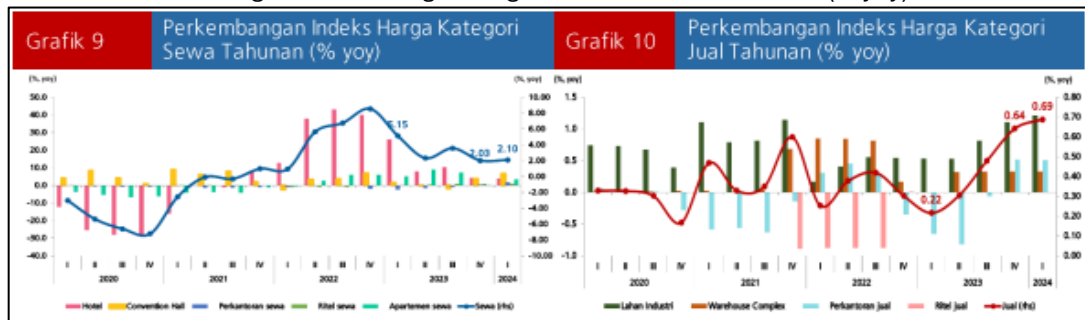
Tabel 15. Pertumbuhan Triwulan Indeks Supply Kategori Sewa dan Jual (% yoy)



Sumber: Bank Indonesia

Peningkatan permintaan properti komersial diperkirakan mendorong kenaikan harga properti khususnya pada kategori sewa. Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan I 2024 naik 2,10% (y-o-y), sedikit lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya yang tumbuh 2,03% (y-o-y). Peningkatan Indeks Harga terjadi terutama pada segmen perkantoran sewa, ritel sewa, apartemen sewa dan *convention hall*. Selanjutnya, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan I 2024 mengalami kenaikan 0,69% (y-o-y), relatif stabil dibandingkan triwulan IV 2023 sebesar 0,64%. Kenaikan Indeks Harga tersebut didorong perkembangan harga pada segmen lahan industri.

Tabel 16. Perkembangan Indeks Harga Kategori Sewa dan Jual Tahunan (% yoy)



Sumber: Bank Indonesia

Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan I 2024 berkontraksi sebesar 2,65% (q-t-q) setelah pada triwulan sebelumnya mengalami kenaikan 1,76% (q-t-q). Penurunan terutama terjadi pada Indeks Harga segmen hotel. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan I 2024 tumbuh 0,05% (q-t-q), melambat dibandingkan triwulan sebelumnya dengan pertumbuhan 0,23% (q-t-q). Perlambatan ini terutama disebabkan oleh kontraksi Indeks Harga pada segmen perkantoran jual. Penyesuaian harga jual merupakan strategi responden untuk menarik minat konsumen.

Tabel 17. Perkembangan Indeks Harga Kategori Sewa dan Jual Tahunan (% yoy)



Sumber: Bank Indonesia



4.2 Kondisi Pasar Usaha Perseroan

Pangsa Pasar

Segmen pasar Perseroan adalah kelas menengah ke atas, di mana disesuaikan dengan perumahan dan *customer* dari sekitar area Paskal dengan radius 8-10 KM. Sedangkan Pangsa merupakan anak muda sampai dengan dewasa muda (20-45 tahun) yang memiliki imajinasi dan semangat bisnis tinggi dan kreatif.

Pesaing Usaha

Dari posisi Perseroan di industri properti, Perseroan tergolong tidak memiliki banyak pesaing, dikarenakan usaha yang dilakukan Perseroan tidak mudah ditiru oleh kompetitor selain dikarenakan konsep kawasan Perseroan yang sangat detail serta terkait ketersediaan lahan yang terbatas di tengah kota Bandung adapun pesaing usaha yang memiliki kemiripan dengan kawasan Perseroan adalah pusat perbelanjaan Paris Van Java yang juga berlokasi di kota Bandung. Namun sebagai perusahaan terbuka yang listing di Bursa Efek Indonesia tentunya Perseroan memiliki beberapa pesaing usaha bergerak dibidang yang sama dan terdaftar sebagai perusahaan terbuka di Bursa Efek Indonesia walaupun secara langsung tidak mempengaruhi pangsa pasar Perseroan.

Berikut kompetitor Perseroan yang tumbuh dan berkembang di Indonesia baik swasta maupun pemerintah yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia:

- PT Ciputra Development Tbk (CTRA)
- PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN)
- PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)
- PT Intiland Development Tbk (DILD)
- PT Jaya Real Property Tbk (JRPT)
- PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR)
- PT Pakuwon Jati Tbk (PWON)
- PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)

Produk atau Jasa

Tabel 18. Produk dan Jasa Perseroan



Sumber: Manajemen

Dengan moto “Jaya, Maju, Penuh Harapan”, Perseroan berkomitmen untuk mewujudkan inspirasi kehidupan yang lebih baik, kini hingga sampai nanti. Perseroan terus melebarkan



sayap dan mengembangkan Kawasan Paskal Hyper Square sebagai Kawasan yang hidup dan memiliki perputaran ekonomi hampir 24 jam yang dapat memenuhi kebutuhan warga Kota Bandung serta menjadi destinasi perjalanan warga luar Kota Bandung. Selain itu Kawasan yang dikembangkan oleh Perseroan memberikan keuntungan berupa capital gain kepada Penyewa / Pembeli Ruko di Kawasan. Hal ini terbukti dengan adanya hadirnya Pusat perbelanjaan, Hotel, Area Hiburan, Area bisnis, Area kuliner, Pendidikan, Dormitory yang menjadikan Kawasan ini selalu ramai dikunjungi. Untuk menambah daya tarik serta mendukung kegiatan positif masyarakat, Perseroan juga membangun Fasilitas berupa Area Terbuka yang dipergunakan untuk kegiatan olahraga.

Strategi Pemasaran

Perseroan sadar bahwa kompetisi usaha di bidang properti akan semakin ketat, hal ini membuat Perseroan harus selalu sigap dalam menjawab tantangan dan memenangkan kompetisi pasar dengan para pesaingnya, oleh sebab itu Perseroan telah menetapkan strategi dalam menciptakan produk yang berkualitas dan dapat bersaing dengan pasar melalui kreativitas dan inovasi secara berkesinambungan. Perseroan menargetkan semua segmen pelanggan terutama di Kota Bandung dan sekitar dapat bekerjasama dengan baik, sehingga Perseroan melakukan sejumlah kegiatan pemasaran untuk mendorong pertumbuhan dalam hal tersebut, sebagai berikut:

- a. Bekerja sama dengan pihak perbankan yang memberikan kredit kepemilikan ruko;
- b. Melakukan kerjasama dengan agen-agen properti dengan sistem komisi bagi yang berhasil menjual properti Perseroan;
- c. Memperkuat *Brand* dan *Image* Perseroan, dengan cara menunjuk kontraktor terkemuka dalam rangka menjaga kualitas properti yang dikembangkan Perseroan.
- d. Mengadakan pameran properti mandiri.
- e. Memberikan diskon dan program promosi menarik untuk agen penjualan dan customer
- f. Promosi melalui *banner* video media *social* dan *website* Kawasan.
- g. Promosi melalui media promosi *offline* di Kawasan (*boomgate banner & T banner*).
- h. *WA blast* kepada pemilik ruko yang sudah ada untuk menarik *repeat purchase*.
- i. Lebih mengembangkan media *social* dan *website*, untuk memudahkan calon pembeli menemukan berbagai informasi mengenai ruko yang dijual.
- j. Promosi melalui media *social ads* (iklan Instagram) & *WA blast* ke Masyarakat umum dalam radius.
- k. Pendekatan ke potensial buyer melalui *Tap In Event* dengan sasaran pasar sejenis
- l. Promosi melalui media promosi *offline* di Kota Bandung (*billboard & neon box sign*).

Kesinambungan, Sasaran dan Potensi Nilai Pasar

Untuk mengoptimalkan kesinambungan, mencapai sasaran bisnis, dan meningkatkan potensi nilai pasar, perusahaan *holding* properti harus terus-menerus melakukan analisis pasar, mengidentifikasi tren industri, menjaga likuiditas dan kesehatan keuangan, serta menjaga hubungan baik dengan pemangku kepentingan. Selain itu, inovasi dalam model bisnis, teknologi, dan praktik berkelanjutan juga dapat membantu perusahaan *holding* properti untuk tetap kompetitif dan relevan dalam pasar yang terus berubah.

Berdasarkan rencana penambahan kegiatan usaha, Perseroan diproyeksikan mencatatkan tambahan laba yang dihasilkan dari pengelolaan proyek Cipaku, sejalan dengan Potensi Nilai Pasar asumsi bahwa proyek akan berjalan dan beroperasi dengan baik yang akan berpengaruh pada pendapatan Perseroan. Atas adanya kontribusi laba dari penambahan kegiatan usaha tersebut, menjadi potensi penambahan pada nilai pasar bagi Perseroan.

Berdasarkan lokasi, Properti yang akan dikembangkan oleh Entitas Anak terletak dekat dengan berbagai perguruan tinggi dan kawasan pariwisata. Selain itu, lokasi berada di area Setiabudi sebagai salah satu Kawasan elit di Kota Bandung. Tingginya aktivitas di sekitar Properti, meningkatkan kebutuhan tempat tinggal dari mahasiswa dan wisatawan, sementara untuk



para pekerja seperti ekspatriat dan pemain persib yang berkewarganegaraan asing tidak memperhatikan kedekatan tempat tinggal dengan lokasi kerja. Sehingga, terdapat kebutuhan berupa tempat tinggal untuk 1 orang atau lebih yang nyaman dan dilengkapi furnitur serta pelayanan lainnya sehingga penyewa dapat langsung menempati unit.

4.3 Analisis Kelayakan Aspek Pasar

- Manajemen Perseroan melihat bahwa proyek Cipaku yang akan dijalankan perlu dikelola oleh entitas tersendiri sehingga bisa lebih fokus dan dapat memberikan kontribusi yang positif. Dengan pertimbangan tersebut diperlukan penyesuaian atau penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan *holding* untuk dapat membentuk entitas anak atau perusahaan anak Perseroan.
- KBLI 64200 Aktivitas Perusahaan *Holding*. Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan *holding (holding companies)*, yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok Entitas Anak dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
- Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam kegiatan usahanya di industri properti dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya tersebut dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kualitas proyek yang dikerjakan. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagai berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya.



BAB V ASPEK TEKNIS

5.1 Bisnis Perseroan

Di dalam kondisi yang penuh dengan tantangan, Perseroan meyakini dapat tumbuh dan berkembang dengan memanfaatkan kesempatan yang ada. Saat ini Perseroan fokus pada pengembangan kawasan Paskal Hyper Square dimana Kawasan ini memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan kawasan lainnya. Dengan lokasi yang strategis, brand image yang dimiliki, strategi pemasaran yang handal, dan ketersediaan lahan, Perseroan memproyeksikan pertumbuhan bisnis di masa yang akan datang. Selain itu, sebagai langkah diversifikasi bisnis dan menangkap peluang kebutuhan akomodasi penginapan di Kota Bandung, Perseroan berencana untuk membuat resort dan service apartment di daerah Cipaku dengan konsep yang berbeda tanpa mengurangi kenyamanan bagi pelanggan. Diharapkan rencana ini dapat terealisasi untuk dapat memberikan nilai dan manfaat bagi pelanggan dan masyarakat pada umumnya.

5.2 Rencana Pembentukan Anak Usaha/Entitas Anak

Dinamika pertumbuhan usaha khususnya di Kota Bandung berkaitan erat dengan Kepariwisata menuntut untuk peningkatan sarana akomodasi seperti Hotel, Service Apartemen dan lainnya yang memberikan pelayanan dan fasilitas yang mumpuni. Pertumbuhan pariwisata pasca COVID 19 meningkat baik lokal maupun Internasional dan sangat perlu diimbangi dengan ketersediaan sarana akomodasi. Gejolak Ekonomi sebagai imbas dari Perang Ukraina-Rusia, Pasca Pemilihan Umum, dan Perang Israel Palestina secara tidak langsung berdampak pada laju Pembangunan. Untuk meminimalisir potensi resiko yang mungkin akan terjadi perlu ruang terbuka Kerjasama kemitraan dengan investor yang berkompeten di bidang perhotelan dan service Apartemen. Oleh karenanya Perseroan perlu menuntaskan proyeksi-proyeksi yang telah direncanakan, sehingga Perseroan berencana untuk Pengembangan Usaha dengan berinvestasi pada Entitas Anak. Bahwa dalam mendirikan Entitas Anak, maka Perseroan perlu menambahkan Bidang Usaha baru dalam Kegiatan usahanya yaitu KBLI 64200, AKTIVITAS PERUSAHAAN HOLDING. Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.

Pendirian Entitas Anak

Pada pendirian Entitas Anak dilakukan setelah diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham. Pendirian ini melibatkan investor yang juga pemegang saham Perseroan.



Struktur Kepemilikan pada Entitas Anak

Pada pendirian Entitas Anak, Perseroan akan mengambil porsi saham sebesar 99,999% dan Investor sebesar 0,001% dari rencana modal ditempatkan, dengan rincian sebagai berikut:

Modal Dasar	: 150.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	: 85.720.000.000
Perseroan	: 85.719.000.000 atau 99,999%
Investor	: 1.000.000 atau 0,001%.

Perseroan dan investor akan menyetor secara tunai pada Entitas Anak pada saat pembentukan Perusahaan.

Pengalihan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah di Cipaku

Sehubungan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 27 September 2022 yang dibuat dihadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung (“PPJB 03/2022”) antara Eduard Tanusaputra (“Pihak Pertama”) dengan Perseroan (“Pihak Kedua”), atas pembelian tanah seluas 37.860 m² yang berlokasi di Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Wilayah Cibeunying, Jawa Barat, setempat saat ini dikenal sebagai Daerah Cipaku, dengan harga transaksi sebesar Rp. 75.720.000.000 dan sistem pembayaran secara angsuran. Per tanggal 30 Juni 2024 angsuran yang telah dibayarkan adalah sebesar Rp62.213.683.985,- sehingga sisa utang Perseroan ke Pemilik tanah adalah sebesar Rp. **13.506.316.015,-**.

PPJB No. 03/2022 tersebut di atas akan dialihkan kepada Entitas Anak yang akan dibuat secara notarial, mencakup antara lain pengakuan utang Entitas Anak kepada Perseroan sebesar dana yang telah dibayarkan kepada pemilik tanah (Edward Tanusaputra), yaitu sebesar Rp62.213.683.985,- dan meneruskan angsuran yang masih harus dibayarkan kepada pemilik tanah sebesar Rp. **13.506.316.015,-**.

5.3 Proses Bisnis Entitas Anak

Perseroan akan menjadi *operating holding* dengan membentuk Entitas Anak yang bergerak dibidang properti dan *real estate* yang akan mengelola proyek Cipaku Bandung dan direncanakan akan beroperasi di tahun 2027. Entitas Anak yang akan dibentuk berencana untuk mengembangkan kawasan tersebut menjadi kawasan ekowisata. Kawasan Ekowisata Cipaku terletak di Jl. Cipaku indah XI, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, tidak jauh dari Jl. Dr. Setiabudhi, Bandung Utara dengan ketinggian sekitar 900 meter di atas permukaan laut. Kawasan Ekowisata Cipaku direncanakan untuk menjadi destinasi wisata alam premium di Kota Bandung yang memberikan pengalaman luar ruang dengan suasana alam yang berbeda, tanpa harus keluar dari kota. Terdiri dari area ekowisata berupa hutan dan kebun, area *Glamping* dan *water spa*, fasilitas outbound dan kolam renang *Semi-indoor* didukung oleh *service apartment*, *café*, restoran dan *Healing garden*. Lokasi yang berada di pinggiran kota Bandung dan posisinya yang relatif tersembunyi menawarkan ruang rekreasi dan *privacy* yang dikelilingi oleh alam. Entitas Anak akan membangun hotel dan *service apartment* yang akan dibangun pada lahan seluas 37.860 m² luas bangunan kurang lebih 6.000 m² dengan jumlah kamar 268 unit .



