



## **PT Solusi Bangun Indonesia Tbk**

### ***Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha***

***22 April 2024***

Jakarta, 22 April 2024

No. : 00039/2.0095-00/BS/04/0269/1/IV/2024

Kepada Yth.

**Direksi**

**PT Solusi Bangun Indonesia Tbk**

Talavera Suite Lantai 15

Talavera Office Park

Jl. TB Simatupang No. 22-26

Jakarta Selatan, 12430

**Perihal : Studi Kelayakan Bisnis Atas Perubahan Kegiatan Usaha PT Solusi Bangun Indonesia Tbk**

Dengan hormat,

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ("Perseroan") merupakan anak perusahaan dari PT Semen Indonesia (Persero) Tbk ("SIG"). Perseroan bergerak dalam industri bahan bangunan, perdagangan, pertambangan, transportasi, dan pengelolaan limbah berbahaya.

Dengan adanya strategi multi brand produk semen dari SIG, maka SIG memiliki berbagai jenis skema transaksi dimana salah satu skema transaksi untuk menjual produk bermerek tersebut menggunakan transaksi Inter Company Sales (ICS) antar Anak Usaha. Dalam rangka penyederhanaan proses transaksi ICS antar Anak Usaha, SIG berencana melakukan implementasi skema Royalti dalam penjualan produk semen yang memiliki merek yang terafiliasi dengan anak-anak usaha SIG termasuk Perseroan.

Mengingat Perseroan akan memperoleh pendapatan apabila skema royalti ini diimplementasikan, maka Perseroan berencana menambahkan kegiatan usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400) ("**Royalti Sewa Guna Usaha atas Merek Perseroan**"), untuk selanjutnya disebut "**Rencana Perseroan**".

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Perseroan merupakan Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17 /POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020, tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17**").

Sehubungan dengan Rencana Perseroan tersebut, untuk memenuhi POJK 17, Perseroan wajib untuk menunjuk Penilai Independen untuk mempersiapkan Studi Kelayakan.

Berikut kami sampaikan opini kami mengenai Kelayakan Bisnis atas Rencana Perseroan per tanggal 31 Desember 2023.

#### **Status Penilai**

RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011.

Penilai Publik yang menandatangani laporan studi kelayakan adalah penilai yang memiliki kompetensi dalam melakukan studi kelayakan serta telah memperoleh izin sebagai penilai publik dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan terdaftar sebagai penilai di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**").

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 33/KM.1/2010 tertanggal 19 Januari 2010 mengenai izin penilai **Rudi M. Safrudin**, MAPPI (Cert.) yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis berkualifikasi Penilai Bisnis (B) dengan No. B-1.10.00269 dan terdaftar

sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Penilai Bisnis No. STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023.

### Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Dalam laporan ini Perseroan bertindak sebagai “Pemberi Tugas” dan “Pengguna Laporan”.

Nama : **PT Solusi Bangun Indonesia Tbk**  
Alamat : Talavera Suite Lantai 15  
Talavera Office Park  
Jl. TB Simatupang No. 22-26  
Jakarta Selatan, 12430  
Telepon : 021-2986 1000  
Faksimile : 021-2986 3333  
Website : <https://solusibangunindonesia.com>  
Bidang usaha : Menjalankan usaha dalam bidang bahan bangunan, perdagangan, pertambangan, transportasi dan pengelolaan limbah berbahaya

### Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud dari Studi Kelayakan ini adalah untuk melakukan analisis atas kelayakan rencana penambahan kegiatan usaha yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400) sehubungan dengan Rencana Perseroan, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perbankan, dan perpajakan.

Tujuan penugasan adalah untuk melakukan Studi Kelayakan bisnis untuk keperluan transaksi pada perusahaan terbuka.

### Objek Studi Kelayakan Bisnis

Objek dalam Studi Kelayakan Bisnis ini adalah **penambahan lingkup usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400)** sehubungan dengan Rencana Perseroan.

PT Semen Indonesia (Persero) Tbk (“SIG”) adalah perusahaan yang menjalankan usaha dalam bidang industri semen dan solusi bahan bangunan. SIG memiliki sejumlah entitas anak yang terkonsolidasi dimana pada tahun 2023 terdiri dari 17 entitas anak (termasuk SBI) yang dimiliki langsung (*direct ownership*) dan sejumlah entitas yang dimiliki secara tidak langsung (*indirect ownership*) dengan lokasi operasi yang tersebar di Indonesia dan Vietnam.

Sejak 2020, proses pemasaran dan penjualan produk semen milik Perseroan dilakukan melalui skema mega distributor dimana Perseroan telah menunjuk SIG sebagai distributor tunggal untuk membeli produk Perseroan yang akan dijual lagi kepada pihak ketiga termasuk sub-distributor/pelanggan dari SIG. Selain dengan mekanisme distributor tunggal, dalam rangka memperkenalkan merek-merek produk semen lain yang dimiliki anak perusahaan SIG, SIG menerapkan strategi multi brand produk semen dengan menggunakan transaksi Inter Company Sales (ICS), yang merupakan transaksi jual beli semen dan/atau klinker yang dilakukan antara Perseroan atau afiliasi dengan SIG. Skema ICS memiliki kompleksitas yang tinggi dan membutuhkan kesepakatan/perjanjian bersama antar pihak yang terkait.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, SIG menyampaikan kepada Perseroan mengenai adanya rencana implementasi skema royalti untuk transaksi antara entitas anak pemilik merek dengan entitas anak penyewa merek. Dengan skema royalti diharapkan akan dapat semakin meningkatkan efektivitas dan efisiensi pemasaran dan distribusi produk Perseroan, serta memperluas pangsa pasar dari anak perusahaan SIG dan memperkenalkan merek anak perusahaan SIG ke pasar yang

berada di luar jangkauan pasar anak perusahaan SIG. Selain itu dengan skema royalti ini juga diharapkan dapat menurunkan biaya logistik dalam pendistribusian dan penjualan produk Perseroan maupun anak perusahaan SIG lainnya.

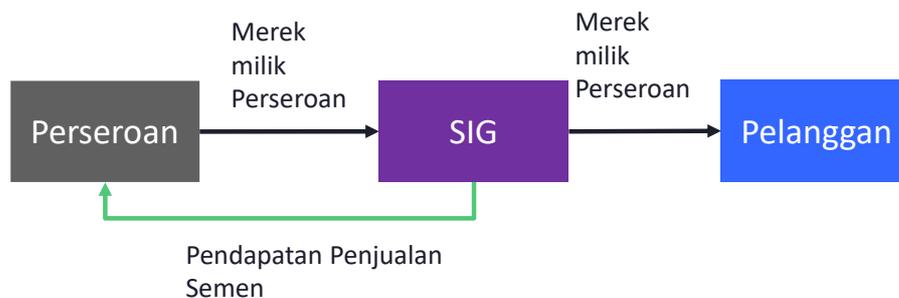
Pasca dilaksanakannya Rencana Perseroan, SIG akan berperan sebagai distributor tunggal dimana seluruh pembukuan transaksi dan penyaluran produk diatur oleh SIG sedangkan kegiatan produksi semen akan dilakukan oleh Perseroan dan anak usaha SIG yang lain. Apabila dalam pelaksanaan semen yang diproduksi dan dijual ke SIG menggunakan merek semen yang dimiliki anak usaha yang lain, maka anak usaha pemilik merek yang digunakan akan memperoleh pembayaran berupa royalti.