5.4 Teknis Pelaksanaan Sebagai *Holding* Perusahaan

Oleh karena Perseroan adalah pemegang saham mayoritas sebesar 99,999% dari saham yang ditempatkan maka penyusunan laporan keuangan berjenis laporan Keuangan Konsolidasi, sehingga diharapkan dampak Entitas Anak terhadap perkembangan induknya akan tampak. Perseroan memiliki proyek-proyek yang di kembangkan sendiri sehingga diharapkan kehadiran Entitas Anak mampu memberikan peningkatan Produktifitas dan Profitabilitas Perseroan, dengan tetap mengedepankan kepatuhan hukum. Disisi lain meminimalisir potensi kerugian dengan menjalin mitra Kerjasama dengan operator serta tenaga ahli berkompeten dalam bidang bisnis properti.

5.5 Analisis Kelayakan Aspek Teknis

- Perseroan memiliki proyek-proyek yang dikembangkan sendiri sehingga diharapkan kehadiran Entitas Anak mampu memberikan peningkatan produktifitas dan profitabilitas Perseroan, dengan tetap mengedepankan kepatuhan hukum. Disisi lain, meminimalisir potensi kerugian dengan menjalin mitra kerjasama dengan operator serta tenaga ahli berkompeten dalam bidang bisnis properti.
- Oleh karena Perseroan adalah pemegang saham mayoritas sebesar 99,99% dari saham yang ditempatkan maka penyusunan laporan keuangan berjenis laporan Keuangan Konsolidasi, sehingga diharapkan dampak entitas Entitas Anak terhadap perkembangan induknya akan tampak.



BAB VI ASPEK POLA BISNIS

6.1 Kegiatan Usaha Utama

Seperti yang telah dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan No. 05 tanggal 25 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandung, adapun maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, agar sesuai dengan Klasifikasi Buku Lapangan Usaha Indonesia tahun 2020 ("KBLI 2020"). Sehingga maksud dan tujuan mengenai kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang:

- a. Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111);
- b. Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (KBLI 68200);
- c. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- d. Aktivitas Kantor Pusat;
- e. Investasi;
- f. Konstruksi Gedung Hunian (KBLI 41011);
- g. Konstruksi Gedung Perkantoran (KBLI 41012);
- h. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (KBLI 41014);
- i. Konstruksi Gedung Pendidikan (KBLI 41016);
- j. Konstruksi Gedung Penginapan (KBLI 41017);
- k. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan (KBLI 41018); dan
- l. Hotel Bintang (KBLI 55110).

Sampai saat ini, Perseroan merupakan salah satu pengembang dan pengelola kawasan Paskal *Hyper Square* yang membuat suatu konsep dengan fasilitas prasarana one stop living terbaik di kota Bandung yang bertujuan untuk memenuhi segala kebutuhan bagi warga Kota Bandung

6.2 Penambahan Kegiatan Usaha

Manajemen Perseroan melihat bahwa proyek Cipaku yang akan dijalankan perlu dikelola oleh entitas tersendiri sehingga bisa lebih fokus dan dapat memberikan kontribusi yang positif. Dengan pertimbangan tersebut diperlukan penyesuaian atau penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan *holding* untuk dapat membentuk entitas anak atau perusahaan anak Perseroan.

Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, penambahan sektor usaha di bidang aktivitas perusahaan *holding* perlu dilakukan penyesuaian Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI), adapun KBLI atas penambahan kegiatan usaha tersebut sebagai berikut:

Tabel 19. Rincian KBLI Penambahan Kegiatan Usaha

No	Nama KBLI	Kode KBLI
1.	Aktivitas Perusahaan <i> Holding </i>	64200

KBLI 64200 Aktivitas Perusahaan *Holding*

Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan *holding* (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha entitas anaknya. Kejadiannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang *merger* dan akuisisi perusahaan.



6.3 Segmen Usaha Aktivitas Perusahaan *Holding*

Perusahaan *holding* properti memiliki beberapa segmen usaha yang mencakup berbagai aktivitas terkait properti. Berikut adalah beberapa segmen usaha yang umumnya dimiliki oleh perusahaan *holding* properti:

1. **Pengembangan Properti:** Segmen ini mencakup pengembangan lahan menjadi properti baru, seperti perumahan, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, dan properti komersial lainnya. Aktivitas ini meliputi perencanaan, desain, konstruksi, dan pemasaran properti.
2. **Investasi Properti:** Perusahaan *holding* properti seringkali memiliki portofolio investasi yang terdiri dari properti yang disewakan atau diperdagangkan. Segmen ini mencakup akuisisi, pengelolaan, dan penjualan properti untuk mendapatkan pendapatan sewa, apresiasi nilai aset, atau keuntungan dari penjualan properti.
3. **Manajemen Properti:** Segmen manajemen properti melibatkan pengelolaan properti yang dimiliki oleh perusahaan atau oleh pihak ketiga. Ini termasuk pengelolaan penyewaan, perawatan dan pemeliharaan properti, penagihan sewa, dan layanan dukungan kepada penyewa.
4. **Pembiayaan Properti:** Perusahaan *holding* properti mungkin terlibat dalam penyediaan pembiayaan untuk proyek-proyek properti, baik melalui pinjaman, investasi modal, atau struktur pembiayaan lainnya. Aktivitas ini membantu membiayai pengembangan atau akuisisi properti.
5. **Konsultasi dan Layanan Properti:** Beberapa perusahaan *holding* properti juga menyediakan layanan konsultasi dan manajemen properti kepada klien eksternal. Ini mungkin termasuk penilaian properti, konsultasi investasi, pengelolaan aset, dan layanan terkait lainnya.
6. **Pengembangan Proyek:** Selain pengembangan properti utama, perusahaan *holding* properti juga mungkin terlibat dalam pengembangan proyek-proyek infrastruktur, real estat komersial, atau proyek properti khusus lainnya.

6.4 Kemampuan Untuk Menciptakan Nilai

Perseroan merumuskan strategi keberlanjutan dengan mengacu pada 3 (tiga) pilar utama yaitu, *People*, *Planet* dan *Profit* atau 3P.

- a. *People*
Dalam menjalankan usahanya, Perseroan senantiasa berupaya memberikan kontribusi dan manfaat bagi seluruh pemangku kepentingan, terutama bagi karyawan, masyarakat, dan para pelanggan.
- b. *Planet*
Perseroan berkomitmen untuk mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku utamanya yang berkaitan dengan lingkungan, sehingga dapat berkontribusi dalam menciptakan lingkungan yang lebih hijau.
- c. *Profit*
Seluruh strategi bisnis yang dilakukan Perseroan tentunya diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif bagi kinerja Perseroan sehingga dapat memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.

Setiap segmen usaha ini membutuhkan keahlian dan sumber daya yang berbeda, tetapi secara keseluruhan mereka saling terkait untuk mencapai tujuan strategis perusahaan *holding* properti, seperti pertumbuhan pendapatan, diversifikasi portofolio, dan peningkatan nilai aset.



Tabel 20. Pilar Utama Strategi Keberlanjutan Usaha



Sumber: Manajemen Perseroan

6.5 Keunggulan Kompetitif

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam kegiatan usahanya di industri properti dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya tersebut dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kualitas proyek yang dikerjakan. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagai berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya.

Berikut adalah beberapa keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan:

1. Dukungan yang Kuat Dari PT Kereta Api Indonesia (Persero).
Kesuksesan kawasan Paskal Hyper Square merupakan bukti keberhasilan manajemen Perseroan dalam mengembangkan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero). Keberhasilan meningkatkan kepercayaan bagi Perseroan di mata PT Kereta Api Indonesia (Persero) ialah Perseroan diberikan prioritas utama Hak Opsi oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk memperpanjang perjanjian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yaitu untuk mengelola dan mengembangkan lahan-lahan kosong yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero).
2. Strategi di Bidang Pembangunan Proyek
Hingga saat ini, Perseroan telah berhasil mengembangkan Paskal Hyper Square menjadi kawasan one stop living di Kota Bandung, Perseroan telah berhasil mengembangkan dan mengoptimalkan sumber daya yang dikerjasamakan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) menjadi salah satu proyek prestisius yang dapat meningkatkan kunjungan wisatawan lokal maupun asing ke Kota Bandung, sehingga dapat mendukung kemampuan keuangan daerah (Peningkatan PAD), membantu penyerapan tenaga kerja dan memberikan manfaat lebih bagi masyarakat.
3. Pendapatan Berulang yang Kuat
Perseroan merupakan pengembang dan pengelola kawasan Paskal Hyper Square, sehingga Perseroan memiliki pendapatan berulang dari sewa menyewa gedung dan ruko serta *service charges* di Kawasan Paskal Hyper Square. Perseroan meyakini Kawasan Paskal Hyper Square akan terus ramai dikunjungi konsumen sehingga hal ini akan berdampak pada perpanjangan aktivitas sewa menyewa dari tenant Perseroan.
4. Keadaan Finansial yang Kuat
Sampai saat ini Perseroan mempunyai keadaan finansial yang baik dan kuat, baik dari sisi permodalan maupun kemampuan Perseroan dalam memperoleh pendapatan dan



membukukan laba. Walaupun kondisi pandemi COVID-19 berlangsung sejak tahun 2020 hingga saat ini, Perseroan tidak pernah membukukan rugi usaha, hal ini menggambarkan kekuatan finansial dari segi pendapatan yang kuat.

5. **Manajemen yang Solid dan Berpengalaman**
Perseroan memiliki tim manajemen yang berpengalaman dan berdedikasi disertai dengan rekam jejak yang baik. Selain itu, kekompakan dan koordinasi kerja yang baik diantara jajaran manajemen Perseroan dari tingkat Direksi sampai di tingkat staf paling bawah juga terjaga dengan baik dan sangat harmonis. Hal ini dapat dilihat dari kecilnya tingkat perbedaan pendapat yang ekstrim yang dapat memecah kinerja manajemen Perseroan, dimana seluruh keputusan diambil dengan suara bulat atau mufakat dan dengan penuh pertimbangan-pertimbangan yang arif dan bijaksana serta hampir seluruh aspek selalu dipertimbangkan secara matang oleh manajemen Perseroan. Selain itu, manajemen Perseroan juga memainkan peran yang sangat penting dalam mendorong pertumbuhan kinerja positif Perseroan melalui komunikasi dan koordinasi secara berkesinambungan.

6.6 Analisis SWOT

Analisis *SWOT* (*Strength, Weakness, Opportunity and Threat*) terdiri atas faktor internal yang bisa dikontrol dan faktor eksternal atau lingkungan yang mungkin sulit dikontrol. Kedua sisi dianalisis agar dapat disusun suatu strategi sehingga tercapai keberhasilan dan mempunyai daya saing. Dari faktor internal bisa diidentifikasi kekuatan dan kelemahan (*strength and weakness*) sedangkan dari faktor eksternal berupa peluang dan ancaman (*opportunity and threat*).

Berikut adalah analisa SWOT Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas *holding*:

***Strengths* (Kekuatan):**

1. Portofolio Properti yang Diversifikasi: Memiliki beragam jenis properti seperti perumahan, komersial, dan properti industri dapat mengurangi risiko dan meningkatkan stabilitas pendapatan.
2. Keahlian Manajemen Properti: Tim manajemen yang berpengalaman dalam mengelola properti dapat meningkatkan efisiensi operasional dan kualitas layanan kepada penyewa.
3. Akses ke Sumber Daya Finansial: Kemampuan untuk mendapatkan sumber daya finansial, baik melalui pinjaman, investasi ekuitas, atau pendanaan internal, memungkinkan untuk melakukan investasi dalam pengembangan properti baru atau akuisisi aset yang menjanjikan.

***Weaknesses* (Kelemahan):**

1. Sensitif terhadap Siklus Ekonomi: Industri properti cenderung bergantung pada kondisi ekonomi makro, dan perusahaan mungkin rentan terhadap penurunan permintaan atau penurunan nilai aset selama periode resesi ekonomi.
2. Ketergantungan pada Pasar Tertentu: Jika perusahaan terlalu terpaku pada satu pasar atau wilayah geografis tertentu, mereka mungkin lebih rentan terhadap perubahan kebijakan atau kondisi pasar yang merugikan.
3. Risiko Finansial: Terlalu banyak utang atau struktur modal yang tidak seimbang dapat meningkatkan risiko finansial perusahaan, terutama dalam situasi pasar yang tidak menguntungkan.



Opportunities (Peluang):

1. Pertumbuhan Pasar Properti yang Berkelanjutan: Adanya permintaan yang terus meningkat untuk properti tempat tinggal, komersial, dan industri dapat memberikan peluang untuk ekspansi portofolio properti.
2. Inovasi Teknologi: Penerapan teknologi baru seperti kecerdasan buatan, *Internet of Things* (IoT), dan teknologi konstruksi canggih dapat meningkatkan efisiensi operasional dan memberikan keunggulan kompetitif.
3. Ekspansi Global: Memperluas ke pasar properti internasional dapat membuka peluang baru untuk pertumbuhan dan diversifikasi.

Threats (Ancaman):

1. Risiko Pasar: Fluktuasi pasar properti, termasuk penurunan harga properti, perubahan dalam tingkat suku bunga, atau perubahan kebijakan pemerintah, dapat mengancam kinerja keuangan perusahaan.
2. Persaingan yang Ketat: Persaingan yang sengit dari perusahaan properti lainnya dapat mengurangi margin keuntungan dan membatasi pertumbuhan perusahaan.
3. Perubahan Regulasi: Perubahan dalam peraturan perencanaan tata ruang atau peraturan properti lainnya dapat memiliki dampak besar pada operasi dan proyek-proyek perusahaan.

Analisis SWOT ini dapat membantu perusahaan *holding* properti untuk memahami posisi mereka dalam industri, mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat memengaruhi kinerja mereka, dan merencanakan strategi yang sesuai dengan mengambil keuntungan dari kekuatan dan peluang, serta mengatasi kelemahan dan ancaman.

6.7 Analisis Kelayakan Aspek Pola Bisnis

- Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam kegiatan usahanya di industri properti dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya tersebut dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kualitas proyek yang dikerjakan. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif yang telah dimiliki akan mendukung Perseroan sebagai *holding* demikian juga Entitas Anak dalam melaksanakan strateginya.



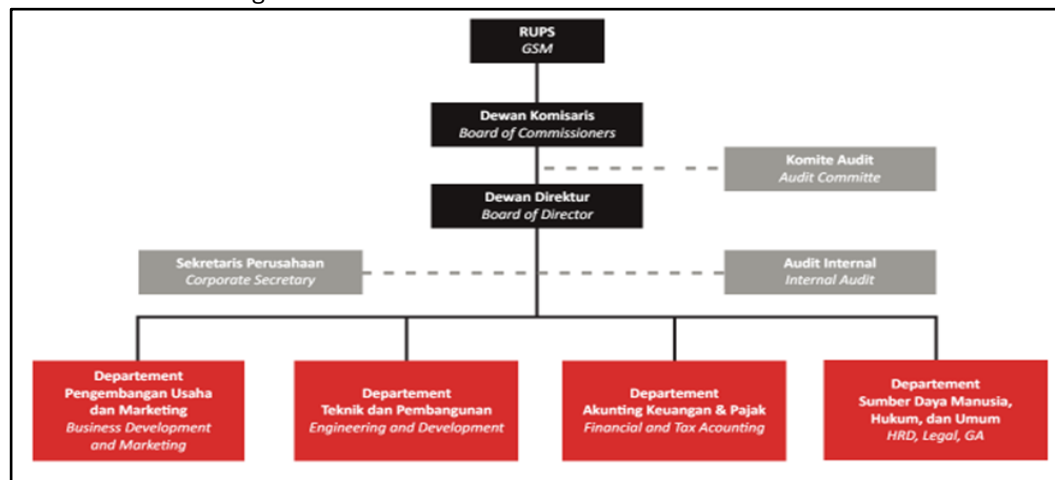
BAB VII
ASPEK MODEL MANAJEMEN

7.1 Sumber daya Manusia, Kapasitas, dan Kemampuan Manajemen

Sumber daya manusia merupakan pilar utama yang menunjang kesuksesan dalam industri pengembang properti dan *real estate*. Untuk memastikan keberhasilan dan keberlanjutannya, dibutuhkan sumber daya manusia berkualitas yang mampu beradaptasi dengan perkembangan teknologi, mampu mengatasi tantangan yang mengancam, serta mampu mengantisipasi perubahan di masa depan. Oleh sebab itu, Perseroan menyadari pentingnya melakukan investasi yang signifikan dalam upaya mengembangkan sumber daya manusia hingga mencapai kuantitas dan kualitas yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan. Hal ini menjadi bagian penting dalam rangka mewujudkan visi Perseroan sebagai perusahaan bertaraf global. Kompetensi sumber daya manusia yang unggul diyakini Perseroan adalah kunci yang akan mengantar Perseroan dalam mencapai pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan. Kesuksesan bisnis Perseroan tidak hanya ditentukan oleh kualitas produknya, namun juga karena didukung penuh oleh sumber daya manusia yang terampil dan kompeten di setiap level. Menyadari hal tersebut, Perseroan senantiasa meningkatkan pengelolaan sumber daya manusia melalui penciptaan iklim kerja yang mampu menginspirasi dan memotivasi setiap karyawannya untuk memberikan kinerja yang lebih baik dari waktu ke waktu. Perseroan memberikan kesempatan yang sama kepada setiap karyawannya untuk mengembangkan karier dengan tidak membedakan suku, agama, ras maupun golongan.

Berikut susunan manajemen PT Citra Buana Prasida Tbk:

Tabel 21. Struktur Organisasi Perseroan



Sumber: Manajemen Perseroan

Dalam setiap organisasi diperlukan ketegasan dalam pembagian tugas yang disesuaikan dengan bagan organisasi, pendelegasian wewenang yang jelas dan koordinasi kerja yang terpadu. Penempatan tenaga kerja yang sesuai dengan pengalaman, keahlian dan keterampilannya merupakan faktor yang penting dalam menerapkan kebijaksanaan perusahaan. Hal ini juga akan memperlancar pendelegasian tugas kepada unit di bawahnya atau sebaliknya, yang pada akhirnya akan memperlancar kerja perusahaan.

Berikut adalah profil Komisaris dan Direksi Perseroan:

- **Thomas Aquinas Pramukuswala (Komisaris Utama)**
Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, umur 57 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Manajemen dari Universitas Katholik Parahyangan di Bandung pada



tahun 1991. Beliau menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2022. Beliau memulai karir di Perseroan sebagai Direktur (2000 – 2002) dan Direktur Utama (2005 – 2022). Beliau juga pernah menjadi Pemegang Saham Perseroan (2007 – 2013). Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Komisaris di PT Sandhi Parama Nusa (2017 – sekarang).

➤ **Gaery Djohari (Komisaris)**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 46 tahun. Memperoleh gelar Bachelor of Science, jurusan Computer Science dari University of Southern California di United States of America pada tahun 1998. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2022. Beliau merupakan Pemegang Saham Perseroan dan PT Sandhi Parama Nusa sejak tahun 2017 hingga sekarang.

➤ **Melissa Cresentia Kurniawan (Komisaris Independen)**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 36 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Akuntansi dari Universitas Katholik Parahyangan di Bandung pada tahun 2008. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022. Beliau memulai karir di KAP Purwanto, Suherman & Surja sebagai Asisten Assurance Service (2008 – 2011), Senior Grade 1-4 Assurance Service (2011 – 2015), Manager Grade 1 Assurance Service (2015 – 2016), dan jabatan terakhir sebagai Manager Grade 2 Assurance Service (2016).

➤ **Didi Omara (Direktur Utama)**

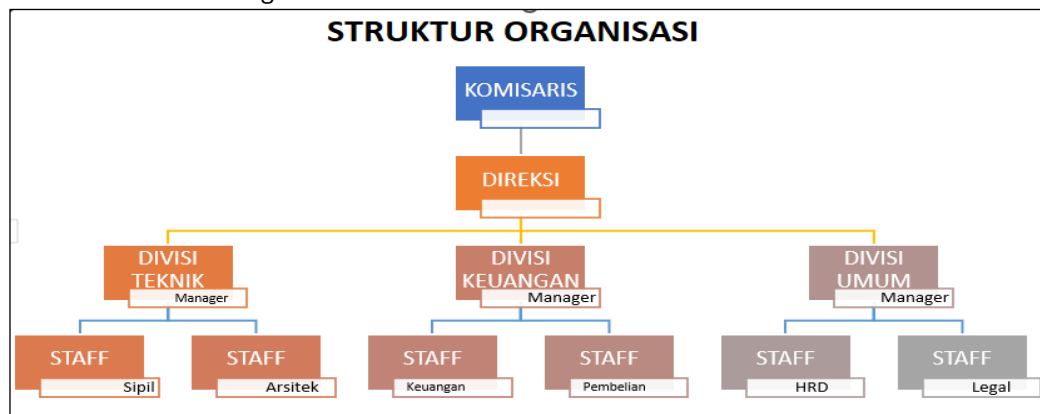
Warga Negara Indonesia, lahir di Losari, umur 68 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Akuntansi dari Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta pada tahun 1979. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Manager di PT Kasta Timbul (1980 – 1986). Selanjutnya, beliau menjabat sebagai Direktur di PT Wistex (1986 – 1988), Direktur di PT Bintang Kharisma Tbk (1988 – 1998) dan Direktur di PT Primarindo Infrastruktur Tbk (1998 – 2001).

➤ **Linna Widjaja (Direktur)**

Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung, umur 51 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, jurusan Akuntansi dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bandung (STIEB) di Bandung pada tahun 1993. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2021 hingga sekarang. Beliau memulai karir sebagai Komisaris di PT Gema Indah Nusantara (2014 – sekarang). Beliau memulai menjabat di Perseroan sebagai Komisaris Utama (2017 – 2021).

Adapun rencana struktur organisasi entitas anak yang akan dibentuk sebagai berikut:

Tabel 22. Struktur Organisasi Entitas Anak



Sumber: Manajemen Perseroan



Rencana struktur organisasi yang telah dibuat dapat dijadikan pegangan dalam mengelola Perseroan, agar dapat beroperasi sesuai dengan yang diharapkan. Rencana struktur organisasi Entitas Anak disusun dengan pola yang sederhana, yang diharapkan dapat mengelola kegiatan usaha yang baru secara efektif dan efisien serta didasarkan pada kebutuhan operasional perusahaan dengan pembagian tugas yang jelas dari seluruh personil pengelola perusahaan secara menyeluruh.

7.2 Ketersediaan Tenaga Kerja

Perseroan akan menempatkan sumber daya manusia (SDM)-nya dalam struktur anak perusahaan:

- Direksi : 1 Orang
- Manager : 3 Orang
- Staf : 10 Orang

Perseroan telah menetapkan kualifikasi untuk masing-masing posisi jabatan dimaksud, sebagai berikut :

- Direktur :
 - Minimal S1
 - Pengalaman jabatan Direksi minimal 5 tahun
 - Memiliki konsep dan keterampilan manajerial
 - Memiliki etika dan menjunjung tinggi integritas
 - Memiliki kemampuan keuangan dan analitis
 - Memahami peraturan-peraturan yang berlaku.
 - Mampu berkomunikasi dengan baik dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris
- Manager :
 - Minimal S1 sesuai bidangnya
 - Pengalaman jabatan Manager minimal 5 tahun
 - Menguasai teknis pekerjaan
 - Mampu mengelola SDM
- Staf :
 - S1 sesuai bidangnya
 - Pengalaman 2 tahun pada bidang yang sama
 - Menguasai *software*
 - Bersertifikat sesuai bidang dan keahliannya

Untuk pelaksanaan pembangunan Proyek Cipaku, Perseroan akan bekerja sama dengan beberapa Konsultan yang ahli dibidangnya, antara lain:

- Konsultan Arsitektur dan Perencanaan dengan Sertifikasi (SKA Arsitektur)
- Konsultan Geoteknik dengan Sertifikasi (SKA Geoteknik)
- Konsultan Struktur dengan Sertifikasi (SKA Struktur)
- Konsultan MEP dengan Sertifikasi (SKA MEP)
- Konsultan QS dengan Sertifikasi (SKA QS)
- Konsultan MK dengan Sertifikasi (SKA MK)

Sedangkan untuk operasional dan pengelolaan Hotel dan Apartemen Sewa akan bekerjasama dengan Operator yang berkompeten dalam bidang bisnis sejenis.



7.3 Manajemen Kekayaan Intelektual

Menurut UU yang telah disahkan oleh DPR-RI pada tanggal 21 Maret 1997, Hak Atas Kekayaan Intelektual adalah hak-hak secara hukum yang berhubungan dengan permasalahan hasil penemuan dan kreativitas seseorang atau beberapa orang yang berhubungan dengan perlindungan permasalahan reputasi dalam bidang komersial (*commercial reputation*) dan tindakan/jasa dalam bidang komersial (*goodwill*). Sampai dengan laporan ini diterbitkan tidak terdapat informasi terkait Hak Atas Kekayaan Intelektual yang akan didaftarkan oleh Perseroan atas proyek ini.

7.4 Manajemen Risiko

Perseroan menerapkan manajemen risiko yang bertujuan untuk meminimalkan pengaruh ketidakpastian pasar terhadap kinerja keuangan Perseroan. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan melakukan manajemen risiko antara lain:

1. Risiko melemahnya permintaan properti
Dalam memitigasi risiko melemahnya permintaan properti adalah Perseroan tidak secara ekspansif melakukan pembangunan. Lebih jauh Perseroan melakukan pembangunan ruko secara bertahap dengan terlebih dahulu melihat prospek atau permintaan pasar yang ada. Di sisi lain pendapatan berulang Perseroan dari sewa dan *service charges* menjadi penopang sumber pendapatan Perseroan, sehingga walaupun pandemi menurunkan permintaan properti, namun Perseroan masih memiliki sumber pendapatan dari sewa.
2. Risiko Berakhirnya Kontrak dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Perseroan selalu mentaati setiap pasal yang tertuang dalam kontrak perjanjian kerja sama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) disertai memberikan kinerja terbaik Perseroan agar PT Kereta Api Indonesia (Persero) melanjutkan kontrak kerja sama dengan Perseroan di lahan-lahan lainnya yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero).
3. Risiko Persaingan Usaha
Dalam memitigasi risiko persaingan usaha, Perseroan senantiasa melakukan kajian dan riset yang mendalam terkait tren dan minat yang berlaku di pasar di saat ini dan yang akan datang serta mengimplementasikan kajian tersebut dalam inovasi sehingga produk yang ditawarkan Perseroan selalu unggul dibandingkan kompetitor.
4. Risiko Ketersediaan Lahan
Perseroan selalu aktif mencari lahan-lahan potensial yang dapat dibeli oleh Perseroan, selain itu perseroan dapat juga bekerja sama dengan pemilik lahan untuk mengembangkan lahan tersebut tanpa harus membeli lahan tersebut dengan mekanisme bagi hasil sehingga perseroan dapat memitigasi risiko ketersediaan lahan.
5. Risiko Investasi dan/atau Aksi Korporasi
Setiap tahunnya manajemen Perseroan membuat rencana kerja untuk 1 (satu) tahun kedepan, dalam perencanaan tersebut manajemen Perseroan telah mengestimasi kebutuhan dana dan serta melakukan berbagai cara untuk mendapatkan dana dari berbagai sumber pendanaan baik mengandalkan kemampuan keuangan internal perusahaan maupun mencari sumber pendanaan eksternal baik dari perbankan maupun pasar modal untuk kebutuhan ekspansi perusahaan.



6. Risiko Perubahan Teknologi
Manajemen Perseroan selalu aktif dalam mengikuti perkembangan teknologi, setiap terdapat perubahan teknologi apabila menurut manajemen dapat berdampak positif terhadap kinerja operasional maupun keuangan Perseroan maka akan teknologi tersebut akan dimanfaatkan oleh Perseroan.
7. Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material
Untuk memitigasi kenaikan bahan baku/material, Perseroan sebelum melaksanakan pembangunan proyek, Perseroan melakukan perencanaan yang matang baik dari segi biaya bahan baku dan bekerja sama dengan beberapa pemasok.
8. Risiko Likuiditas
Manajemen Perseroan berupaya untuk menjaga likuiditas Perseroan dengan manage dengan baik kondisi arus kas dan aset lancar Perseroan sehingga kebutuhan pemenuhan liabilitas jangka pendek Perseroan dapat terpenuhi dengan baik, selain daripada manajemen melakukan pencadangan keuangan dan menjaga postur rasio lancar Perseroan dengan baik.

7.5 Analisis Kelayakan Aspek Model Manajemen

Berdasarkan rencana struktur organisasi Entitas Anak disusun dengan pola yang sederhana, namun dengan kualifikasi yang telah ditetapkan Perseroan untuk mengisi jabatan-jabatan dimaksud, serta dengan bekerjasama dengan operator dan tenaga ahli yang kompeten pada bidang sejenis, maka diharapkan dapat mengelola kegiatan usaha yang baru secara efektif dan efisien serta didasarkan pada kebutuhan operasional perusahaan dengan pembagian tugas yang jelas dari seluruh personil pengelola perusahaan secara menyeluruh.



BAB VIII ASPEK KEUANGAN

8.1 Rencana Perseroan

Perseroan berencana untuk melakukan penambahan kegiatan usahanya di bidang aktivitas perusahaan *holding* dengan membentuk perusahaan entitas anak yang khusus untuk mengelola proyek Cipaku yang akan dijalankan kedepannya.

Dengan dibentuknya Entitas Anak tersebut maka diharapkan produktifitas dan profitabilitas dapat meningkat. Untuk menjalankan rencana usahanya Perseroan memerlukan kajian kelayakan atas penambahan kegiatan usaha tersebut.

8.2 Metode Analisa

Metodologi dilakukan dengan membandingkan keuntungan ekonomis yang dapat diperoleh dari rencana penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas *holding* melalui pembentukan anak usaha berupa penghematan biaya, peningkatan penjualan dari adanya sumber pendapatan yang baru melalui perbandingan dengan pengorbanan ekonomis atas rencana investasi yang dilakukan.

8.3 Cut Off Date dalam Analisa

Dalam melakukan Analisa Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha, kami menggunakan tanggal 30 Juni 2024 dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan dilaksanakan studi kelayakan.

8.4 Arus Kas Bersih yang Digunakan

Dalam studi ini kami menggunakan arus kas bersih untuk kapital (*free cash flow to invested capital*) sebagai basis perhitungan kelayakan didasarkan pada kondisi proyeksi perusahaan yang mencerminkan kondisi struktur kapital yang cukup *volatile* (yang terlihat dari pergerakan debt yang berubah selama periode proyeksi).