Mengingat Perseroan akan memperoleh pendapatan apabila skema royalti ini diimplementasikan, maka Perseroan berencana menambahkan kegiatan usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400)

Berikut adalah gambaran transaksi ICS antar anak usaha pasca Rencana Perseroan:

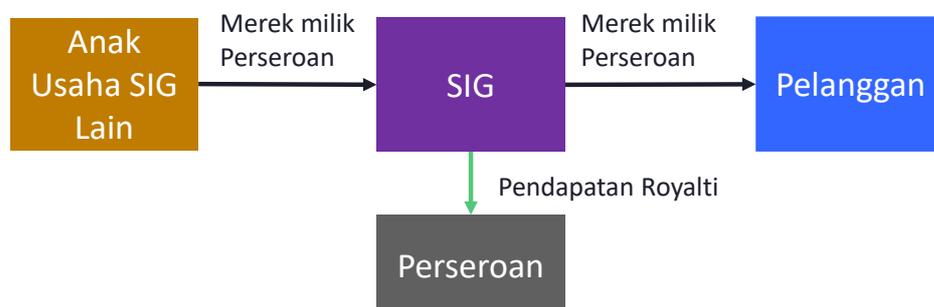
Stream 1 : Penjualan semen zak merek milik Perseroan ke SIG

- Proses bisnis seperti biasa dimana Perseroan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan ke SIG secara langsung



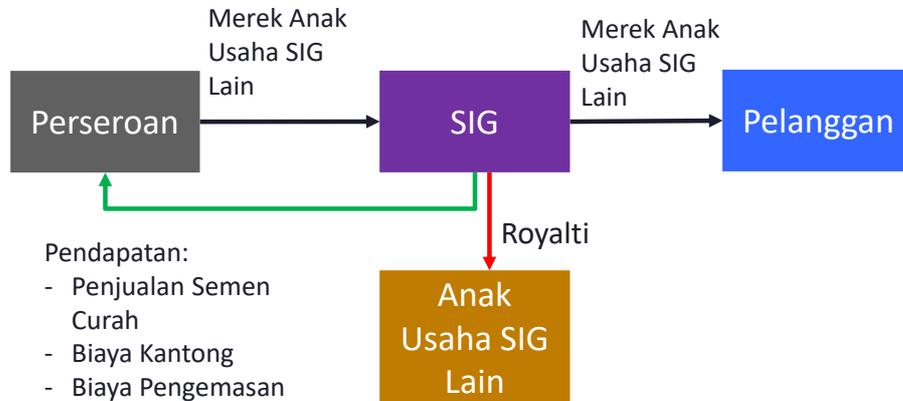
Stream 2 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Perseroan oleh Anak Usaha lain

- Anak Usaha SIG yang lain dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan kepada SIG.
- Perseroan menerima pembayaran royalti dari Anak Usaha tersebut melalui SIG sebesar 2,5%.



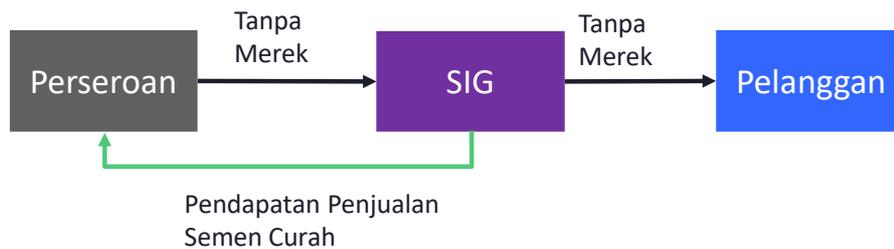
Stream 3 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Anak Usaha lain oleh Perseroan ke SIG

- Perseroan dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Anak Usaha lain ke SIG dengan harga sebesar (Harga ke Pelanggan – Margin Distributor 4,1% – Royalti 2,5%)



Stream 4 : Penjualan semen curah (tanpa merek) oleh Perseroan ke SIG atau anak usaha lain

- Proses bisnis seperti biasa dimana tidak ada pembayaran royalti atas pemakaian merek dari Perseroan ke anak usaha lain atau sebaliknya.



**Tanggal Studi Kelayakan**

Studi Kelayakan ini dilakukan per tanggal 31 Desember 2023, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2023.

**Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan**

Dari tanggal Studi Kelayakan, yaitu tanggal 31 Desember 2023, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan secara signifikan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini.

**Standar Studi Kelayakan**

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini disusun sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 (SPI 2018) dengan Edisi Revisi pada SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan pada 1 Maret 2020 dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) seperti yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) serta menyesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/POJK.04/2020 (“POJK 35”) dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/SEOJK.04/2020 (“SEOJK 17”).

## Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan Studi kelayakan bisnis ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan Anak Perusahaan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Studi Kelayakan Bisnis ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak mana pun.

Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan dari proses analisis Studi kelayakan bisnis ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada *Purchase order* No. 7210079845 tanggal 15 Maret 2024. Adapun biaya jasa dalam melakukan Studi Kelayakan Bisnis telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKJPP) MAPPI.

## Sumber Data dan Informasi

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan Bisnis, kami telah menelaah, mengacu, dan mempertimbangkan atas data dan dokumen yang disampaikan oleh manajemen Perseroan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Akta Pendirian Perseroan Nomor 53 tanggal 15 Juni 1971 oleh Abdul Latief, S.H. dan Surat Keputusan No. JA.5/149/7 tanggal 23 September 1971 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1971, Tambahan No. 466,;
2. Akta Nomor 45 Tanggal 12 Mei 2023 tentang Pertanyaan Keputusan Rapat SBI oleh Aulia Taufani, S.H. dan Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0122235 tanggal 29 Mei 2023,;
3. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Imelda & Rekan;
4. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Imelda & Rekan;
5. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019-2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan;
6. Materi presentasi mengenai analisa kelayakan teknis, pola bisnis dan model manajemen yang disiapkan oleh manajemen Perseroan;
7. Materi presentasi mengenai Market Overview & Marketing Strategy yang disiapkan oleh manajemen Perseroan;
8. Salinan Sertifikat Merek yang dimiliki Perseroan;
9. Proyeksi keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun 2024-2028, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan.

RSR telah melakukan penyesuaian atas proyeksi keuangan tersebut berdasarkan diskusi dengan manajemen Perseroan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). Dalam menyusun Laporan Penilaian ini, RSR telah menggunakan Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan;

Kami telah melakukan wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan yaitu Ibu Ani Cahyani Aprilia selaku Finance Group Head Perseroan beserta tim pada tanggal 18 April 2024, sehubungan dengan Studi Kelayakan Bisnis.

Atas data yang telah disampaikan tersebut, kami telah menerima *Representation Letter*



No. 002/OOTC/SBI/IV/2024 tanggal 22 April 2024 dari manajemen Perseroan sehubungan dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

Kami juga menggunakan berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik, seperti *website* Aswath Damodaran, S&P Capital IQ dan Bank Indonesia, serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

## **Asumsi, Kondisi Pembatas dan Tingkat Kedalaman Investigasi**

### Asumsi

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Studi kelayakan bisnis, data dan informasi yang diperoleh baik dari manajemen Perseroan maupun dari sumber lain yang dapat dipercaya keakuratannya.

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini disusun dengan menggunakan proyeksi keuangan yang disiapkan oleh manajemen SBI yang telah kami sesuaikan asumsinya dan telah disetujui oleh manajemen (“Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan”) sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan menurut pendapat kami Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan tersebut wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam Laporan Studi Kelayakan Bisnis.

Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Studi Kelayakan Bisnis dari Perseroan

### Kondisi Pembatas

Studi Kelayakan Bisnis ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana disediakan oleh manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakikat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam Penilaian, kami menggunakan data sebagaimana tercantum pada bagian Sumber Data dan Informasi sebagai bahan penelaahan, perhitungan dan analisis.

Segala perubahan terhadap data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Studi Kelayakan ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham SBI dan Anak Perusahaan serta tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan atau kecurangan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum.

Organisasi Kesehatan Dunia (“WHO”) telah resmi mengumumkan bahwa pandemi *Corona Virus Disease* (“COVID-19”) sebagai pandemi global dan telah menyebar hampir ke seluruh dunia termasuk Indonesia. Hal ini diumumkan pada tanggal 11 Maret 2020, sebagaimana diberitakan dalam situs resmi WHO melalui konferensi pers di kantor pusat WHO di Jenewa<sup>1</sup>.

Pada tanggal 30 Desember 2022, pemerintah resmi mencabut Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan

---

<sup>1</sup> <https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>

Masyarakat (“PPKM”) di seluruh wilayah Indonesia dan tanggal 21 Juni 2023, pemerintah memutuskan untuk mencabut status pandemi dan Indonesia mulai memasuki masa endemi<sup>2</sup>.

Penyelesaian pandemi COVID-19 akan bergantung pada efektivitas kebijakan atau peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia serta tingkat kedisiplinan masyarakat dalam menerapkan kebijakan tersebut. Demikian pula pertumbuhan ekonomi Indonesia pasca wabah COVID-19 tergantung kebijakan ekonomi makro yang diajukan oleh pemerintah.

Studi Kelayakan disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Studi Kelayakan ini dikeluarkan.

Studi Kelayakan ini hanya dilakukan terhadap Tujuan Studi Kelayakan Bisnis seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan Studi Kelayakan, tidak terdapat kejadian luar biasa yang secara material, baik secara makro ekonomi maupun industri, saat ini maupun yang akan datang, dapat berpengaruh terhadap SBI dan Anak Perusahaan serta rencana bisnis dan anggaran SBI dan Anak Perusahaan.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Tujuan Studi Kelayakan yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Tujuan Studi Kelayakan, dan juga bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari Tujuan Studi Kelayakan.

Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek finansial, kami tidak melakukan penelitian atas kajian aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis dan aspek model manajemen yang telah disampaikan oleh manajemen Perseroan maupun keabsahan Rencana Perseroan dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan, karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.

Kami juga berpegang kepada surat pernyataan (*representation letter*) dari manajemen Perseroan atas penugasan kami untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan, bahwa Perseroan telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan Studi Kelayakan Bisnis dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

#### Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melakukan penugasan, tidak ada batas atau pembatasan dalam melakukan wawancara, penelaahan, penghitungan dan analisis. RSR telah melakukan wawancara melalui *video conference* dengan manajemen Perseroan, namun RSR tidak melakukan *site visit* ke lokasi operasional SBI dan Anak Perusahaan terkait dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

#### Tenaga Ahli

Dalam melakukan Studi Kelayakan atas Rencana Perseroan, RSR menggunakan bantuan dari tenaga ahli yaitu DDTC Consulting untuk melakukan kajian atas kewajaran asumsi margin distribusi dan asumsi tarif royalti yang digunakan dalam Rencana Perseroan. Kajian tersebut telah disampaikan dalam laporan No. 101/DDTC-2A/IV/2024 dan No. 102/DDTC-2A/IV/2024 tanggal 22 April 2024.

#### **Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi**

Laporan Studi Kelayakan Bisnis bersifat terbuka untuk publik, namun demikian publikasi atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen

---

<sup>2</sup> <https://setkab.go.id/pemerintah-resmi-cabut-status-pandemi-covid-19>

Perseroan serta SBI dan Anak Perusahaan, mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan analisis atas Rencana Perseroan baik dari aspek Pemasaran, Teknis, Pola Bisnis, maupun Model Manajemen, Perseroan memiliki kapasitas serta kemampuan yang cukup untuk melaksanakan Rencana Perseroan. Sedangkan dari aspek Keuangan, diperoleh hasil perhitungan yaitu Net Present Value (NPV) positif sebesar Rp846 milyar.

Berdasarkan hasil analisa kami atas kelayakan pasar, teknis, pola bisnis, model manajemen, dan keuangan dengan asumsi dan kondisi pembatas yang dijelaskan pada Laporan ini, maka Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **LAYAK**.

### **Penutup**

Laporan Studi Kelayakan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini.

Hormat kami,  
Jakarta, 22 April 2024  
**KJPP Ruky, Safrudin & Rekan**



**Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert.)**

Pemimpin Rekan

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00269

STTD OJK No. : STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023

MAPPI No. : 00-S-01349

## PERNYATAAN PENILAI

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

1. Dalam mempersiapkan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut;
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak mana pun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan dari proses analisis Studi kelayakan bisnis ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada *Purchase order* No. 7210079845 tanggal 15 Maret 2024. Adapun biaya jasa dalam melakukan Studi Kelayakan Bisnis telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKJPP) MAPPI;
3. Penilai bertanggung jawab atas opini Laporan Studi Kelayakan Bisnis;
4. Studi Kelayakan Bisnis dilaksanakan per tanggal 31 Desember 2023, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per tanggal 31 Desember 2023;
5. Penugasan Studi kelayakan bisnis telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Objek Studi Kelayakan pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Studi Kelayakan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
6. Studi Kelayakan ini disusun sesuai dengan SPI 2018 dengan Edisi Revisi pada SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan pada 1 Maret 2020 dan KEPI seperti yang ditetapkan oleh MAPPI;
7. Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini;
8. Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada ruang lingkup dan data yang dianalisis serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini pada Sumber Data dan Informasi diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini dapat dipertanggungjawabkan;
9. Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini;
10. Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah benar, sesuai dengan pemahaman terbaik.
11. RSR telah melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan pada tanggal 18 April 2024;
12. Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional dalam menyiapkan Studi Kelayakan Bisnis; dan
13. Tidak seorang pun Penilai Publik atau Penilai Beregister yang telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian jumlah terpulihkan, kecuali yang disebutkan dalam laporan ini.
14. Dalam melakukan Studi Kelayakan atas Rencana Perseroan, RSR menggunakan bantuan dari tenaga ahli sebagaimana telah dijelaskan dalam Laporan Ini.

Jakarta, 22 April 2024

**Signing Partner**

**Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert.)**

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00269

STTD OJK No. : STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023

MAPPI No. : 00-S-01349



.....

**Reviewer**

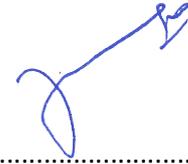
**Yunus N. Purwono, MAPPI (Cert.)**

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00273

STTD OJK No. : STTD.PB-12/PJ-1/PM.02/2023

MAPPI No. : 06-S-01990



**Penilai :**

**Nursatrio, MAPPI (Cert.)**

MAPPI No. : 12-S-03901

Register No. : RMK-2017.00645



**Ari Kurnia**

MAPPI No. : 11-T-03180

Register No. : RMK-2017.00649



**Zola Armando**

MAPPI No. : 21-P-10658

Register No. : RMK-2023.04819



## DAFTAR ISI

<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1	NOMOR DAN TANGGAL LAPORAN STUDI KELAYAKAN .....	1
1.2	STATUS PENILAI .....	1
1.3	IDENTITAS PEMBERI TUGAS DAN PENGGUNA LAPORAN .....	1
1.4	MAKSUD DAN TUJUAN STUDI KELAYAKAN .....	2
1.5	OBJEK STUDI KELAYAKAN .....	2
1.6	TANGGAL STUDI KELAYAKAN .....	4
1.7	KEJADIAN SETELAH TANGGAL PENILAIAN.....	4
1.8	STANDAR STUDI KELAYAKAN .....	4
1.9	INDEPENDENSI PENILAI .....	4
1.10	SUMBER DATA DAN INFORMASI .....	5
1.11	ASUMSI, KONDISI PEMBASTAS DAN TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI .....	6
1.12	PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI .....	7
<b>2</b>	<b>KETERANGAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK.....</b>	<b>9</b>
2.1	RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN.....	9
2.2	MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA.....	9
2.3	STRUKTUR KEPEMILIKAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM .....	10
2.4	SUSUNAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI .....	10
2.5	IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN .....	10
<b>3</b>	<b>GAMBARAN UMUM PEREKONOMIAN DAN INDUSTRI .....</b>	<b>21</b>
3.1	KONDISI UMUM PEREKONOMIAN.....	21
3.1.1	Kondisi Perekonomian Dunia .....	21
3.1.2	Kondisi dan Prospek Perekonomian Indonesia.....	23
3.2	INDUSTRI SEMEN .....	26
3.2.1	Gambaran Umum Industri Semen .....	26
3.2.2	Kompetisi dan Pangsa Pasar .....	27
3.2.3	Prospek Industri.....	27
3.3	ANALISIS SWOT.....	29
<b>4</b>	<b>ANALISIS KELAYAKAN ASPEK PEMASARAN, TEKNIS, POLA BISNIS DAN MODEL MANAJEMEN .....</b>	<b>30</b>
4.1	PENAMBAHAN KBLI BARU .....	30
4.2	ANALISIS KELAYAKAN ASPEK PEMASARAN .....	31
4.3	ANALISIS KELAYAKAN ASPEK TEKNIS.....	33
4.4	ANALISIS KELAYAKAN ASPEK POLA BISNIS .....	37
4.5	ANALISIS KELAYAKAN ASPEK MODEL MANAJEMEN .....	41
<b>5</b>	<b>ANALISIS KELAYAKAN ASPEK KEUANGAN .....</b>	<b>43</b>
5.1	PENENTUAN TINGKAT DISKONTO .....	43
5.2	ANALISIS ASUMSI PROYEKSI KEUANGAN.....	45
5.3	ANALISIS KELAYAKAN KEUANGAN .....	46
5.3.1	Analisis Sensitivitas .....	47
<b>6</b>	<b>KESIMPULAN.....</b>	<b>49</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2-1 : Perkembangan Segmen Pendapatan Perseroan dan Entitas Anak.....	11
Gambar 2-2 : Perkembangan Pendapatan, Laba Kotor, EBITDA, Laba Usaha, dan Laba Tahun Berjalan Perseroan dan Entitas Anak .....	13
Gambar 2-3 : Perkembangan Jumlah Liabilitas, Jumlah Ekuitas dan Jumlah Aset Perseroan dan Entitas Anak .....	16
Gambar 2-4 : Perkembangan Arus Kas Aktivitas Operasi, Aktivitas Investasi dan Aktivitas Pendanaan Perseroan dan Entitas Anak .....	18
Gambar 3-1 : Kapasitas vs Pertumbuhan Permintaan Industri Semen .....	26
Gambar 3-2 : Pertumbuhan Produksi Semen Dunia Tahun 2019 - 2023 .....	26
Gambar 3-3 : Negara Produsen Semen di Dunia Tahun 2023 .....	27
Gambar 3-4 : Pendapatan <i>Hardware</i> dan <i>Buildings Materials</i> di Indonesia Tahun 2023 - 2027.....	28
Gambar 3-5 : Proyeksi Permintaan Semen Indonesia .....	28
Gambar 4-1 : Strategi Pemasaran Perseroan .....	33
Gambar 4-2 : Kapasitas Produksi Semen dan Terak Perseroan .....	34
Gambar 4-3 : Proses Produksi Semen dan Terak Perseroan .....	35
Gambar 4-4 : Proses Produksi Semen dan Terak Perseroan (lanjutan) .....	36
Gambar 4-5 : Lokasi Kegiatan Usaha dan Wilayah Operasional Perseroan .....	37
Gambar 4-6 : Produk Perseroan - Semen.....	37
Gambar 4-7 : Produk Perseroan – Solusi Konstruksi Bernilai Tambah.....	40
Gambar 4-8 : Sumber Daya Manusia Perseroan .....	41