Pengertian AKB berarti bahwa arus kas yang diperoleh sudah bebas dari kewajiban penyediaan pengeluaran barang modal (*capital expenditure*), baik untuk mempertahankan operasi perusahaan saat ini maupun penyediaan cadangan untuk penggantian (*reserve for replacement*), modal kerja, dan untuk pertumbuhan melalui penyediaan dana tambahan pengeluaran barang modal, yang dihitung sebagai berikut:

Net Income/NOPAT

+	Beban Bunga * (1-T)
+	Depresiasi & Amortisasi
-	<i>Capital Expenditure</i>
+/-	<i>Net Change Working Capital</i>
=	Arus Kas Bersih Untuk Perusahaan (<i>Free Cash Flow to Firm</i>)

8.5 Rencana Biaya Investasi Perseroan dalam pembentukan Entitas Anak

Berkaitan dengan penambahan kegiatan usaha Perseroan, rencana biaya yang dibutuhkan oleh Perseroan dalam rangka pembentukan Entitas Anak dapat disajikan sebagai berikut:



Tabel 23. Biaya Investasi Perseroan kepada Entitas Anak

No	Keterangan	Biaya (Rp)
1.	Biaya Akta Notaris	10.000.000
2.	Modal Ditempatkan dan Disetor	85.719.000.000
3.	Biaya Lain – Lain	100.000.000
Total Biaya Investasi		85.829.000.000

Biaya investasi dalam pembentukan Entitas anak adalah sebesar Rp85,82 miliar.

Rencana Biaya Investasi Pengembangan Lahan Cipaku

Tabel 24. Rencana Biaya Pengembangan Lahan Cipaku

Rencana Biaya Pengembangan Lahan Cipaku	
Keterangan	Dalam Rupiah
Pembayaran Tanah (37.860m2 @ 2jt)	75.720.000.000
Biaya Pengembangan	
Pra Konstruksi	7.110.000.000
Biaya Konstruksi (268 Unit @1,2 M)	321.600.000.000
Biaya Pre Opening	46.613.000.000
Pajak (PPN)	41.285.530.000
<i>Technical Fee</i>	1.110.000.000
Biaya Pengembangan	417.718.530.000
Total Biaya Investasi Tanah & Pengembangan	493.438.530.000
Skema Pendanaan	
Bank Loan (50%)	246.719.265.000
Equity (50%) + IDC	268.923.998.850
Total Rencana Biaya Pengembangan	515.643.263.850

Biaya Investasi proyek Cipaku yang akan dilaksanakan oleh Entitas Anak adalah sebesar Rp515,64 miliar yang dananya bersumber dari 50,00% utang bank dan sisanya dari setoran modal Perseroan dan utang pemegang saham.

Sumber dana atas penambahan total aset Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha berasal dari penambahan utang bank Perseroan serta dari kas Perseroan yang bertambah dari penambahan laba ditahan. Utang bank Perseroan sebesar Rp246,71 Miliar yang diperoleh secara berkala untuk pengembangan proyek Cipaku. Sedangkan sisanya diperoleh dari kas Perseroan.

8.6 Proyeksi Keuangan Perseroan (Konsolidasian)

Perseroan fokus pada pengembangan kawasan Paskal *Hyper Square* dimana Kawasan ini memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan kawasan lainnya. Dengan lokasi yang strategis, *brand image* yang dimiliki, strategi pemasaran yang handal, dan ketersediaan lahan, Perseroan memproyeksikan pertumbuhan bisnis di masa yang akan datang. Selain itu, sebagai langkah diversifikasi bisnis dan menangkap peluang kebutuhan akomodasi penginapan di Kota Bandung, Perseroan berencana untuk membuat hotel dan *service apartment* di daerah Cipaku dengan konsep yang berbeda tanpa mengurangi kenyamanan bagi pelanggan. Diharapkan rencana ini dapat terealisasi untuk dapat memberikan nilai dan manfaat bagi pelanggan dan masyarakat pada umumnya.



Asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan proyeksi keuangan sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha adalah upaya pengembangan bisnis Perseroan. Proyeksi pendapatan Perseroan **sebelum** penambahan kegiatan usaha adalah pendapatan *parent only* dari pengelolaan hyper square Paskal (pengalihan pemanfaatan ruko, pendapatan sewa bangunan dan lahan, pendapatan *service charge*) dan pendapatan utilitas dan pendapatan proyek Cipaku yang akan dikelola sendiri oleh Perseroan. Sedangkan proyeksi pendapatan Perseroan **setelah** penambahan kegiatan usaha adalah pendapatan konsolidasian yang berasal dari pengelolaan *hyper square* Paskal sedangkan pendapatan utilitas dan pendapatan proyek cipaku yang akan dikelola oleh entitas anak.

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha ini akan mengakibatkan perubahan terhadap keuangan Perseroan. Kami melakukan koreksi ataupun penyesuaian terhadap proyeksi keuangan yang diberikan oleh Perseroan, penilai meyakini bahwa proyeksi keuangan tersebut sudah sesuai dengan rencana bisnis Perseroan. Jangka waktu proyeksi keuangan sampai dengan tahun 2030 dimana asumsi bahwa tahun tersebut Perseroan dalam kondisi *stable growth* sehingga untuk mencerminkan *going concern* bisnis Perseroan diterapkan *terminal value* dengan menggunakan metode kapitalisasi pendapatan/*gordon model*.

8.6.1 Proyeksi Posisi Keuangan

Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 25. Proyeksi Posisi Keuangan Sebelum Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Aset Lancar	188.238	281.462	221.281	252.067	289.598	323.370	345.890
Aset Tidak Lancar	115.829	286.459	376.288	362.204	348.198	334.192	320.988
Total Aset	304.067	567.920	597.569	614.271	637.796	657.562	666.879
Liabilitas J. Pendek	43.981	64.696	68.923	82.961	79.341	86.341	87.023
Liabilitas J. Panjang	14.240	212.729	189.878	165.841	161.058	136.569	112.845
Total Liabilitas	58.221	277.425	258.801	248.802	240.399	222.910	199.869
Total Ekuitas	245.847	290.496	338.768	365.469	397.397	434.651	467.010
Total Liabilitas & Ekuitas	304.067	567.920	597.569	614.271	637.796	657.562	666.879

Tabel 26. Proyeksi Posisi Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Aset Lancar	295.237	511.081	448.574	541.709	655.613	692.311	735.049
Aset Tidak Lancar	115.829	286.459	376.288	362.204	348.198	334.192	320.988
Total Aset	411.066	797.539	824.862	903.913	1.003.811	1.026.503	1.056.038
Liabilitas J. Pendek	39.286	136.520	139.461	197.363	296.443	304.111	305.212
Liabilitas J. Panjang	14.240	258.830	252.259	228.587	206.264	180.529	155.442
Total Liabilitas	53.526	395.350	391.720	425.950	502.707	484.640	460.654
Total Ekuitas	357.540	402.189	433.142	477.963	501.105	541.863	595.384
Total Liabilitas & Ekuitas	411.066	797.539	824.862	903.913	1.003.811	1.026.503	1.056.038



Tabel 27. Inkremental atas Proyeksi Posisi Keuangan (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Aset Lancar	106.999	229.619	227.293	289.642	366.016	368.941	389.159
Aset Tidak Lancar	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Total Aset	106.999	229.619	227.293	289.642	366.016	368.941	389.159
Liabilitas J. Pendek	(4.694)	71.824	70.538	114.402	217.102	217.769	218.189
Liabilitas J. Panjang	0	46.102	62.381	62.746	45.206	43.960	42.596
Total Liabilitas	(4.694)	117.926	132.919	177.148	262.308	261.729	260.785
Total Ekuitas	111.693	111.693	94.374	112.494	103.708	107.212	128.374
Total Liabilitas & Ekuitas	106.999	229.619	227.293	289.642	366.016	368.941	389.159

- Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan di atas, diperkirakan total aset Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha periode 30 Juli 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 11,87% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari kas dan setara kas, piutang usaha, persediaan, serta properti investasi.

Sedangkan proyeksi keuangan Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha diperkirakan total aset Perseroan periode 30 Juli 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 14,43% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari kas dan setara kas, piutang usaha, persediaan, piutang entitas anak dan properti investasi.

- Total liabilitas Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu periode 30 Juli 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 19,27% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari utang usaha, utang lain – lain, utang bank dan liabilitas sewa.

Total liabilitas Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu periode 30 Juli 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 36,00% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari utang usaha, utang lain – lain, utang bank, utang kepada pemegang saham dan liabilitas sewa.

- Total ekuitas Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu periode 30 Juli 2024 sampai dengan tahun 2030 juga mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 9,60% per tahun. Kenaikan tersebut berasal dari peningkatan saldo laba yang pada tahun 2025 dan seterusnya telah dilakukan perbaikan kinerja sehingga Perseroan konsisten membukukan keuntungan bersih.

Total ekuitas Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu periode 30 Juli 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 7,56% per tahun. Kenaikan tersebut berasal dari peningkatan saldo laba.



8.6.2 Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi Laba Rugi Perseroan sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 28. Proyeksi Laba Rugi Sebelum Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Pendapatan	49.105	106.028	114.970	173.946	186.863	199.828	198.068
Beban Pokok Pendapatan	(14.039)	(31.140)	(34.262)	(58.508)	(63.162)	(67.860)	(70.007)
Laba Kotor	35.066	74.888	80.708	115.438	123.701	131.968	128.061
Laba Usaha	24.764	56.996	62.050	51.536	56.329	61.569	53.590
Laba Sebelum Pajak	24.749	57.242	61.887	34.232	40.933	47.762	41.485
Laba Bersih	19.304	44.649	48.272	26.701	31.928	37.254	32.359

Tabel 29. Proyeksi Laba Rugi Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Pendapatan	49.105	106.028	114.970	202.612	218.810	248.780	271.783
Beban Pokok Pendapatan	(14.039)	(31.140)	(34.262)	(66.299)	(78.590)	(83.658)	(86.227)
Laba Kotor	35.066	74.888	80.708	136.312	140.221	165.123	185.556
Laba Usaha	24.764	56.996	62.050	77.793	47.881	68.648	83.056
Laba Sebelum Pajak	24.749	57.242	39.683	57.463	29.669	52.255	68.616
Laba Bersih	19.304	44.649	30.952	44.822	23.142	40.759	53.521

Tabel 30. Inkremental Proyeksi Laba Rugi (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Pendapatan	0	0	0	28.666	31.948	48.952	73.715
Beban Pokok Pendapatan	0	0	0	(7.792)	(15.428)	(15.798)	(16.220)
Laba Kotor	0	0	0	20.874	16.520	33.155	57.495
Laba Usaha	0	0	0	26.257	(8.449)	7.079	29.466
Laba Sebelum Pajak	0	0	(22.205)	23.231	(11.265)	4.493	27.131
Laba Bersih	0	0	(17.320)	18.120	(8.786)	3.504	21.162

- Pendapatan Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 10,71% per tahun. Kenaikan pendapatan Perseroan berasal dari penjualan pengalihan ruko, pendapatan sewa dan lahan, *service charge*, utilitas dan pendapatan dari rencana proyek Cipaku.

Pendapatan Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 15,83% per tahun. Kenaikan pendapatan Perseroan berasal dari penjualan pengalihan ruko, pendapatan sewa dan lahan, *service charge*, utilitas dan pendapatan dari entitas anak atas rencana proyek Cipaku.



- Beban pokok penjualan (COGS) sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 rata-rata sebesar 32,07% dari pendapatan.

Beban pokok penjualan (COGS) setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 rata-rata sebesar 31,68% dari pendapatan.

- Laba kotor Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 9,24% per tahun. Kenaikan laba kotor Perseroan disebabkan oleh kenaikan pendapatan dan menurunnya COGS Perseroan.

Laba kotor Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 15,18% per tahun. Kenaikan laba kotor Perseroan disebabkan oleh kenaikan pendapatan dan menurunnya COGS Perseroan.

- Laba usaha Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami penurunan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 0,30% per tahun. Penurunan laba usaha Perseroan disebabkan oleh kenaikan beban usaha Perseroan.

Laba usaha Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami kenaikan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 6,77% per tahun. Peningkatan laba usaha Perseroan disebabkan oleh kenaikan pendapatan dan penurunan beban usaha Perseroan.

- Laba bersih Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami penurunan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar -4,69% per tahun. Penurunan laba bersih Perseroan disebabkan oleh penurunan laba usaha Perseroan.

Laba bersih Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami penurunan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 2,42% per tahun. Penurunan laba bersih Perseroan disebabkan oleh peningkatan beban bunga Perseroan.

8.6.3 Proyeksi Arus Kas

Proyeksi Arus Kas Perseroan sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha ditunjukkan pada tabel berikut.



Tabel 31. Proyeksi Arus Kas Sebelum Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Arus Kas Aktivitas Operasi	31.184	45.372	48.654	30.067	30.541	40.414	33.955
Arus Kas Aktivitas Investasi	9.520	(170.629)	(89.830)	14.085	14.006	14.006	13.204
Arus Kas Aktivitas Pendanaan	(9.352)	210.778	(21.213)	(22.976)	(6.164)	(21.184)	(24.489)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	31.352	85.522	(62.389)	21.175	38.382	33.236	22.670
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	88.723	120.074	205.596	143.207	164.382	202.764	236.001
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	120.074	205.596	143.207	164.382	202.764	236.001	258.671

Proyeksi Arus Kas Perseroan selama tahun 2024-2030 setelah penambahan kegiatan usaha ini ditunjukkan pada tabel berikut ini.

Tabel 32. Proyeksi Arus Kas Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Arus Kas Aktivitas Operasi	6.797	(28.884)	31.334	4.415	(77.501)	42.095	51.099
Arus Kas Aktivitas Investasi	(79.525)	(170.629)	(89.830)	14.085	14.006	14.006	13.204
Arus Kas Aktivitas Pendanaan	83.210	333.398	(6.219)	17.478	76.393	(22.323)	(25.735)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	10.481	133.885	(64.715)	35.978	12.898	33.777	38.568
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	98.430	108.911	242.796	178.081	214.059	226.957	260.734
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	108.911	242.796	178.081	214.059	226.957	260.734	299.302

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi sebelum penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp33,95 Miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, pembayaran gaji dan upah, pembayaran beban usaha dan pembayaran pajak penghasilan badan.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi setelah penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp51,09 Miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, pembayaran gaji dan upah, pembayaran beban usaha dan pembayaran pajak penghasilan badan.

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi sebelum penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp13,20 Miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penyusutan aset tetap. Arus kas keluar digunakan untuk penambahan properti investasi.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi setelah penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp13,20 Miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penyusutan aset tetap. Arus kas keluar digunakan untuk penambahan properti investasi.



- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebelum penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar negatif Rp24,48 Miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penerimaan utang bank. Arus kas keluar digunakan untuk pembayaran liabilitas sewa dan pembayaran utang bank.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan setelah penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar negatif Rp25,73 Miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penerimaan utang bank. Arus kas keluar digunakan untuk pembayaran liabilitas sewa dan pembayaran utang bank.

- Jumlah kas dan setara kas Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha pada akhir 2030 tercatat sebesar Rp258,67 Miliar.

Jumlah kas dan setara kas Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha pada akhir 2030 tercatat sebesar Rp299,30 Miliar.