## DAFTAR TABEL

Tabel 2-1 : Struktur Kepemilikan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan dan Entitas Anak .....	10
Tabel 2-2 : Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak .....	11
Tabel 2-3 : Laporan Posisi Keuangan Perseroan dan Entitas Anak .....	14
Tabel 2-4 : Laporan Posisi Keuangan Perseroan dan Entitas Anak .....	15
Tabel 2-5 : Laporan Arus Kas Perseroan dan Entitas Anak .....	17
Tabel 2-6 : Rasio Keuangan Perseroan dan Entitas Anak .....	19
Tabel 3-1 : Pertumbuhan Ekonomi .....	22
Tabel 3-2 : Tingkat Inflasi .....	23
Tabel 3-3 : Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Sisi Pengeluaran .....	24
Tabel 3-4 : Pertumbuhan Ekonomi Sisi Lapangan Usaha .....	25
Tabel 3-5 : Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia .....	25
Tabel 5-1 : Estimasi Rata-rata Unlevered Beta dan DER Perusahaan Pembanding .....	44
Tabel 5-2 : Estimasi WACC .....	45
Tabel 5-3 : Asumsi Skema Transaksi ICS .....	45
Tabel 5-4 : FCFF - Tanpa Rencana Perseroan .....	46
Tabel 5-5 : FCFF - Dengan Rencana Perseroan .....	47
Tabel 5-6 : Net Present Value .....	47
Tabel 5-7 : Analisis Sensitivitas .....	48

## 1 PENDAHULUAN

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ("Perseroan") merupakan anak perusahaan dari PT Semen Indonesia (Persero) Tbk ("SIG"). Perseroan bergerak dalam industri bahan bangunan, perdagangan, pertambangan, transportasi, dan pengelolaan limbah berbahaya.

Dengan adanya strategi multi brand produk semen dari SIG, maka SIG memiliki berbagai jenis skema transaksi dimana salah satu skema transaksi untuk menjual produk bermerek tersebut menggunakan transaksi Inter Company Sales (ICS) antar Anak Usaha. Dalam rangka penyederhanaan proses transaksi ICS antar Anak Usaha, SIG berencana melakukan implementasi skema Royalti dalam penjualan produk semen yang memiliki merek yang terafiliasi dengan anak-anak usaha SIG termasuk Perseroan.

Mengingat Perseroan akan memperoleh pendapatan apabila skema royalti ini diimplementasikan, maka Perseroan berencana menambahkan kegiatan usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400) ("**Royalti Sewa Guna Usaha atas Merek Perseroan**"), untuk selanjutnya disebut "**Rencana Perseroan**".

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Perseroan termasuk Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020, tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17**").

Sehubungan dengan Rencana Perseroan tersebut, untuk memenuhi POJK 17, Perseroan wajib untuk menunjuk Penilai Independen untuk mempersiapkan Studi Kelayakan.

Berikut kami sampaikan opini kami mengenai Kelayakan Bisnis atas Rencana Perseroan per tanggal 31 Desember 2023.

### 1.1 Nomor dan Tanggal Laporan Studi Kelayakan

RSR telah menyusun Laporan Studi Kelayakan Atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan Laporan No.: 00039/2.0095-00/BS/04/0269/1/IV/2024 dan telah ditandatangani oleh Penilai Publik pada tanggal 22 April 2024.

### 1.2 Status Penilai

RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011.

Penilai Publik yang menandatangani laporan penilaian adalah penilai yang memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian serta telah memperoleh izin sebagai penilai publik dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan terdaftar sebagai penilai di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**").

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 33/KM.1/2010 tertanggal 19 Januari 2010 mengenai izin penilai **Rudi M. Safrudin**, MAPPI (Cert.) yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis berkualifikasi Penilai Bisnis (B) dengan No. B-1.10.00269 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Penilai Bisnis No. STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023.

### 1.3 Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Dalam laporan ini bertindak sebagai "**Pemberi Tugas**" dan "**Pengguna Laporan**":

Nama : **PT Solusi Bangun Indonesia Tbk**

Alamat : Talavera Suite Lantai 15  
Talavera Office Park  
Jl. TB Simatupang No. 22-26  
Jakarta Selatan, 12430

Telepon : 021-2986 1000  
Faksimile : 021-2986 3333  
Website : <https://solusibangunIndonesia.com>  
Bidang usaha : Menjalankan usaha dalam bidang bahan bangunan, perdagangan, pertambangan, transportasi dan pengelolaan limbah berbahaya

#### 1.4 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud dari Studi Kelayakan ini adalah untuk melakukan analisis atas kelayakan rencana penambahan kegiatan usaha yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400) sehubungan dengan Rencana Perseroan, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perbankan, dan perpajakan.

Tujuan penugasan adalah untuk melakukan Studi Kelayakan bisnis untuk keperluan transaksi pada perusahaan terbuka.

#### 1.5 Objek Studi Kelayakan

Objek dalam Studi Kelayakan Bisnis ini adalah **penambahan lingkup usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400)** sehubungan dengan Rencana Perseroan.

PT Semen Indonesia (Persero) Tbk (“SIG”) adalah perusahaan yang menjalankan usaha dalam bidang industri semen dan solusi bahan bangunan. SIG memiliki sejumlah entitas anak yang terkonsolidasi dimana pada tahun 2023 terdiri dari 17 entitas anak (termasuk SBI) yang dimiliki langsung (*direct ownership*) dan sejumlah entitas yang dimiliki secara tidak langsung (*indirect ownership*) dengan lokasi operasi yang tersebar di Indonesia dan Vietnam.

Sejak 2020, proses pemasaran dan penjualan produk semen milik Perseroan dilakukan melalui skema mega distributor dimana Perseroan telah menunjuk SIG sebagai distributor tunggal untuk membeli produk Perseroan yang akan dijual lagi kepada pihak ketiga termasuk sub-distributor/pelanggan dari SIG. Selain dengan mekanisme distributor tunggal, dalam rangka memperkenalkan merek-merek produk semen lain yang dimiliki anak perusahaan SIG, SIG menerapkan strategi multi brand produk semen dengan menggunakan transaksi Inter Company Sales (ICS), yang merupakan transaksi jual beli semen dan/atau klinker yang dilakukan antara Perseroan atau afiliasi dengan SIG. Skema ICS memiliki kompleksitas yang tinggi dan membutuhkan kesepakatan/perjanjian bersama antar pihak yang terkait.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, SIG menyampaikan kepada Perseroan mengenai adanya rencana implementasi skema royalti untuk transaksi antara entitas anak pemilik merek dengan entitas anak penyewa merek. Dengan skema royalti diharapkan akan dapat semakin meningkatkan efektivitas dan efisiensi pemasaran dan distribusi produk Perseroan, serta memperluas pangsa pasar dari anak perusahaan SIG dan memperkenalkan merek anak perusahaan SIG ke pasar yang berada di luar jangkauan pasar anak perusahaan SIG. Selain itu dengan skema royalti ini juga diharapkan dapat menurunkan biaya logistik dalam pendistribusian dan penjualan produk Perseroan maupun anak perusahaan SIG lainnya.

Pasca dilaksanakannya Rencana Perseroan, SIG akan berperan sebagai distributor tunggal sedangkan kegiatan produksi semen akan dilakukan oleh Perseroan dan anak usaha SIG yang lain. Apabila dalam pelaksanaan semen yang diproduksi dan dijual ke SIG menggunakan merek

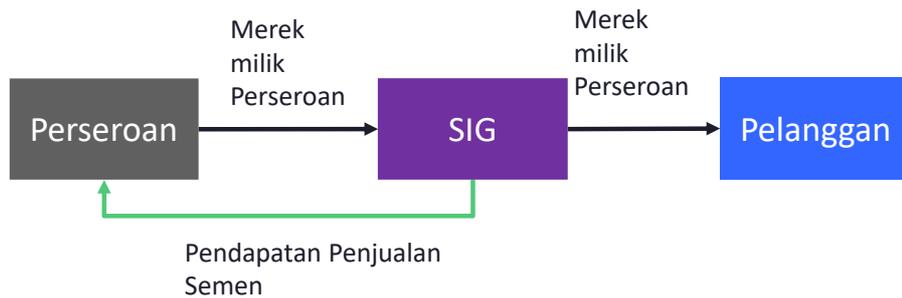
semen yang dimiliki anak usaha yang lain, maka anak usaha pemilik merek yang digunakan akan memperoleh pembayaran berupa royalti.

Mengingat Perseroan akan memperoleh pendapatan apabila skema royalti ini diimplementasikan, maka Perseroan berencana menambahkan kegiatan usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400)

Berikut adalah gambaran transaksi ICS antar anak usaha pasca Rencana Perseroan:

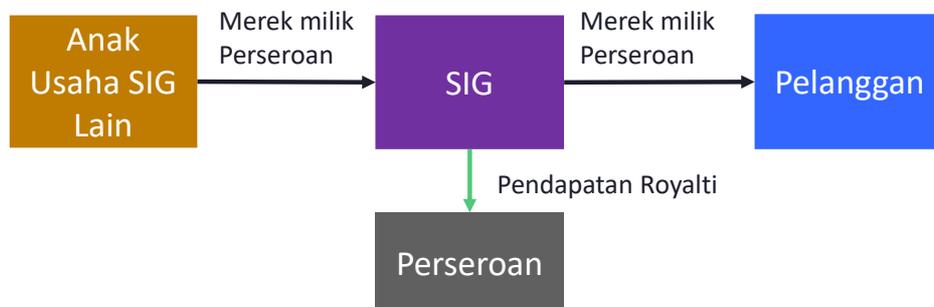
Stream 1 : Penjualan semen zak merek milik Perseroan ke SIG

- Proses bisnis seperti biasa dimana Perseroan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan ke SIG secara langsung



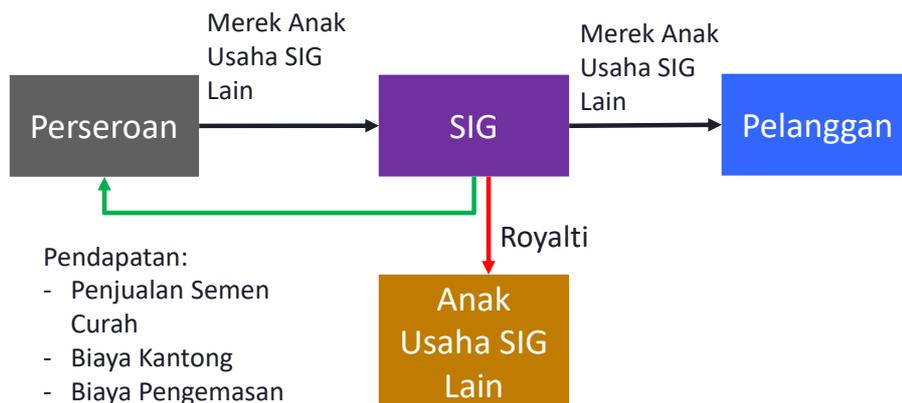
Stream 2 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Perseroan oleh Anak Usaha lain

- Anak Usaha SIG yang lain dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan kepada SIG.
- Perseroan menerima pembayaran royalti dari Anak Usaha tersebut melalui SIG sebesar 2,5%.



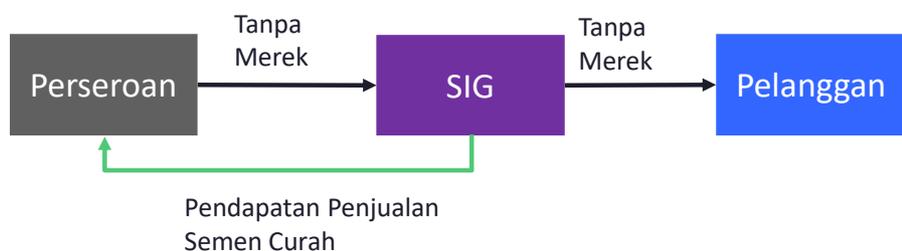
Stream 3 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Anak Usaha lain oleh Perseroan ke SIG

- Perseroan dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Anak Usaha lain ke SIG dengan harga sebesar (Harga ke Pelanggan – Margin Distributor 4,1% – Royalty 2,5%)



#### Stream 4 : Penjualan semen curah (tanpa merek) oleh Perseroan ke SIG atau anak usaha lain

- Proses bisnis seperti biasa dimana tidak ada pembayaran royalti atas pemakaian merek dari Perseroan ke anak usaha lain atau sebaliknya.



### 1.6 Tanggal Studi Kelayakan

Studi Kelayakan ini dilakukan per tanggal 31 Desember 2023, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2023.

### 1.7 Kejadian Setelah Tanggal Penilaian

Dari tanggal Studi Kelayakan, yaitu tanggal 31 Desember 2023, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan secara signifikan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini.

### 1.8 Standar Studi Kelayakan

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini disusun sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 (SPI 2018) dengan Edisi Revisi pada SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan pada 1 Maret 2020 dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) seperti yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) serta menyesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/POJK.04/2020 ("POJK 35") dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/SEOJK.04/2020 ("SEOJK 17").

### 1.9 Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan Studi kelayakan bisnis ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan Anak Perusahaan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Studi Kelayakan Bisnis ini

tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak mana pun.

Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan dari proses analisis Studi kelayakan bisnis ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada *Purchase order* No. 7210079845 tanggal 15 Maret 2024. Adapun biaya jasa dalam melakukan Studi Kelayakan Bisnis telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKJPP) MAPPI.

#### **1.10 Sumber Data dan Informasi**

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan Bisnis, kami telah menelaah, mengacu, dan mempertimbangkan atas data dan dokumen yang disampaikan oleh manajemen Perseroan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Akta Pendirian Perseroan Nomor 53 tanggal 15 Juni 1971 oleh Abdul Latief, S.H. dan Surat Keputusan No. JA.5/149/7 tanggal 23 September 1971 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1971, Tambahan No. 466, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan;
2. Akta Nomor 45 Tanggal 12 Mei 2023 tentang Pertanyaan Keputusan Rapat SBI oleh Aulia Taufani, S.H. dan Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0122235 tanggal 29 Mei 2023, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan;
3. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Imelda & Rekan;
4. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Imelda & Rekan;
5. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019-2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan;
6. Materi presentasi mengenai analisa kelayakan teknis, pola bisnis dan model manajemen yang disiapkan oleh manajemen Perseroan;
7. Materi presentasi mengenai Market Overview & Marketing Strategy yang disiapkan oleh manajemen Perseroan;
8. Salinan Sertifikat Merek yang dimiliki Perseroan;
9. Proyeksi keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun 2023-2028, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan.

RSR telah melakukan penyesuaian atas proyeksi keuangan tersebut berdasarkan diskusi dengan manajemen Perseroan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). Dalam menyusun Laporan Penilaian ini, RSR telah menggunakan Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan.

Kami telah melakukan wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan yaitu Ibu Ani Cahyani Aprilia selaku Finance Group Head Perseroan beserta tim pada tanggal 18 April 2024, sehubungan dengan Studi Kelayakan Bisnis.

Atas data yang telah disampaikan tersebut, kami telah menerima *Representation Letter* No. 002/OOTC/SBI/IV/2024 tanggal 22 April 2024 dari manajemen Perseroan sehubungan dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

Kami juga menggunakan berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan

elektronik, seperti *website* Aswath Damodaran, S&P Capital IQ dan Bank Indonesia, serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

### **1.11 Asumsi, Kondisi Pembatas dan Tingkat Kedalaman Investigasi**

#### Asumsi

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Studi kelayakan bisnis, data dan informasi yang diperoleh baik dari manajemen Perseroan maupun dari sumber lain yang dapat dipercaya keakuratannya.

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini disusun dengan menggunakan proyeksi keuangan yang disiapkan oleh manajemen SBI yang telah kami sesuaikan asumsinya dan telah disetujui oleh manajemen (“Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan”) sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan menurut pendapat kami Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan tersebut wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam Laporan Studi Kelayakan Bisnis.

#### Kondisi Pembatas

Studi Kelayakan Bisnis ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana disediakan oleh manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakikat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam Studi kelayakan, kami menggunakan data sebagaimana tercantum pada bagian Sumber Data dan Informasi sebagai bahan penelaahan, perhitungan dan analisis.