8.6.4 Proyeksi Rasio Keuangan

Analisis rasio keuangan atas penambahan kegiatan usaha ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 33. Proyeksi Rasio Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Rasio Likuiditas							
Rasio lancar (x)	7,52	3,74	3,22	2,74	2,21	2,28	2,41
Rasio cepat (x)	7,01	3,59	3,07	2,64	2,15	2,22	2,35
Rasio kas (x)	2,77	1,78	1,28	1,08	0,77	0,86	0,98
Rasio Aktivitas							
Jumlah hari perputaran piutang	35	57	61	66	64	62	63
Jumlah hari perputaran persediaan	258	243	218	110	90	80	75
Jumlah hari perputaran utang usaha	7	14	14	14	14	14	14
Rasio Leverage							
Debt to Equity Ratio (%)	14,97	98,30	90,44	89,12	100,32	89,44	77,37
Debt to Aset Ratio (%)	13,02	49,57	47,49	47,12	50,08	47,21	43,62
Rasio Profitabilitas							
Margin Laba Bruto (%)	71,41	70,63	70,20	67,28	64,08	66,37	68,27
Margin Laba Usaha (%)	50,40	53,99	34,52	28,36	13,56	21,00	25,25
Margin Laba Bersih (%)	39,31	42,11	26,92	22,12	10,58	16,38	19,69
Return on Equity (%)	5,40	11,10	7,15	9,38	4,62	7,52	8,99
Return on Aset (%)	4,70	5,60	3,75	4,96	2,31	3,97	5,07

Rasio likuiditas

Rasio ini untuk mengetahui sampai seberapa jauh perusahaan dapat melunasi liabilitas jangka pendeknya, semakin besar rasio yang diperoleh semakin lancar pembayaran liabilitas jangka pendeknya. Berdasarkan proyeksi keuangan, selama periode proyeksi, *current ratio* menunjukkan rata-rata sebesar 3,45 x dan *quick ratio* menunjukkan rata-rata sebesar 3,07 x.



Rasio leverage

Rasio ini bertujuan untuk mengukur seberapa besar kegiatan operasi dibiayai oleh modal pinjaman, semakin kecil rasio ini semakin bagus atau lancar. Berdasarkan proyeksi keuangan, selama periode proyeksi total *debt to equity ratio (DER)* menunjukkan *trend* fluktuatif dengan rata-rata sebesar 79,99%, hal ini berarti setiap Rp1,- modal sendiri digunakan untuk menjamin Rp0,79 hutang. Total *debt to total asset ratio (DAR)* menunjukkan trend meningkat dengan rata-rata sebesar 42,59%, hal ini berarti setiap Rp1,- aset digunakan untuk menjamin Rp0,42 hutang.

Rasio Aktivitas

Rasio ini bertujuan untuk mengukur sampai seberapa jauh aktivitas perusahaan dalam menggunakan dana-dananya secara efektif dan efisien. Berdasarkan proyeksi keuangan, selama periode proyeksi rata-rata jumlah hari piutang usaha adalah sebanyak 64 hari per tahunnya. rata-rata jumlah hari persediaan adalah sebanyak 207 hari per tahunnya dan rata-rata jumlah hari utang usaha adalah sebanyak 14 hari per tahunnya.

Rasio Profitabilitas

Rasio ini bertujuan untuk kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba. Berdasarkan proyeksi keuangan penambahan kegiatan usaha aktivitas *holding*, selama periode proyeksi rata-rata *Gross Profit Margin* adalah sebesar 68,32%. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* adalah sebesar 25,30%. Sedangkan rata-rata *Return on Assets* dari rencana penambahan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan adalah sebesar 4,34%.

8.7 Dampak Perubahan atas Penambahan Kegiatan Usaha Terhadap Keuangan Perseroan

Dampak terhadap kinerja keuangan atas Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebagai berikut:

1. Penambahan kegiatan usaha ini dilakukan agar Perseroan perlu menuntaskan proyeksi yang sudah ada, sehingga Entitas Anak perlu untuk melaksanakan proyek Cipaku yang sudah direncanakan oleh Perseroan dan bisa lebih fokus dalam pelaksanaannya sesuai target waktu yang direncanakan. Rata-rata pendapatan Perseroan atas penambahan kegiatan usaha selama tahun 2027 sampai 2030 adalah sebesar Rp45,82 Miliar.
2. Rata-rata *Gross Profit Margin* atas penambahan kegiatan usaha tahun 2027 sampai 2030 sebesar 67,56%. Laba tersebut akan menjadi nilai tambah bagi Perseroan secara konsolidasi.
3. Peningkatan total aset yang disebabkan oleh penambahan kegiatan usaha Perseroan sebagai *holding* dengan pembentukan Entitas Anak. Perseroan akan memberikan utang pemegang kepada Entitas Anak sebagai modal operasional, investasi dalam bentuk disetor sehingga akan menambah total aset Perseroan ketika dilakukan konsolidasian. Peningkatan total aset Perseroan atas penambahan kegiatan usaha pada akhir periode proyeksi tahun 2030 mencapai Rp389,15 Miliar.
4. Terjadi peningkatan kas dan setara kas serta penambahan properti investasi untuk Proyek Cipaku yang direncanakan beroperasi pada tahun 2027. Peningkatan kas dan setara kas Perseroan atas penambahan kegiatan usaha pada akhir periode proyeksi tahun 2030 mencapai Rp40,63 Miliar.



8.8 Proyeksi Keuangan Entitas Anak

Proyeksi Posisi Keuangan Entitas Anak ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 34. Proyeksi Posisi Keuangan Entitas Anak (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Aset Lancar	10.000	258.026	78.690	74.533	157.226	61.749	78.101
Aset Tidak Lancar	75.720	148.694	294.641	367.614	440.588	440.588	440.588
Total Aset	85.720	406.719	373.331	442.148	597.814	502.337	518.689
Liabilitas J. Pendek	0	74.280	0	41.248	101.459	1.855	2.270
Liabilitas J. Panjang	0	246.719	287.611	308.532	387.664	364.838	339.871
Total Liabilitas	0	320.999	287.611	349.780	489.122	366.693	342.141
Total Ekuitas	85.720	85.720	85.720	92.368	108.692	135.644	176.548
Total Liabilitas & Ekuitas	85.720	406.719	373.331	442.148	597.814	502.337	518.689

- Berdasarkan proyeksi keuangan Entitas Anak di atas, diperkirakan total aset Entitas Anak tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami tren yang meningkat dengan total aset pada tahun 2030 sebesar Rp518,68 Miliar. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari, piutang usaha, persediaan, serta properti investasi.
- Total liabilitas Entitas Anak selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami tren yang cenderung meningkat, dengan total liabilitas pada tahun 2030 sebesar Rp324,14 Miliar. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari utang usaha.
- Total ekuitas Entitas Anak selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 juga mengalami tren yang meningkat dengan total ekuitas pada tahun 2030 sebesar Rp176,54 Miliar. Kenaikan tersebut berasal dari peningkatan saldo laba yang diperoleh Entitas Anak.

Proyeksi Laba (Rugi) Entitas Anak ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 35. Proyeksi Laba (Rugi) Entitas Anak (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Pendapatan	0	0	0	92.719	108.380	137.806	168.675
Beban Pokok Pendapatan	0	0	0	(30.365)	(35.494)	(45.132)	(55.241)
Laba Kotor	0	0	0	62.353	72.885	92.675	113.434
Laba Usaha	0	0	0	28.206	36.385	52.980	69.076
Laba Sebelum Pajak	0	0	0	6.648	16.324	34.555	52.440
Laba Bersih	0	0	0	6.648	16.324	26.953	40.903

- Pendapatan Entitas Anak pada tahun 2027 sampai dengan tahun 2030 diasumsikan mengalami tren yang meningkat dengan pencapaian tertinggi pada tahun 2030 mencapai Rp168,67 Miliar, meningkat sebesar 22,40% dibandingkan tahun sebelumnya. Pendapatan tersebut berasal dari *room, food and beverage* dan *other sales*.
- Beban pokok penjualan (COGS) Entitas Anak pada 2024 sampai dengan tahun 2030 diasumsikan rata-rata sebesar 32,75% dari pendapatan.
- Laba bersih Entitas Anak selama 4 tahun akhir periode proyeksi mengalami perbaikan, sehingga menghasilkan laba mencapai Rp40,90 Miliar pada tahun 2030. Peningkatan laba bersih Entitas Anak disebabkan oleh peningkatan pendapatan Entitas Anak.



Proyeksi Arus Kas Entitas Anak ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 36. Proyeksi Arus Kas Entitas Anak (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Arus Kas Aktivitas Operasi	0	(21.806)	(20.696)	(2.452)	69.385	27.349	41.319
Arus Kas Aktivitas Investasi	(75.720)	(72.974)	(145.947)	(72.974)	(72.974)	0	0
Arus Kas Aktivitas Pendanaan	85.720	320.999	(33.389)	60.921	139.132	(122.826)	(24.967)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	10.000	226.219	(200.032)	(14.504)	135.543	(95.477)	16.352
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	0	10.000	236.219	36.187	21.683	157.226	61.749
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	10.000	236.219	36.187	21.683	157.226	61.749	78.101

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Entitas Anak Perseroan diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp41,31 Miliar. Arus kas masuk diperoleh dari *net off* perubahan modal kerja.
- Tidak terdapat jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Entitas Anak Perseroan diproyeksikan pada tahun 2030.
- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Entitas Anak Perseroan diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar negatif Rp24,96 Miliar. Arus kas keluar digunakan untuk pembayaran utang bank.
- Jumlah kas dan setara kas Entitas Anak Perseroan pada tahun 2030 tercatat sebesar negatif Rp78,10 Miliar.

8.9 Tingkat Diskonto

Untuk mendiskonto arus kas bersih tiap-tiap tahun, tingkat diskonto yang digunakan adalah biaya modal rata-rata tertimbang (*Weight of Average Cost of Capital*) yang ditentukan dengan model *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dari Biaya Ekuitas (*Cost of Equity*) dan Biaya Utang (*Cost of Debt*).

Penentuan Biaya Modal untuk Ekuitas

Biaya ekuitas ditentukan dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$Ke = R_f + (\beta \times R_{pm})$$

Dimana:

- Ke = Balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu, atau biaya modal ekuitas/saham biasa.
- R_f = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk free rate*)
- β = Beta levered perusahaan
- R_{pm} = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)
- R_{bDS} = *Rating-based default spread*

Penjelasan

R_f (Risk Free Rate), adalah tingkat suku bunga untuk instrumen - instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal studi kelayakan yang digunakan pada tanggal 30 Juni 2024, maka instrumen bebas risiko yang dipilih didasarkan pada obligasi Pemerintah RI dalam mata uang rupiah dengan tenor 30 tahun yaitu sebesar 7,19%. Risk free diperoleh dari *World Government Bond* dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko (R_f).



Rpm (Market Risk Premium), adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *Equity Market Risk Premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*Country-Spesifik Risk Premium*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *Base Equity Market Risk Premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk studi kelayakan ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar **6,45%** yang diolah dari hasil riset Aswath Damodaran sampai per Juni 2024.

Beta (β) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*. Untuk memperoleh faktor *beta* yang sesuai kami menggunakan beta perusahaan pembanding dari perusahaan terbuka dibidang industri pengembangan properti dan *real estate* yang diperoleh dari hasil riset Pefindo, *yahoo finance* dan *Bloomberg*.

Dalam perhitungan digunakan beta dari perusahaan-perusahaan tersebut sebagai beta untuk menghitung *cost of equity* Perseroan. Dimana beta tersebut dihitung dari rata-rata *unlevered beta*. Cara ini dilakukan untuk menetralsir pengaruh *levered* yang ada di masing-masing perusahaan terhadap beta Perusahaan yang sama dengan *levered* yang berbeda, akan memiliki *cost of equity* yang berbeda pula. Oleh karena itu pengaruh *levered* yang ada di tiap perusahaan perlu dinetralsir dengan cara menghitung *unlevered beta*.

Unlevered beta dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\beta_u = \frac{\beta_L}{1 + (1 - T) \times \text{DER}}$$

Dimana:

- T = Tingkat pajak
- DER = *Debt to Equity Ratio*
- β_L = *Beta levered*, yaitu ukuran risiko sistematis dari suatu saham yang diukur secara obyektif dari responsivitas pengembalian perusahaan terhadap pergerakan pengembalian portofolio pasar apabila dibandingkan dengan portofolio pasar dengan pengaruh hutang.
- β_u = *Beta unlevered*, yaitu ukuran risiko sistematis dari suatu saham yang diukur secara obyektif dari responsivitas pengembalian perusahaan terhadap pergerakan pengembalian portofolio pasar apabila dibandingkan dengan portofolio pasar tanpa pengaruh hutang.

Unlevered beta rata-rata perusahaan pembanding yang diperoleh dari perhitungan ini kemudian di-*levered* dengan tingkat *levered* yang berlaku pasar untuk memperoleh *beta* yang sesuai untuk mendiskonto AKB Perseroan tersebut dengan formula sebagai berikut:

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1 - T) \times \text{DER})$$

Unlevered beta perusahaan terbuka yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan beta untuk Perseroan adalah sebagai berikut:

Tabel 37. Beta *Levered* dan *Un-Levered* Perusahaan Pembanding

No.	Company	Total Aset	Total Liabilitas	Ekuitas	Adj. Beta	DER (%)	Beta Unlevered
1	PT Ciputra Development Tbk	46.288.559	6.208.755	23.203.440	0,951	26,76%	0,79
2	PT Agung Podoromo Land Tbk	26.727.406	6.312.398	13.400.815	1,074	47,10%	0,79
3	PT Bumi Serpong Damai Tbk	67.653.912	12.311.982	42.718.417	0,773	28,82%	0,63
4	PT Intiland Development Tbk	14.196.275	4.304.132	6.865.479	0,819	62,69%	0,55
5	PT Jaya Real Property Tbk	13.797.205	737	9.480.058	0,444	0,01%	0,44



No.	Company	Total Aset	Total Liabilitas	Ekuitas	Adj. Beta	DER (%)	Beta Unlevered
6	PT Lippo Karawaci Tbk	49.818.694	19.999.924	19.627.363	1,186	101,90%	0,66
7	PT Pakuwon Jati Tbk	34.242.821	6.554.505	23.350.741	1,037	28,07%	0,85
8	PT Summarecon Agung Tbk	31.834.570	7.771.831	12.726.930	0,821	61,07%	0,56
Rata-rata		35.569.930	7.933.033	18.921.655		41,93%	0,66

Sumber : www.yahoofinance.com 30 Juni 2024 (Total aset, liabilitas dan ekuitas dinyatakan dalam jutaan Rupiah)

Dari tabel di atas, tampak bahwa beta dari perusahaan - perusahaan yang digunakan sebagai dasar perhitungan adalah 0,66.

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_u \times (1 + (1-T) \times \text{DER}) \\ \beta_L &= 0,66 \times (1 + (1-22\%) \times (41,93\%/59,17\%)) \\ &= 0,87\end{aligned}$$

Untuk kepentingan studi kelayakan, komposisi pendanaan dihitung berdasarkan komposisi struktur permodalan data pasar perusahaan pembanding pertanggal studi kelayakan. Dimana struktur hutang sebesar 41,93%, sedangkan sisanya yaitu sebesar 59,17% akan dipenuhi dengan modal sendiri yang akan digunakan sebagai DER yang mewakili Perseroan. Dengan demikian, beta *unlevered* perusahaan pembanding harus di-*unlevered* dengan DER tersebut, kemudian di-*relevered* lagi dengan DER yang sama dan tarif pajak yang berlaku di Indonesia. Sehingga diperoleh beta sebesar 0,87 (dengan tarif pajak 22%).

Dengan perhitungan maka diperoleh biaya modal ekuitas atau *cost of equity* Perseroan sebesar 12,82%.

Penentuan Biaya Modal untuk Hutang

Biaya hutang atau sering disebut sebagai *cost of debt* adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh perusahaan ketika melakukan pinjaman. Formulasi perhitungan biaya utang perusahaan adalah sebagai berikut:

$$K_d = i \times (1-T)$$

Dimana:

- K_d = Tingkat Biaya Utang
- i = Tingkat Suku Bunga Pinjaman Bank Persero.
- T = *Tax*/Tingkat Pajak

Penentuan posisi tingkat *levered* yang optimal adalah mencari titik dimana tambahan penghematan pajak yang berasal dari tambahan hutang akan sama dengan tambahan biaya bunga sebagai akibat dari risiko gagal bayar yang diantisipasi dari keberadaan keseluruhan hutang.