Segala perubahan terhadap data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Studi Kelayakan ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham SBI dan Anak Perusahaan serta tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan atau kecurangan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum.

Organisasi Kesehatan Dunia (“WHO”) telah resmi mengumumkan bahwa pandemi *Corona Virus Disease* (“COVID-19”) sebagai pandemi global dan telah menyebar hampir ke seluruh dunia termasuk Indonesia. Hal ini diumumkan pada tanggal 11 Maret 2020, sebagaimana diberitakan dalam situs resmi WHO melalui konferensi pers di kantor pusat WHO di Jenewa<sup>1</sup>.

Pada tanggal 30 Desember 2022, pemerintah resmi mencabut Pemberlakuan Pembatasan

---

<sup>1</sup> <https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>

Kegiatan Masyarakat (“PPKM”) di seluruh wilayah Indonesia dan tanggal 21 Juni 2023, pemerintah memutuskan untuk mencabut status pandemi dan Indonesia mulai memasuki masa endemi<sup>2</sup>.

Penyelesaian pandemi COVID-19 akan bergantung pada efektivitas kebijakan atau peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia serta tingkat kedisiplinan masyarakat dalam menerapkan kebijakan tersebut. Demikian pula pertumbuhan ekonomi Indonesia pasca wabah COVID-19 tergantung kebijakan ekonomi makro yang diajukan oleh pemerintah.

Studi Kelayakan disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Studi Kelayakan ini dikeluarkan.

Studi Kelayakan ini hanya dilakukan terhadap Tujuan Studi Kelayakan Bisnis seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal studi kelayakan hingga tanggal penerbitan laporan Studi Kelayakan, tidak terdapat kejadian luar biasa yang secara material, baik secara makro ekonomi maupun industri, saat ini maupun yang akan datang, dapat berpengaruh terhadap SBI dan Anak Perusahaan serta rencana bisnis dan anggaran SBI dan Anak Perusahaan.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Tujuan Studi Kelayakan yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Tujuan Studi Kelayakan, dan juga bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari Tujuan Studi Kelayakan.

Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek finansial, kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Perseroan dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan, karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.

Kami juga berpegang kepada surat pernyataan (*representation letter*) dari manajemen Perseroan atas penugasan kami untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan, bahwa Perseroan telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan Studi Kelayakan Bisnis dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan serta SBI dan Anak Perusahaan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

#### Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melakukan penugasan, tidak ada batas atau pembatasan dalam melakukan wawancara, penelaahan, penghitungan dan analisis. RSR telah melakukan wawancara melalui *video conference* dengan manajemen Perseroan, namun RSR tidak melakukan *site visit* ke lokasi operasional SBI dan Anak Perusahaan terkait dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

#### Tenaga Ahli

Dalam melakukan Studi Kelayakan atas Rencana Perseroan, RSR menggunakan bantuan dari tenaga ahli yaitu DDTC Consulting untuk melakukan kajian atas kewajaran asumsi margin distribusi dan asumsi tarif royalti yang digunakan dalam Rencana Perseroan. Kajian tersebut telah disampaikan dalam laporan No. 101/DDTC-2A/IV/2024 dan No. 102/DDTC-2A/IV/2024 tanggal 22 April 2024.

### **1.12 Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi**

Laporan Studi Kelayakan Bisnis bersifat terbuka untuk publik, namun demikian publikasi atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen

---

<sup>2</sup> <https://setkab.go.id/pemerintah-resmi-cabut-status-pandemi-covid-19>



Perseroan serta SBI dan Anak Perusahaan, mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan serta SBI dan Anak Perusahaan.

## **2 KETERANGAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK**

### **2.1 Riwayat Singkat Perseroan**

Perseroan didirikan dalam rangka Undang-undang No.1 tahun 1967 juncto Undang-undang No. 11 tahun 1970 tentang Penanaman Modal Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas terbuka yang pertama kali didirikan dengan nama PT Semen Cibinong berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia di bawah kerangka Undang-Undang No. 1 Tahun 1970 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing, berdasarkan Akta Pendirian No. 53 tanggal 15 Juni 1971, dibuat di hadapan Abdul Latief, S.H., Notaris di Jakarta, yang disahkan oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. J.A.5/149/7 tanggal 23 September 1971 dan diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1971, Tambahan No. 466.

Perseroan mengalami perubahan nama menjadi PT Holcim Indonesia Tbk berdasarkan Akta No. 21 tanggal 30 November 2005, dibuat di hadapan Dr. Amrul Partomuan Pohan, S.H., LL.M, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. C-34995 HT.01.04.TH.2005 tanggal 30 Desember 2005 dan telah didaftarkan dalam Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No. 54/RUB.09.03/I/2006 tanggal 24 Januari 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3 Februari 2006, Tambahan No. 1311/2006.

Pada tanggal 31 Indonesia 2019, SIG melalui anak perusahaannya, PT Semen Indonesia Industri Bangunan ("SIIB"), membeli saham mayoritas Perseroan yang dimiliki oleh Holderfin B.V., The Netherlands ("Holderfin"). Kemudian pada tanggal 29 Desember 2022, SIG membeli semua saham Perseroan yang dimiliki oleh SIIB.

Pada tahun 2019, Perseroan melakukan perubahan nama menjadi PT Solusi Bangun Indonesia Tbk berdasarkan Akta No. 11 tanggal 11 Februari 2019, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0008550.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 18 Februari 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.0097407 tanggal 18 Februari 2019 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0026748.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 18 Februari 2019.

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dari waktu ke waktu, terakhir kali diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 52 tanggal 13 Oktober 2021, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0460469 tanggal 13 Oktober 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0177878.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 13 Oktober 2021 ("Akta No. 52/2021")

### **2.2 Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha**

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan sesuai Anggaran Dasar antara lain adalah menjalankan usaha dalam bidang industri (industri pengolahan; konstruksi; penunjang usaha lainnya), industri perdagangan (perdagangan besar; aktivitas profesional, ilmiah dan teknis), pertambangan (pertambangan dan penggalian), transportasi (pengangkutan dan pergudangan); serta pengolahan limbah berbahaya (pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah, aktivitas remediasi) antara lain berupa melakukan pemanfaatan dan/atau pengolahan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah di fasilitas pabrik pembuatan semen, melakukan kegiatan konsultasi pengelolaan limbah B3, limbah bukan B3 dan sampah, melakukan kegiatan pengukuran dan uji analisa sebagai bagian dari kegiatan penelitian dan

memberikan jasa konsultasi manajemen kepada perusahaan afiliasi dari Perseroan sebagai kegiatan penunjang dari kegiatan usaha dari perusahaan afiliasi Perseroan tersebut.

Perseroan berdomisili di Jakarta dengan pabrik semen berlokasi di Narogong di Provinsi Jawa Barat, Cilacap di Provinsi Jawa Tengah, Tuban di Provinsi Jawa Timur dan di Lhoknga di Provinsi Aceh yang dimiliki oleh entitas anak.

Kantor pusat Perseroan berada di Gedung Talavera Suite Lantai 15, Talavera Office Park, Jl. TB Simatupang No. 22-26, Jakarta, Indonesia.

### 2.3 Struktur Kepemilikan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak per Desember 2023, struktur kepemilikan dan susunan pemegang saham Perseroan per Tanggal Studi kelayakan adalah sebagai berikut:

**Tabel 2-1 : Struktur Kepemilikan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan dan Entitas Anak**

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp Juta)	Presentase Kepemilikan
<b>Modal Dasar</b>	<b>30.651.600.000</b>		
PT Semen Indonesia (Persero) Tbk	7.533.148.888	3.766.574	83,52%
Taiheiyo Cement Corporation	1.365.584.791	682.792	15,14%
Publik	120.648.294	60.324	1,34%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>9.019.381.973</b>	<b>4.509.691</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>21.632.218.027</b>		

Sumber: Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak per Desember 2023

### 2.4 Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, susunan dewan komisaris dan direksi SBA per tanggal 30 September 2023 adalah sebagai berikut:

#### Komisaris

Komisaris Utama : Prijo Sambodo  
 Komisaris Independen : Prijo Sambodo  
 Komisaris : Herudi Kandau Nugroho  
 Komisaris : Yoshifumi Taura

#### Direksi

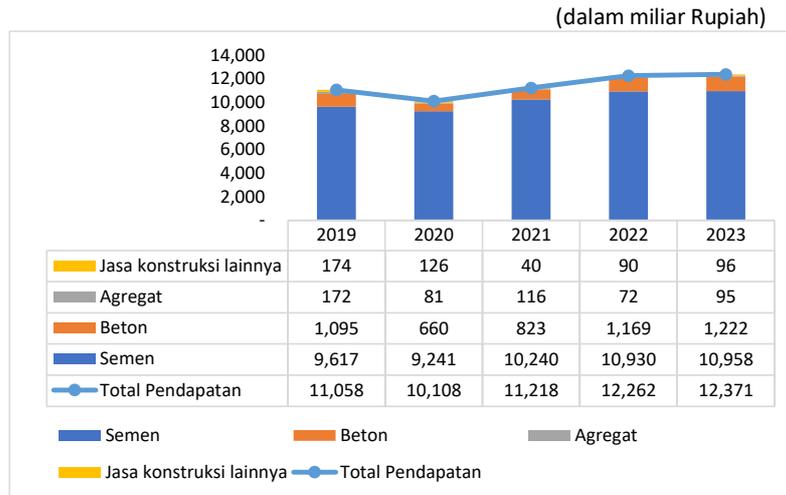
Direktur Utama : Lilik Unggul Raharjo  
 Direktur : Soni Asrul Sani  
 Direktur : Ony Suprihartono  
 Direktur : Yasuhide Abe

### 2.5 Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan dan Entitas Anak didasarkan pada laporan keuangan konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022-2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Imelda & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019-2021 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan.