Dalam studi kelayakan ini, untuk biaya bunga hutang digunakan tingkat bunga pinjaman Kredit Investasi (KI) dalam mata uang Rupiah pada tanggal studi kelayakan yang berlaku untuk Perseroan yaitu 9,46%. Berdasarkan biaya bunga tersebut maka diperoleh biaya utang Perseroan per 30 Juni 2024 sampai akhir proyeksi adalah sebesar 7,38% (dengan tarif pajak 22%) dengan perhitungan sebagai berikut:



Penentuan Tingkat Diskonto

Menghitung analisa studi kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan dilakukan dengan mendiskonto tingkat kembalian terhadap keseluruhan modal, maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari pinjaman jangka panjang maupun yang berasal dari penyertaan.

$$WACC = (K_e \times W_e) + (K_d \times W_d) \times 1-T$$

Dimana:

WACC	=	Biaya modal rata-rata tetimbang
K_e	=	Biaya ekuitas
W_e	=	Komposisi/porsi ekuitas
K_d	=	Biaya utang
W_d	=	Komposisi/porsi utang
T	=	Tax/tingkat pajak

Untuk kepentingan analisa studi kelayakan, komposisi pendanaan dihitung berdasarkan kinerja perbandingan liabilitas dengan ekuitasnya, dimana komposisi struktur permodalan Perseroan diasumsikan mengikuti data pasar yang diperoleh dari laporan keuangan masing-masing perusahaan perbandingan. Dengan demikian struktur hutang sebesar 29,54%, sedangkan sisanya yaitu sebesar 70,46% akan dipenuhi dengan modal sendiri.

Penentuan posisi tingkat levered yang optimal adalah mencari titik dimana tambahan penghematan pajak yang berasal dari tambahan hutang akan sama dengan tambahan biaya bunga sebagai akibat dari risiko gagal bayar yang diantisipasi dari keberadaan keseluruhan hutang.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor di atas dan kekuatan/kelebihan serta risiko yang dihadapi, kami berpendapat bahwa tingkat diskonto sebesar 11,21% untuk Perseroan adalah wajar untuk mendiskonto arus kas bersih.

8.10 Terminal Value

Terminal Value merupakan nilai dari *free cash flow* suatu perusahaan selama suatu akhir periode waktu tertentu sampai waktu tak terhingga, berdasarkan asumsi suatu perusahaan akan going concern. Nilai *Terminal Value* suatu perusahaan dipengaruhi oleh asumsi tingkat pertumbuhan perusahaan terkait untuk waktu yang tak terhingga. Dalam studi kelayakan ini, *terminal value* ditentukan berdasarkan *Gordon Model*.

8.11 Analisis Kelayakan Aspek Keuangan

Untuk mengevaluasi kelayakan investasi pada Rencana Proyek sesuai SEOJK 17/2020 digunakan 4 (empat) indikator yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Payback Period*, yang didasarkan pada nilai kini arus kas bersih yang diproyeksikan hingga tahun 2030. Penggunaan NPV berarti mengukur nilai kini dari pengeluaran investasi dan manfaat bisnis yang digambarkan oleh proyeksi manfaat neto. Nilai NPV mencerminkan selisih dari nilai sekarang arus kas masa datang dengan nilai investasi. Dengan membandingkan antara total investasi yang dikeluarkan pada awal periode proyek dan total arus kas yang akan diterima setiap tahun, maka dapat diketahui nilai NPV yang dihasilkan oleh proyek tersebut. Jika nilai NPV positif maka investasi tersebut layak dilaksanakan sedangkan jika nilai NPV negatif, investasi tersebut sebaiknya tidak dilaksanakan.



Nilai IRR mencerminkan besarnya tingkat bunga yang apabila digunakan untuk mendiskonto seluruh selisih kas masuk akan menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi. IRR merupakan nilai tingkat pengembalian investasi pada saat NPV Perseroan sama dengan 0, yang artinya tingkat pengembalian dan risiko dari total investasi pada saat ini adalah sama dengan tingkat pengembalian dan risiko pasar. Sehingga apabila IRR proyek lebih besar dari WACC (*Discount Rate*), maka proyek ini layak dilaksanakan dan apabila IRR proyek lebih kecil dari WACC maka proyek ini sebaiknya tidak dilaksanakan.

Untuk menganalisis keseluruhan profitabilitas dapat menggunakan *Profitability Index* (PI), dimana PI merupakan teknik penilaian investasi yang dihitung dengan membagi nilai sekarang dari arus kas bersih yang akan datang suatu proyek dengan nilai investasi awal yang dibutuhkan untuk proyek tersebut. Apabila PI yang dihasilkan dari suatu proyek sama dengan 1 maka arus kas dari proyek tidak menghasilkan nilai tambah, apabila PI lebih besar dari 1, maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek menghasilkan nilai tambah bagi Perseroan, sedangkan apabila PI lebih kecil dari 1, maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek tidak menghasilkan nilai tambah bagi Perseroan. Dalam menganalisis PI suatu proyek maka kelayakan dapat dinilai apabila nilai PI lebih dari 1. Jika PI lebih besar dari 1, maka investasi tersebut dapat disimpulkan layak untuk dilaksanakan.

Payback period atau periode pengembalian modal adalah waktu yang dibutuhkan untuk mencapai *break even point* atau titik impas. *Payback Period* menentukan berapa lama waktu yang diperlukan untuk menutup biaya awal yang terkait dengan investasi. Semakin pendek pengembalian maka investasi semakin diinginkan. Kelayakan investasi penambahan kegiatan usaha dihitung dengan menggunakan empat indikator yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Payback Period* dengan ringkasan sebagai berikut:

- *Net Present Value (NPV)* : Rp59.588.652.344,-
- *Internal Rate of Return (IRR)* : 19,24%
- *Profitability Index (PI)* : 1,69
- *Payback Period* : 7 Tahun, 3 Bulan

Total NPV diperoleh dari hasil *present value* arus kas yang sudah mempertimbangkan tingkat risiko. Berdasarkan analisa kami, bahwa setelah adanya penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas *holding* maka NPV Perseroan diperoleh sebesar Rp59.588.652.344,- Hasil tersebut menyimpulkan bahwa investasi penambahan usaha dengan parameter NPV layak untuk dilakukan karena NPV yang dihasilkan adalah positif.

Berdasarkan perhitungan atas kajian kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan diperoleh besaran IRR sebesar 19,24%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan oleh Perseroan dengan parameter IRR layak untuk dilakukan karena IRR yang dihasilkan lebih besar jika dibandingkan dengan *cost of capital* pasar untuk industri sejenis yaitu sebesar 11,21%.

Payback period adalah periode yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi atau *initial cash investment*. Artinya, kurun waktu yang dibutuhkan agar bisa menutup kembali pengeluaran saat investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas netto (*net cash flows*). Penambahan kegiatan usaha Perseroan diperoleh *payback period* selama 7 tahun, 3 bulan.



8.12 Kesimpulan Kelayakan Aspek Keuangan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah FRR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi dalam analisis kelayakan, maka menurut pendapat FRR, Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan oleh Perseroan yang ditinjau dari aspek kelayakan pasar, aspek kelayakan teknis, aspek kelayakan pola bisnis, aspek kelayakan model manajemen, dan aspek keuangan **adalah layak** untuk dilaksanakan.

Kelayakan tersebut FRR tentukan berdasarkan data dan informasi yang FRR peroleh dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penugasan. FRR menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material. Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha mungkin berbeda.

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha								
		Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
ASSET								
Aset Lancar								
☑ Kas dan setara kas	IDR	120.074.371.626	205.595.893.631	143.206.966.843	164.382.258.109	202.764.370.990	236.000.791.363	258.670.848.757
☑ Piutang Usaha	IDR	9.625.791.929	16.667.123.196	19.146.429.061	31.545.811.573	32.752.800.669	33.988.858.917	34.327.961.732
☑ Pendapatan yang masih harus diterima	IDR	564.904	564.904	564.904	564.904	564.904	564.904	564.904
☑ Persediaan	IDR	20.031.451.662	20.692.429.772	20.420.663.576	17.632.400.938	15.574.105.319	14.873.433.874	14.385.022.287
☑ Biaya dibayar dimuka	IDR	4.307.544.353	4.307.544.353	4.307.544.353	4.307.544.353	4.307.544.353	4.307.544.353	4.307.544.353
☑ Uang muka	IDR	32.323.379.456	32.323.379.456	32.323.379.456	32.323.379.456	32.323.379.456	32.323.379.456	32.323.379.456
☑ Pajak dibayar dimuka	IDR	1.862.124.707	1.862.124.707	1.862.124.707	1.862.124.707	1.862.124.707	1.862.124.707	1.862.124.707
☑ Piutang lain - lain pihak ketiga	IDR	12.841.920	12.841.920	12.841.920	12.841.920	12.841.920	12.841.920	12.841.920
Jumlah Aset Lancar	IDR	188.238.070.557	281.461.901.939	221.280.514.820	252.066.925.960	289.597.732.319	323.369.539.494	345.890.288.116
Aset Tidak Lancar								
☑ Properti investasi - net	IDR	100.906.579.759	274.311.725.428	366.775.389.472	354.809.421.016	342.843.452.561	330.877.484.105	318.911.515.649
☑ Aset tetap - net	IDR	4.003.732.936	3.093.022.071	2.324.271.379	2.070.758.672	1.896.231.215	1.721.703.758	1.547.176.320
☑ Aset takberwujud - net	IDR	19.062.500	16.062.500	13.062.500	10.062.500	7.062.500	4.062.500	1.062.500
☑ Aset hak guna - net	IDR	10.371.199.131	8.509.012.890	6.646.826.648	4.784.640.406	2.922.454.165	1.060.267.923	-
☑ Aset tidak lancar lainnya - pihak ketiga	IDR	528.692.062	528.692.062	528.692.062	528.692.062	528.692.062	528.692.062	528.692.062
Jumlah Aset Tidak Lancar	IDR	115.829.266.388	286.458.514.951	376.288.242.062	362.203.574.657	348.197.892.502	334.192.210.348	320.988.446.513
JUMLAH ASET	IDR	304.067.336.946	567.920.416.889	597.568.756.882	614.270.500.617	637.795.624.821	657.561.749.842	666.878.734.628
LIABILITAS DAN EKUITAS								
Liabilitas								
Liabilitas Jangka Pendek								
☑ Utang usaha - pihak ketiga	IDR	554.274.690	1.227.903.928	1.351.884.613	2.307.796.827	2.491.768.676	2.676.912.808	2.761.717.939
☑ Utang pajak	IDR	1.396.605.888	1.396.605.888	1.396.605.888	1.396.605.888	1.396.605.888	1.396.605.888	1.396.605.888
☑ Utang lain - lain pihak ketiga	IDR	3.797.381.506	11.549.768.626	14.014.933.311	26.036.073.903	23.613.694.604	27.123.897.668	28.486.180.567
☑ Pendapatan diterima dimuka	IDR	30.005.328.980	30.005.328.980	30.005.328.980	30.005.328.980	30.005.328.980	30.005.328.980	30.005.328.980
☑ Beban yang masih harus dibayar	IDR	649.891.649	649.891.649	649.891.649	649.891.649	649.891.649	649.891.649	649.891.649
☑ Utang bank	IDR	3.570.122.749	18.244.394.015	19.882.471.532	17.697.971.790	17.938.951.805	19.621.749.221	21.462.404.643
☑ Liabilitas sewa	IDR	4.007.220.217	1.622.334.000	1.622.334.000	4.867.002.000	3.244.668.000	4.867.002.000	2.261.304.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	IDR	43.980.825.679	64.696.227.085	68.923.449.973	82.960.671.037	79.340.909.602	86.341.388.214	87.023.433.665
Liabilitas Jangka Panjang								
☑ Utang bank	IDR	12.531.393.207	190.982.622.001	169.753.890.273	150.584.345.951	149.045.868.346	129.424.119.125	107.961.714.482
☑ Liabilitas sewa	IDR	-	20.037.666.000	18.415.332.000	13.548.330.000	10.303.662.000	5.436.660.000	3.175.356.000
☑ Liabilitas imbalan kerja	IDR	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	IDR	14.239.708.284	212.728.603.078	189.877.537.350	165.840.991.028	161.057.845.423	136.569.094.202	112.845.385.559
JUMLAH LIABILITAS	IDR	58.220.533.962	277.424.830.163	258.800.987.323	248.801.662.065	240.398.755.025	222.910.482.416	199.868.819.224
EKUITAS								
☑ Modal saham	IDR	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000
☑ Agio saham	IDR	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296
☑ Saldo laba	IDR	98.874.122.699	143.522.906.442	191.795.089.275	218.496.158.268	250.424.189.512	287.678.587.142	320.037.235.120
☑ Keuntungan pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	IDR	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988
JUMLAH EKUITAS	IDR	245.846.802.983	290.495.586.726	338.767.769.559	365.468.838.552	397.396.869.796	434.651.267.426	467.009.915.404
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS	IDR	304.067.336.946	567.920.416.889	597.568.756.882	614.270.500.617	637.795.624.821	657.561.749.842	666.878.734.628

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Laba Rugi Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha								
		Jun-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
PENDAPATAN	IDR	49.104.663.259	106.027.915.116	114.970.244.267	173.945.819.018	186.862.642.462	199.828.366.114	198.068.113.713
BEBAN POKOK PENJUALAN	IDR	(14.038.779.440)	(31.139.749.898)	(34.262.342.824)	(58.507.512.204)	(63.161.649.350)	(67.860.042.050)	(70.007.108.464)
LABA KOTOR	IDR	35.065.883.819	74.888.165.218	80.707.901.443	115.438.306.813	123.700.993.112	131.968.324.064	128.061.005.249
▣ Beban penjualan	IDR	(2.969.548.973)	(4.353.358.244)	(4.571.026.156)	(4.799.577.463)	(5.039.556.337)	(5.291.534.153)	(5.556.110.861)
▣ Beban umum dan administrasi	IDR	(7.332.827.103)	(13.538.788.474)	(14.087.237.489)	(59.102.892.331)	(62.332.228.055)	(65.107.819.830)	(68.914.462.523)
Jumlah Pendapatan (Beban) Usaha	IDR	(10.302.376.076)	(17.892.146.718)	(18.658.263.645)	(63.902.469.795)	(67.371.784.391)	(70.399.353.983)	(74.470.573.384)
LABA USAHA	IDR	24.763.507.742	56.996.018.500	62.049.637.798	51.535.837.019	56.329.208.720	61.568.970.081	53.590.431.866
▣ Pendapatan keuangan	IDR	987.597.007	4.125.173.322	2.468.931.988	3.589.253.588	3.768.716.267	3.957.152.080	4.155.009.684
▣ Beban keuangan	IDR	(1.001.893.127)	(3.879.161.383)	(2.631.155.898)	(20.892.950.872)	(19.164.551.598)	(17.764.073.918)	(16.259.995.424)
Jumlah Pendapatan (Beban) Keuangan	IDR	(14.296.120)	246.011.940	(162.223.910)	(17.303.697.284)	(15.395.835.331)	(13.806.921.838)	(12.104.985.740)
LABA SEBELUM PAJAK	IDR	24.749.211.622	57.242.030.440	61.887.413.888	34.232.139.735	40.933.373.390	47.762.048.244	41.485.446.126
▣ Beban Pajak Penghasilan	IDR	(5.444.826.557)	(12.593.246.697)	(13.615.231.055)	(7.531.070.742)	(9.005.342.146)	(10.507.650.614)	(9.126.798.148)
LABA TAHUN BERJALAN	IDR	19.304.385.065	44.648.783.743	48.272.182.832	26.701.068.993	31.928.031.244	37.254.397.630	32.358.647.978

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Arus Kas Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha								
		Jun-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI								
☐ Laba bersih	IDR	19.304.385.065	44.648.783.743	48.272.182.832	26.701.068.993	31.928.031.244	37.254.397.630	32.358.647.978
Penyesuaian modal kerja								
☐ Penurunan (kenaikan) piutang usaha	IDR	16.130.218.419	(7.041.331.267)	(2.479.305.865)	(12.399.382.513)	(1.206.989.096)	(1.236.058.248)	(339.102.815)
☐ Penurunan (kenaikan) persediaan	IDR	2.584.973.224	(660.978.110)	271.766.196	2.788.262.638	2.058.295.619	700.671.445	488.411.587
☐ Penurunan (kenaikan) utang usaha	IDR	527.476.140	673.629.238	123.980.685	955.912.214	183.971.849	185.144.132	84.805.131
☐ Penurunan (kenaikan) utang lain - lain pihak ketiga	IDR	(7.363.279.036)	7.752.387.120	2.465.164.685	12.021.140.592	(2.422.379.299)	3.510.203.064	1.362.282.899
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	IDR	31.183.773.812	45.372.490.724	48.653.788.534	30.067.001.925	30.540.930.317	40.414.358.023	33.955.044.780
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI								
☐ Penambahan properti investasi	IDR	6.744.486.832	(173.405.145.669)	(92.463.664.044)	11.965.968.456	11.965.968.456	11.965.968.456	11.965.968.456
☐ Perolehan aset tetap	IDR	910.710.865	910.710.865	768.750.692	253.512.708	174.527.457	174.527.457	174.527.457
☐ Perolehan aset takberwujud	IDR	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
☐ Perolehan aset hak guna	IDR	1.862.186.241	1.862.186.242	1.862.186.242	1.862.186.242	1.862.186.242	1.862.186.242	1.060.267.923
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	IDR	9.520.383.938	(170.629.248.562)	(89.829.727.111)	14.084.667.405	14.005.682.154	14.005.682.154	13.203.763.836
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN								
☐ Penerimaan utang bank jangka pendek	IDR	(658.054.171)	14.674.271.265	1.638.077.518	(2.184.499.742)	240.980.015	1.682.797.416	1.840.655.421
☐ Penerimaan (pembayaran) liabilitas sewa	IDR	(421.225.988)	(2.384.886.217)	-	3.244.668.000	(1.622.334.000)	1.622.334.000	(2.605.698.000)
☐ Penerimaan utang bank jangka panjang	IDR	(4.239.485.474)	178.451.228.794	(21.228.731.728)	(19.169.544.322)	(1.538.477.605)	(19.621.749.221)	(21.462.404.643)
☐ Penerimaan (pembayaran) liabilitas sewa jangka panjang	IDR	-4.033.594.233	20.037.666.000	-1.622.334.000	-4.867.002.000	-3.244.668.000	-4.867.002.000	-2.261.304.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	IDR	(9.352.359.866)	210.778.279.843	(21.212.988.210)	(22.976.378.064)	(6.164.499.590)	(21.183.619.805)	(24.488.751.221)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	IDR	31.351.797.883	85.521.522.004	(62.388.926.788)	21.175.291.266	38.382.112.882	33.236.420.372	22.670.057.394
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	IDR	88.722.573.743	120.074.371.626	205.595.893.631	143.206.966.843	164.382.258.109	202.764.370.990	236.000.791.363
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	IDR	120.074.371.626	205.595.893.631	143.206.966.843	164.382.258.109	202.764.370.990	236.000.791.363	258.670.848.757

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Posisi Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

		Jul-Des 2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
ASSET								
Aset Lancar								
☑ Kas dan setara kas	IDR	108.910.846.365	242.795.799.746	178.081.119.829	214.058.783.863	226.957.025.602	260.734.334.430	299.302.175.490
☑ Piutang Usaha	IDR	9.625.791.929	16.667.123.196	19.146.429.061	36.744.454.517	38.352.512.950	42.315.139.178	47.103.755.530
☑ Piutang entitas anak	IDR	-	74.280.000.000	74.280.000.000	114.280.000.000	214.280.000.000	214.280.000.000	214.280.000.000
☑ Pendapatan yang masih harus diterima	IDR	404.464	404.464	404.464	404.464	404.464	404.464	404.464
☑ Persediaan	IDR	20.031.451.662	20.692.429.773	20.420.663.576	19.980.652.448	19.378.273.414	18.335.910.828	17.717.807.234
☑ Biaya dibayar dimuka	IDR	7.057.861.505	7.057.861.505	7.057.861.505	7.057.861.505	7.057.861.505	7.057.861.505	7.057.861.505
☑ Investasi	IDR	85.719.000.000	85.719.000.000	85.719.000.000	85.719.000.000	85.719.000.000	85.719.000.000	85.719.000.000
☑ Uang muka	IDR	62.237.083.985	62.237.083.985	62.237.083.985	62.237.083.985	62.237.083.985	62.237.083.985	62.237.083.985
☑ Uang muka pembelian tanah	IDR	23.400.000	-	-	-	-	-	-
☑ Pajak dibayar dimuka	IDR	1.606.242.651	1.606.242.651	1.606.242.651	1.606.242.651	1.606.242.651	1.606.242.651	1.606.242.651
☑ Piutang lain - lain pihak ketiga	IDR	24.928.329	24.928.329	24.928.329	24.928.329	24.928.329	24.928.329	24.928.329
Jumlah Aset Lancar	IDR	295.237.010.890	511.080.873.648	448.573.733.400	541.709.411.762	655.613.332.901	692.310.905.369	735.049.259.189
Aset Tidak Lancar								
☑ Properti investasi - net	IDR	100.906.579.759	274.311.725.428	366.775.389.472	354.809.421.016	342.843.452.561	330.877.484.105	318.911.515.649
☑ Aset tetap - net	IDR	4.003.732.936	3.093.022.071	2.324.271.379	2.070.758.672	1.896.231.215	1.721.703.758	1.547.176.302
☑ Aset takberwujud - net	IDR	19.062.500	16.062.500	16.062.500	10.062.500	10.062.500	10.062.500	10.062.500
☑ Aset hak guna - net	IDR	10.371.199.131	8.509.012.890	6.646.826.648	4.784.640.406	2.922.454.165	1.060.267.923	-
☑ Aset tidak lancar lainnya - pihak ketiga	IDR	528.692.061	528.692.061	528.692.061	528.692.061	528.692.061	528.692.061	528.692.061
Jumlah Aset Tidak Lancar	IDR	115.829.266.387	286.458.514.951	376.288.242.061	362.203.574.656	348.197.892.501	334.192.210.347	320.988.446.512
JUMLAH ASET	IDR	411.066.277.278	797.539.388.598	824.861.975.460	903.912.986.417	1.003.811.225.402	1.026.503.115.717	1.056.037.705.700
LIABILITAS DAN EKUITAS								
Liabilitas								
Liabilitas Jangka Pendek								
☑ Utang usaha - pihak ketiga	IDR	554.274.690	1.227.903.928	1.351.884.613	2.615.145.067	3.100.414.033	3.300.087.590	3.401.564.843
☑ Utang pajak	IDR	1.074.801.244	1.074.801.244	1.074.801.244	1.074.801.244	1.074.801.244	1.074.801.244	1.074.801.244
☑ Utang lain - lain pihak ketiga	IDR	3.797.381.506	11.549.768.626	14.014.933.311	29.503.511.496	29.381.631.946	33.438.234.449	35.085.983.605
☑ Utang kepada pemegang saham	IDR	-	74.280.000.000	74.280.000.000	114.280.000.000	214.280.000.000	214.280.000.000	214.280.000.000
☑ Pendapatan diterima dimuka	IDR	26.138.140.944	26.138.140.944	26.138.140.944	26.138.140.944	26.138.140.944	26.138.140.944	26.138.140.944
☑ Beban yang masih harus dibayar	IDR	144.393.884	144.393.884	144.393.884	144.393.884	144.393.884	144.393.884	144.393.884
☑ Utang bank	IDR	3.570.122.749	20.482.795.941	20.834.965.562	18.739.816.330	19.078.528.549	20.868.226.125	22.825.809.677
☑ Liabilitas sewa	IDR	4.007.220.217	1.622.334.000	1.622.334.000	4.867.002.000	3.244.668.000	4.867.002.000	2.261.304.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	IDR	39.286.335.234	136.520.138.568	139.461.453.558	197.362.810.964	296.442.578.600	304.110.886.236	305.211.998.197
Liabilitas Jangka Panjang								
☑ Utang bank	IDR	12.531.393.207	237.084.251.450	232.135.366.892	213.330.512.957	194.251.984.407	173.383.758.283	150.557.948.605
☑ Liabilitas sewa	IDR	-	20.037.666.000	18.415.332.000	13.548.330.000	10.303.662.000	5.436.660.000	3.175.356.000
☑ Liabilitas imbalan kerja	IDR	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077	1.708.315.077
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	IDR	14.239.708.284	258.830.232.527	252.259.013.969	228.587.158.034	206.263.961.484	180.528.733.360	155.441.619.682
JUMLAH LIABILITAS	IDR	53.526.043.517	395.350.371.095	391.720.467.527	425.949.968.998	502.706.540.084	484.639.619.596	460.653.617.879
EKUITAS								
☑ Modal saham	IDR	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000	135.625.000.000
☑ Modal dasar (entitas anak)	IDR	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000
☑ Agio saham	IDR	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296	10.684.976.296
☑ Saldo laba	IDR	124.847.553.476	169.496.337.220	200.448.827.649	245.270.337.135	268.412.005.034	309.170.815.837	362.691.407.537
☑ Keuntungan pengukuran kembali liabilitas imbalan k	IDR	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988	662.703.988
JUMLAH EKUITAS	IDR	357.540.233.760	402.189.017.504	433.141.507.933	477.963.017.419	501.104.685.318	541.863.496.121	595.384.087.821
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS	IDR	411.066.277.278	797.539.388.598	824.861.975.460	903.912.986.417	1.003.811.225.402	1.026.503.115.717	1.056.037.705.700

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Laba Rugi Setelah Penambahan Kegiatan Usaha								
		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
PENDAPATAN	IDR	49.104.663.259	106.027.915.117	114.970.244.267	202.611.501.069	218.810.354.184	248.780.494.350	271.782.871.338
BEBAN POKOK PENJUALAN	IDR	(14.038.779.440)	(31.139.749.899)	(34.262.342.824)	(66.299.437.670)	(78.589.664.403)	(83.657.593.151)	(86.226.661.874)
LABA KOTOR	IDR	35.065.883.819	74.888.165.218	80.707.901.443	136.312.063.399	140.220.689.781	165.122.901.199	185.556.209.464
☒ Beban penjualan	IDR	(2.969.548.973)	(4.353.358.243)	(4.571.026.157)	(4.799.577.463)	(5.039.556.337)	(5.291.534.155)	(5.556.110.862)
☒ Beban umum dan administrasi	IDR	(7.332.827.103)	(13.538.788.474)	(14.087.237.488)	(53.719.274.403)	(87.300.430.106)	(91.183.171.435)	(96.943.801.501)
Jumlah Pendapatan (Beban) Usaha	IDR	(10.302.376.076)	(17.892.146.717)	(18.658.263.645)	(58.518.851.866)	(92.339.986.443)	(96.474.705.590)	(102.499.912.363)
LABA USAHA	IDR	24.763.507.742	56.996.018.501	62.049.637.798	77.793.211.533	47.880.703.338	68.648.195.609	83.056.297.101
☒ Pendapatan keuangan	IDR	987.597.007	4.125.173.322	2.468.931.989	3.589.253.588	3.768.716.267	3.957.152.081	4.155.009.685
☒ Beban keuangan	IDR	(1.001.893.127)	(3.879.161.383)	(24.835.889.749)	(23.918.991.421)	(21.980.614.606)	(20.350.462.045)	(18.595.163.581)
Jumlah Pendapatan (Beban) Keuangan	IDR	(14.296.120)	246.011.939	(22.366.957.760)	(20.329.737.833)	(18.211.898.339)	(16.393.309.964)	(14.440.153.896)
LABA SEBELUM PAJAK	IDR	24.749.211.622	57.242.030.440	39.682.680.038	57.463.473.700	29.668.804.999	52.254.885.645	68.616.143.205
☒ Beban Pajak Penghasilan	IDR	(5.444.826.557)	(12.593.246.697)	(8.730.189.608)	(12.641.964.214)	(6.527.137.100)	(11.496.074.842)	(15.095.551.505)
LABA TAHUN BERJALAN	IDR	19.304.385.065	44.648.783.743	30.952.490.430	44.821.509.486	23.141.667.899	40.758.810.803	53.520.591.700

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Arus Kas Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI								
☐ Laba bersih	IDR	19.304.385.065	44.648.783.743	30.952.490.430	44.821.509.486	23.141.667.899	40.758.810.803	53.520.591.700
Penyesuaian modal kerja								
☐ Penurunan (kenaikan) piutang usaha	IDR	(5.617.914.242)	(7.041.331.268)	(2.479.305.864)	(17.598.025.456)	(1.608.058.433)	(3.962.626.227)	(4.788.616.352)
☐ Penurunan (kenaikan) piutang usaha entitas anak	IDR	-	(74.280.000.000)	-	(40.000.000.000)	(100.000.000.000)	-	-
☐ Penurunan (kenaikan) uang muka pembelian tanah	IDR	(23.400.000)	23.400.000	-	-	-	-	-
☐ Penurunan (kenaikan) persediaan	IDR	462.303.106	(660.978.110)	271.766.196	440.011.128	602.379.034	1.042.362.587	618.103.593
☐ Penurunan (kenaikan) utang usaha	IDR	(416.941.537)	673.829.238	123.980.685	1.263.260.454	485.268.967	199.673.556	101.477.254
☐ Penurunan (kenaikan) utang lain - lain pihak ketiga	IDR	(6.911.709.130)	7.752.387.121	2.465.164.685	15.488.578.184	(121.879.550)	4.056.602.503	1.647.749.156
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	IDR	6.796.723.262	(28.884.109.276)	31.334.096.131	4.415.333.796	(77.500.622.084)	42.094.823.222	51.099.305.351
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI								
☐ Penambahan investasi di entitas anak	IDR	(85.719.000.000)	-	-	-	-	-	-
☐ Penambahan properti investasi	IDR	4.123.474.365	(173.405.145.669)	(92.463.664.044)	11.965.968.456	11.965.968.456	11.965.968.456	11.965.968.456
☐ Perolehan aset tetap	IDR	563.014.793	910.710.865	768.750.692	253.512.708	174.527.457	174.527.457	174.527.457
☐ Perolehan aset takberwujud	IDR	4.250.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
☐ Perolehan aset hak guna	IDR	1.502.948.100	1.862.186.242	1.862.186.242	1.862.186.242	1.862.186.242	1.862.186.242	1.060.267.923
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	IDR	(79.525.312.742)	(170.629.248.562)	(89.829.727.111)	14.084.667.405	14.005.682.154	14.005.682.154	13.203.763.836
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN								
☐ Penerimaan utang bank jangka pendek	IDR	(721.821.375)	16.912.673.192	352.169.621	(2.095.149.232)	338.712.219	1.789.697.576	1.957.583.552
☐ Penambahan modal entitas anak	IDR	85.720.000.000	-	-	-	-	-	-
☐ Penerimaan utang pemegang saham	IDR	-	74.280.000.000	-	40.000.000.000	100.000.000.000	-	-
☐ Penerimaan (pembayaran) liabilitas sewa	IDR	(181.868.296)	(2.384.886.217)	-	3.244.668.000	(1.622.334.000)	1.622.334.000	(2.605.698.000)
☐ Penerimaan utang bank jangka panjang	IDR	(1.606.801.074)	224.552.858.244	(4.948.884.558)	(18.804.853.935)	(19.078.528.550)	(20.868.226.124)	(22.825.809.678)
☐ Penerimaan (pembayaran) liabilitas sewa jangka panjang	IDR	0	20.037.666.000	-1.622.334.000	-4.867.002.000	-3.244.668.000	-4.867.002.000	-2.261.304.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	IDR	83.209.509.255	333.398.311.219	(6.219.048.937)	17.477.662.833	76.393.181.669	(22.323.196.548)	(25.735.228.126)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	IDR	10.480.919.774	133.884.953.380	(64.714.679.917)	35.977.664.034	12.898.241.739	33.777.308.828	38.567.841.060
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	IDR	98.429.926.591	108.910.846.365	242.795.799.746	178.081.119.829	214.058.783.863	226.957.025.602	260.734.334.430
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	IDR	108.910.846.365	242.795.799.746	178.081.119.829	214.058.783.863	226.957.025.602	260.734.334.430	299.302.175.490