Penjualan Perseroan dan Entitas Anak terdiri atas segmen penjualan dari produk dan non produk.

**Gambar 2-1 : Perkembangan Segmen Pendapatan Perseroan dan Entitas Anak**



Sumber : Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak, diolah

Selama tahun 2019-2023, segmen pendapatan semen memberikan kontribusi terbesar terhadap total pendapatan Perseroan dan Entitas Anak dengan kontribusi rata-rata sebesar 89,48%. Kedua adalah segmen pendapatan beton yang memberikan kontribusi rata-rata sebesar 8,64% terhadap total pendapatan. Sedangkan segmen pendapatan agregat dan jasa konstruksi lainnya memberikan kontribusi masing-masing sebesar 0,95% dan 0,94% terhadap total pendapatan Perseroan dan Entitas Anak.

**Tabel 2-2 : Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak**

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	31 Desember				
	2019	2020	2021	2022	2023
	Audit	Audit	Audit	Audit	Audit
Pendapatan	11.057.843	10.108.220	11.218.181	12.262.048	12.371.333
Beban Pokok Pendapatan	(8.172.758)	(7.124.690)	(8.365.429)	(9.330.140)	(9.597.271)
<b>Lab Kotor</b>	<b>2.885.085</b>	<b>2.983.530</b>	<b>2.852.752</b>	<b>2.931.908</b>	<b>2.774.062</b>
<b>Beban Usaha</b>					
Beban usaha	(1.707.271)	(1.362.510)	(1.358.731)	(1.387.747)	(1.301.103)
Distribusi dan penjualan	(1.046.109)	(965.140)	(964.184)	(1.040.626)	(948.597)
Umum dan administrasi	(661.162)	(397.370)	(394.547)	(347.121)	(352.506)
Pendapatan (beban) operasi lainnya	68.311	23.832	44.080	(98.480)	(1.800)
<b>Lab Sebelum Bunga dan Pajak Penghasilan</b>	<b>1.246.125</b>	<b>1.644.852</b>	<b>1.538.101</b>	<b>1.445.681</b>	<b>1.471.159</b>
Penghasilan keuangan	3.851	6.970	3.572	6.678	5.333
Beban keuangan	(842.366)	(673.924)	(454.856)	(282.489)	(245.866)
<b>Lab (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan</b>	<b>407.610</b>	<b>977.898</b>	<b>1.086.817</b>	<b>1.169.870</b>	<b>1.230.626</b>
Pajak penghasilan	91.442	(326.910)	(373.473)	(330.594)	(335.981)
<b>Lab (Rugi) Bersih Tahun Berjalan</b>	<b>499.052</b>	<b>650.988</b>	<b>713.344</b>	<b>839.276</b>	<b>894.645</b>
<b>Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>566.262</b>	<b>618.629</b>	<b>693.646</b>	<b>877.246</b>	<b>896.359</b>
Depresiasi dan deplesi	526.453	829.963	860.987	833.984	802.315
<b>EBITDA</b>	<b>1.704.267</b>	<b>2.450.983</b>	<b>2.355.008</b>	<b>2.378.145</b>	<b>2.275.274</b>

Sumber: Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak

### **Pendapatan**

Selama tahun 2019-2023, pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami fluktuatif peningkatan secara CAGR sebesar 2,85%. Pada tahun 2020, pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 8,59% terutama disebabkan karena penurunan segmen pendapatan beton. Pada Tahun 2021, pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami

peningkatan sebesar 10,98% yang merupakan peningkatan tertinggi selama tahun 2019-2023 terutama disebabkan karena peningkatan segmen pendapatan semen. Pada tahun 2022, pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 9,31% terutama disebabkan karena peningkatan segmen pendapatan semen. Pada tahun 2023, pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 0,89% terutama disebabkan karena peningkatan segmen pendapatan beton.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, pendapatan Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp12,37 triliun.

#### **Beban pokok pendapatan**

Beban pokok penjualan Perseroan dan Entitas Anak terdiri dari bahan baku yang digunakan, biaya pabrikasi, serta gaji dan upah.

Selama tahun 2019-2023, beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami fluktuatif peningkatan secara CAGR sebesar 4,10%. Pada tahun 2020, beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 12,82% terutama disebabkan karena penurunan biaya pabrikasi. Pada tahun 2021, beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 17,41% yang merupakan peningkatan tertinggi selama tahun 2019-2023 terutama disebabkan karena peningkatan biaya pabrikasi. Pada tahun 2022, beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 11,53% terutama disebabkan karena peningkatan biaya pabrikasi. Pada tahun 2023, beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 2,86% terutama disebabkan karena peningkatan biaya pabrikasi.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp9,60 triliun.

Rata-rata porsi beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak terhadap pendapatan selama tahun 2019-2023 adalah sebesar 74,53%.

#### **Beban usaha**

Beban usaha Perseroan dan Entitas Anak terdiri atas beban distribusi dan penjualan, serta beban umum dan administrasi.

Beban distribusi terdiri atas: ongkos angkut-domestik, dan ongkos-angkut ekspor.

Beban penjualan terdiri atas: gaji, upah, dan tunjangan; biaya tenaga kerja *outsourced*; sewa; bahan bakar; jasa profesional; konferensi dan rapat; perjalanan; penyusutan aset hak-guna; penyusutan dan depleksi; lain-lain.

Beban umum dan administrasi terdiri atas: gaji, upah, dan tunjangan; biaya tenaga kerja *outsourced*; jasa profesional; sumbangan dan representasi; pemeliharaan data dan sistem, proyek regional dan *shared services*; cadangan kerugian kredit ekspektasian; penyusutan aset hak guna; perjalanan; konferensi dan rapat; biaya bank; sewa; perbaikan dan pemeliharaan; lisensi, dan izin; pendidikan, pelatihan, dan pengembangan; penyusutan dan depleksi; lain-lain.

Selama tahun 2019-2023, beban usaha Perseroan dan Entitas Anak mengalami fluktuatif penurunan secara CAGR sebesar 6,57%. Pada tahun 2020, beban usaha Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 20,19% yang merupakan penurunan terbesar selama tahun 2019-2023 terutama disebabkan karena penurunan beban pemeliharaan data dan sistem, proyek regional dan *shared services*. Pada tahun 2021, beban usaha Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 0,28% terutama disebabkan karena penurunan beban jasa profesional. Pada tahun 2022, beban usaha Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 2,14% terutama disebabkan karena peningkatan beban ongkos angkut – domestik. Pada tahun 2023, beban usaha Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 6,24%

terutama disebabkan karena penurunan gaji, upah, dan tunjangan.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, beban usaha Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp1,30 triliun.

Rata-rata porsi beban usaha Perseroan dan Entitas Anak terhadap pendapatan selama tahun 2019-2023 adalah sebesar 12,57%.

### **Laba Kotor**

Rata-rata margin laba kotor Perseroan dan Entitas Anak selama tahun 2019-2023 sebesar 25,47%. Hingga per tanggal 31 Desember 2023, laba kotor Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp2,77 triliun.

### **EBITDA**

Rata-rata margin EBITDA Perseroan dan Entitas Anak selama tahun 2019-2023 sebesar 19,69%. Hingga per tanggal 31 Desember 2023, EBITDA Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp2,28 triliun.

### **Laba Usaha**

Rata-rata margin laba usaha Perseroan dan Entitas Anak selama tahun 2019-2023 sebesar 12,90%. Hingga per tanggal 31 Desember 2023, laba usaha Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp1,47 triliun.