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Posisi Keuangan Entitas Anak

		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
ASSET								
Aset Lancar								
☐ Kas dan setara kas	IDR	10.000.000.000	236.219.473.000	36.187.308.957	21.683.006.296	157.225.894.492	61.748.923.211	78.100.625.975
☐ Piutang Usaha	IDR	-	-	-	-	-	-	-
☐ Persediaan	IDR	-	-	-	-	-	-	-
☐ Biaya dibayar dimuka	IDR	-	21.806.172.000	42.502.344.000	52.850.430.000	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	IDR	10.000.000.000	258.025.645.000	78.689.652.957	74.533.436.296	157.225.894.492	61.748.923.211	78.100.625.975
Aset Tidak Lancar								
☐ Properti investasi - net	IDR	75.720.000.000	148.693.620.000	294.640.860.000	367.614.480.000	440.588.100.000	440.588.100.000	440.588.100.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	IDR	75.720.000.000	148.693.620.000	294.640.860.000	367.614.480.000	440.588.100.000	440.588.100.000	440.588.100.000
JUMLAH ASSET	IDR	85.720.000.000	406.719.265.000	373.330.512.957	442.147.916.296	597.813.994.492	502.337.023.211	518.688.725.975
LIABILITAS DAN EKUITAS								
Liabilitas								
Liabilitas Jangka Pendek								
☐ Utang usaha - pihak ketiga	IDR	-	-	-	1.247.891.478	1.458.670.361	1.854.723.277	2.270.181.291
☐ Utang kepada pemegang saham	IDR	-	74.280.000.000	-	40.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	IDR	-	74.280.000.000	-	41.247.891.478	101.458.670.361	1.854.723.277	2.270.181.291
Liabilitas Jangka Panjang								
☐ Utang bank	IDR	-	246.719.265.000	287.610.512.957	308.531.984.407	387.663.758.283	364.837.948.605	339.870.920.535
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	IDR	-	246.719.265.000	287.610.512.957	308.531.984.407	387.663.758.283	364.837.948.605	339.870.920.535
JUMLAH LIABILITAS	IDR	-	320.999.265.000	287.610.512.957	349.779.875.885	489.122.428.644	366.692.671.882	342.141.101.826
EKUITAS								
☐ Modal Disetor	IDR	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000
☐ Saldo laba	IDR	-	-	-	6.648.040.411	22.971.565.848	49.924.351.329	90.827.624.149
JUMLAH EKUITAS	IDR	85.720.000.000	85.720.000.000	85.720.000.000	92.368.040.411	108.691.565.848	135.644.351.329	176.547.624.149
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS	IDR	85.720.000.000	406.719.265.000	373.330.512.957	442.147.916.296	597.813.994.492	502.337.023.211	518.688.725.975

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Laba Rugi Entitas Anak		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
PENDAPATAN	IDR	-	-	-	92.718.654.359	108.379.579.007	137.806.411.422	168.675.047.580
BEBAN POKOK PENJUALAN	IDR	-	-	-	(30.365.359.303)	(35.494.312.125)	(45.131.599.741)	(55.241.078.082)
LABA KOTOR	IDR	-	-	-	62.353.295.056	72.885.266.882	92.674.811.681	113.433.969.498
☐ Beban penjualan	IDR	-	-	-	(4.635.932.718)	(4.728.651.372)	(4.823.224.400)	(4.919.688.888)
☐ Beban umum dan administrasi	IDR	-	-	-	(21.325.290.503)	(21.751.796.313)	(22.186.832.239)	(22.630.568.884)
☐ Beban lain - lain	IDR	-	-	-	(8.186.440.176)	(10.019.587.949)	(12.684.405.860)	(16.807.819.940)
☐ Beban depresiasi	IDR	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Pendapatan (Beban) Usaha	IDR	-	-	-	(34.147.663.397)	(36.500.035.634)	(39.694.462.499)	(44.358.077.711)
LABA USAHA	IDR	-	-	-	28.205.631.659	36.385.231.248	52.980.349.182	69.075.891.786
☐ Pendapatan keuangan	IDR	-	-	-	-	-	-	-
☐ Beban keuangan	IDR	-	-	-	(21.557.591.248)	(20.061.705.811)	(18.425.496.002)	(16.635.798.427)
Jumlah Pendapatan (Beban) Keuangan	IDR	-	-	-	(21.557.591.248)	(20.061.705.811)	(18.425.496.002)	(16.635.798.427)
LABA SEBELUM PAJAK	IDR	-	-	-	6.648.040.411	16.323.525.437	34.554.853.180	52.440.093.359
☐ Beban Pajak Penghasilan	IDR	-	-	-	-	-	(7.602.067.700)	(11.536.820.539)
LABA TAHUN BERJALAN	IDR	-	-	-	6.648.040.411	16.323.525.437	26.952.785.481	40.903.272.820

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Proyeksi Arus Kas Entitas Anak								
		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI								
☐ Laba bersih	IDR	-	-	-	6.648.040.411	16.323.525.437	26.952.785.481	40.903.272.820
Penyesuaian modal kerja								
☐ Penurunan (kenaikan) piutang usaha	IDR	-	-	-	-	-	-	-
☐ Penurunan (kenaikan) persediaan	IDR	-	-	-	-	-	-	-
☐ Penurunan (kenaikan) biaya dibayar dimuka	IDR	-	(21.806.172.000)	(20.696.172.000)	(10.348.086.000)	52.850.430.000	-	-
☐ Penurunan (kenaikan) utang usaha	IDR	-	-	-	1.247.891.478	210.778.883	396.052.916	415.458.014
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	IDR	-	(21.806.172.000)	(20.696.172.000)	(2.452.154.111)	69.384.734.320	27.348.838.396	41.318.730.834
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI								
☐ Perolehan properti investasi	IDR	(75.720.000.000)	(72.973.620.000)	(145.947.240.000)	(72.973.620.000)	(72.973.620.000)	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	IDR	(75.720.000.000)	(72.973.620.000)	(145.947.240.000)	(72.973.620.000)	(72.973.620.000)	-	-
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN								
☐ Penambahan modal entitas anak	IDR	85.720.000.000	-	-	-	-	-	-
☐ Penerimaan utang pemegang saham	IDR	-	74.280.000.000	(74.280.000.000)	40.000.000.000	60.000.000.000	(100.000.000.000)	-
☐ Pembayaran utang bank jangka panjang	IDR	-	246.719.265.000	40.891.247.957	20.921.471.451	79.131.773.875	(22.825.809.677)	(24.967.028.070)
☐ Penerimaan utang bank jangka panjang	IDR	0	0	0	0	0	0	0
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	IDR	85.720.000.000	320.999.265.000	(33.388.752.043)	60.921.471.451	139.131.773.875	(122.825.809.677)	(24.967.028.070)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	IDR	10.000.000.000	226.219.473.000	(200.032.164.043)	(14.504.302.660)	135.542.888.195	(95.476.971.281)	16.351.702.764
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	IDR	-	10.000.000.000	236.219.473.000	36.187.308.957	21.683.006.296	157.225.894.492	61.748.923.211
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	IDR	10.000.000.000	236.219.473.000	36.187.308.957	21.683.006.296	157.225.894.492	61.748.923.211	78.100.625.975

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Discounted Cash Flow / Free Cash Flow to Firm Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
No of days in a year		365	365	365	365	365	365	365
Earning Before Interest Tax	IDR	25.736.808.629	61.367.203.762	64.356.345.876	37.821.393.322	44.702.089.657	51.719.200.324	45.640.455.810
Interest	IDR	1.001.893.127	3.879.161.383	2.631.155.898	20.892.950.872	19.164.551.598	17.764.073.918	16.259.995.424
CASH IN								
(+) Net Income	IDR	19.304.385.065	44.648.783.743	48.272.182.832	26.701.068.993	31.928.031.244	37.254.397.630	32.358.647.978
(+) Interest * (1-Tax)	22% IDR	781.476.639	3.025.745.879	2.052.301.601	16.296.501.680	14.948.350.246	13.855.977.656	12.682.796.431
(+) Depreciation & Ammortization	IDR	7.658.197.696	10.268.938.508	12.737.719.147	12.222.481.163	12.143.495.912	12.143.495.912	12.143.495.912
Total Cash In	IDR	27.744.059.400	57.943.468.130	63.062.203.581	55.220.051.837	59.019.877.403	63.253.871.199	57.184.940.322
CASH OUT								
(-) Capital Expenditure	IDR	-	(104.429.632.500)	(104.429.632.500)	-	-	-	-
(+/-) Increase/Decrease Net Working Capital	IDR	11.879.388.747	723.706.981	381.605.701	3.365.932.932	(1.387.100.927)	3.159.960.393	1.596.396.802
Total Cash Out	IDR	11.879.388.747	(103.705.925.519)	(104.048.026.799)	3.365.932.932	(1.387.100.927)	3.159.960.393	1.596.396.802
Free Cash Flow to Invested Capital	IDR	39.623.448.147	(45.762.457.389)	(40.985.823.218)	58.585.984.768	57.632.776.476	66.413.831.592	58.781.337.124

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Discounted Cash Flow / Free Cash Flow to Firm Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
No of days in a year		365	365	365	365	365	365	365
Earning Before Interest Tax	IDR	25.736.808.629	61.367.203.762	42.151.612.027	61.052.727.288	33.437.521.266	56.212.037.726	72.771.152.890
Interest	IDR	1.001.893.127	3.879.161.383	24.835.889.749	23.918.991.421	21.980.614.606	20.350.462.045	18.595.163.581
CASH IN								
(+) Net Income	IDR	19.304.385.065	44.648.783.743	30.952.490.430	44.821.509.486	23.141.667.899	40.758.810.803	53.520.591.700
(+) Interest * (1-Tax)	22% IDR	781.476.639	3.025.745.879	19.371.994.004	18.656.813.308	17.144.879.393	15.873.360.395	14.504.227.593
(+) Depreciation & Ammortization	IDR	7.658.197.696	10.268.938.508	12.737.719.147	12.222.481.163	12.143.495.912	12.143.495.912	12.143.495.912
Total Cash In	IDR	27.744.059.400	57.943.468.130	63.062.203.581	75.700.803.958	52.430.043.204	68.775.667.110	80.168.315.206
CASH OUT								
(-) Capital Expenditure	IDR	(85.830.000.000)	(104.429.632.500)	(104.429.632.500)	-	-	-	-
(+/-) Increase/Decrease Net Working Capital	IDR	11.879.388.747	723.706.981	381.605.702	(406.175.690)	(642.289.983)	1.336.012.419	(2.421.286.349)
Total Cash Out	IDR	(73.950.611.253)	(103.705.925.519)	(104.048.026.798)	(406.175.690)	(642.289.983)	1.336.012.419	(2.421.286.349)
Free Cash Flow to Invested Capital	IDR	(46.206.551.853)	(45.762.457.389)	(40.985.823.217)	75.294.628.268	51.787.753.221	70.111.679.530	77.747.028.856

FEASIBILITY STUDY
PT Citra Buana Prasida Tbk

Feasibility Study (Uji Aspek Keuangan) Penambahan Kegiatan Usaha

		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F	Perpetuity
No of days in a year		184	365	365	365	365	365	365	365
Sales	IDR	-	(0)	(0)	28.665.682.051	31.947.711.722	48.952.128.236	73.714.757.625	
Net Income	IDR	-	0	(17.319.692.403)	18.120.440.493	(8.786.363.345)	3.504.413.173	21.161.943.722	
CASH IN									
(+) Net Income	IDR	-	0	(17.319.692.403)	18.120.440.493	(8.786.363.345)	3.504.413.173	21.161.943.722	
(+) Interest * (1-Tax)	22% IDR	-	0	17.319.692.403	2.360.311.628	2.196.529.146	2.017.382.739	1.821.431.162	
(+) Depreciation	IDR	-	-	-	-	-	-	-	
Total Cash In	IDR	-	0	(0)	20.480.752.121	(6.589.834.199)	5.521.795.912	22.983.374.884	
CASH OUT									
(-) Investment Outlays	IDR	(85.830.000.000)	-	-	-	-	-	-	
(+/-) Increase/Decrease Net Working Capital	IDR	-	(0)	0	(3.772.108.622)	744.810.944	(1.823.947.974)	(4.017.683.151)	
Total Cash Out	IDR	(85.830.000.000)	(0)	0	(3.772.108.622)	744.810.944	(1.823.947.974)	(4.017.683.151)	
Free Cash Flow to Invested Capital	IDR	(85.830.000.000)	(0)	0	16.708.643.499	(5.845.023.255)	3.697.847.938	18.965.691.733	242.497.230.820
Year (n)		0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	
Growth Perpetuity	3,15%								
Discount Rate (WACC)	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%
Discount Factor		0,9478	0,8523	0,7664	0,6891	0,6196	0,5572	0,5010	0,5010
Present Value Free Cash Flow to Invested Capital	IDR	(81.353.022.869)	(0)	0	11.513.868.139	(3.621.719.355)	2.060.279.261	9.501.544.838	121.487.702.329
Net Present Value (NPV)		59.588.652.344							
Internal Rate of Return (IRR)		19,24%							
Profitability Indeks (PI)		1,69							
		2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F	Perpetuity
- Present Value Cash In		-	0	(0)	14.113.215.075	(4.083.222.431)	3.076.503.359	11.514.347.595	121.487.702.329
- Present Value Cash Out		(81.353.022.869)	(0)	0	(2.599.346.936)	461.503.076	(1.016.224.098)	(2.012.802.757)	-
- Total Cash In		0	0	(0)	20.480.752.121	(6.589.834.199)	5.521.795.912	22.983.374.884	242.497.230.820
- Total Cash Out		(85.830.000.000)	(0)	0	-	-	-	-	-
- Cash Flow Payback Period		(85.830.000.000)	(85.830.000.000)	(85.830.000.000)	(65.349.247.879)	(71.939.082.077)	(66.417.286.166)	(43.433.911.282)	170.558.148.742
- Discount Factor	11,21%	0,9478	0,8523	0,7664	0,6891	0,6196	0,5572	0,5010	0,6196
- Discounted Payback Period		(81.353.022.869)	(73.151.323.309)	(65.776.487.623)	(45.031.939.494)	(44.575.214.602)	(37.004.809.171)	(21.759.778.728)	105.682.000.142
- Negative Cashflow Years		7							
- Last Negative Cashflow (Net)		(21.759.778.728)							
- Cashflow In The Next Years		105.682.000.142							
- Fractional Value (Year)		0,21							
Payback Period		7,21	7 Tahun dan 3 Bulan						
RESUME									
Net Present Value (NPV)		59.588.652.344	00000	Feasible					
Internal Rate of Return (IRR)		19,24%	00000	Feasible					
Profitability Indeks (PI)		1,69	00000	Feasible					
Payback Period		7 Tahun dan 3 Bulan							