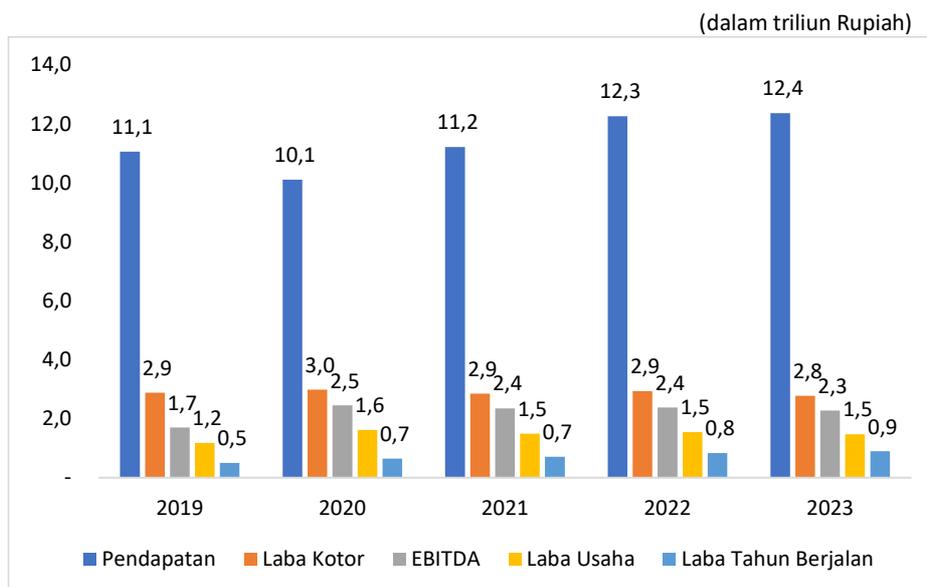
### **Laba Tahun Berjalan**

Rata-rata margin laba tahun berjalan Perseroan dan Entitas Anak selama tahun 2019-2023 sebesar 6,28%. Hingga per tanggal 31 Desember 2023, laba usaha Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp1,47 triliun.

### **Laba Komprehensif**

Rata-rata margin laba komprehensif Perseroan dan Entitas Anak selama tahun 2019-2023 sebesar 6,36%. Hingga per tanggal 31 Desember 2023, laba komprehensif Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp896,36 miliar.

**Gambar 2-2 : Perkembangan Pendapatan, Laba Kotor, EBITDA, Laba Usaha, dan Laba Tahun Berjalan Perseroan dan Entitas Anak**



Sumber: Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak, diolah

**Tabel 2-3 : Laporan Posisi Keuangan Perseroan dan Entitas Anak**

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	31 Desember				
	2019	2020	2021	2022	2023
	Audit	Audit	Audit	Audit	Audit
<b>Aset</b>					
<b>Aset Lancar</b>					
Kas dan setara kas	386.751	526.813	290.567	294.344	339.455
Piutang usaha	1.360.891	2.337.542	3.280.042	2.726.449	3.787.073
Piutang lain-lain	166.608	78.269	190.254	155.021	219.617
Persediaan	1.102.680	1.048.354	1.019.014	1.262.429	1.171.348
Pajak lain-lain dibayar dimuka	96.172	139.236	401.334	582.030	525.154
Biaya dibayar dimuka	41.650	28.761	30.851	10.228	24.493
Aset lancar lainnya	52.086	57.240	26.207	28.659	23.918
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>3.206.838</b>	<b>4.216.215</b>	<b>5.238.269</b>	<b>5.059.160</b>	<b>6.091.058</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>					
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	22.211	22.934	23.927	30.316	35.533
Aset pajak tangguhan	16.922	18.507	32.903	32.232	30.188
Aset tetap - bersih	15.465.852	15.258.887	15.007.206	15.260.436	15.383.772
Tagihan pengembalian pajak	443.132	355.626	513.546	442.094	117.347
<i>Goodwill</i>	331.808	331.808	331.808	331.808	331.808
Aset hak guna	-	466.378	271.332	159.915	151.424
Aset tidak lancar lainnya	80.735	67.770	72.032	62.549	65.609
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>16.360.660</b>	<b>16.521.910</b>	<b>16.252.754</b>	<b>16.319.350</b>	<b>16.115.681</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>19.567.498</b>	<b>20.738.125</b>	<b>21.491.023</b>	<b>21.378.510</b>	<b>22.206.739</b>

Sumber: Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak

### **Jumlah Aset**

Selama tahun 2019-2023, jumlah aset Perseroan dan Entitas Anak mengalami fluktuatif peningkatan secara CAGR sebesar 3,21%. Pada tahun 2020, jumlah aset Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 5,98% yang merupakan peningkatan tertinggi selama tahun 2019-2023 terutama disebabkan karena peningkatan piutang usaha. Pada Tahun 2021, jumlah aset Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 3,63% terutama disebabkan karena peningkatan piutang usaha. Pada tahun 2022, jumlah aset Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 0,52% terutama disebabkan karena penurunan piutang usaha. Pada tahun 2023, jumlah aset Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 3,87% terutama disebabkan karena peningkatan piutang usaha.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, jumlah aset Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp22,21 triliun.

**Tabel 2-4 : Laporan Posisi Keuangan Perseroan dan Entitas Anak**

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	31 Desember				
	2019	2020	2021	2022	2023
	Audit	Audit	Audit	Audit	Audit
<b>Liabilitas dan Ekuitas</b>					
<b>Liabilitas</b>					
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>					
Utang usaha	1.482.448	2.014.981	3.101.191	4.101.180	4.282.319
Utang lain-lain	692.481	110.749	63.391	82.907	196.553
Utang pajak	104.268	52.234	17.263	28.888	35.054
Beban masih harus dibayar	384.841	316.652	224.278	281.174	296.911
Liabilitas derivatif	3.429	1.098	132	603	7
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	179.929	209.803	279.586	218.946	185.406
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun	116.110	1.100.000	-	-	400.000
Liabilitas sewa	-	335.748	213.565	135.462	122.633
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>2.963.506</b>	<b>4.141.265</b>	<b>3.899.406</b>	<b>4.849.160</b>	<b>5.518.883</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>					
Liabilitas pajak tangguhan	535.711	674.445	1.011.863	1.112.133	1.203.377
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	8.546.350	7.269.246	4.380.372	2.734.547	2.337.097
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	496.146	531.070	529.996	482.868	463.355
Provisi untuk restorasi	43.173	75.749	91.053	82.901	87.977
Liabilitas jangka panjang lainnya	-	252.039	265.324	216.783	35.062
Liabilitas sewa jangka panjang	-	228.132	113.937	40.080	56.374
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>9.621.380</b>	<b>9.030.681</b>	<b>6.392.545</b>	<b>4.669.312</b>	<b>4.183.242</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>12.584.886</b>	<b>13.171.946</b>	<b>10.291.951</b>	<b>9.518.472</b>	<b>9.702.125</b>
<b>Ekuitas</b>					
Modal saham	3.831.450	3.831.450	4.509.691	4.509.691	4.509.691
Tambahan modal disetor	2.587.309	2.587.309	5.014.275	5.014.275	5.014.275
Komponen ekuitas lainnya	(178.500)	(210.859)	(261.104)	(223.134)	(221.420)
Saldo laba	742.353	1.358.279	1.936.210	2.559.206	3.202.068
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>6.982.612</b>	<b>7.566.179</b>	<b>11.199.072</b>	<b>11.860.038</b>	<b>12.504.614</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>19.567.498</b>	<b>20.738.125</b>	<b>21.491.023</b>	<b>21.378.510</b>	<b>22.206.739</b>

Sumber: Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak

### **Jumlah Liabilitas**

Jumlah liabilitas Perseroan dan Entitas Anak selama tahun 2019-2023 mengalami fluktuatif penurunan secara CAGR sebesar 6,30%. Pada tahun 2020, jumlah liabilitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 4,66% yang merupakan peningkatan tertinggi selama tahun 2019-2023 terutama disebabkan karena peningkatan pinjaman jangka panjang. Pada tahun 2021, jumlah liabilitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 21,86% yang merupakan penurunan terbesar selama tahun 2019-2023 terutama disebabkan karena penurunan pinjaman jangka panjang. Pada tahun 2022, jumlah liabilitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami penurunan sebesar 7,52% terutama karena penurunan pinjaman jangka panjang. Pada tahun 2023, jumlah liabilitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 1,93% terutama karena peningkatan pinjaman jangka panjang.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, jumlah liabilitas Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp9,70 triliun.

Selama tahun 2019-2023, rata-rata rasio liabilitas terhadap aset Perseroan dan Entitas Anak adalah sebesar 0,53x dan rata-rata rasio liabilitas terhadap ekuitas sebesar 0,87x.

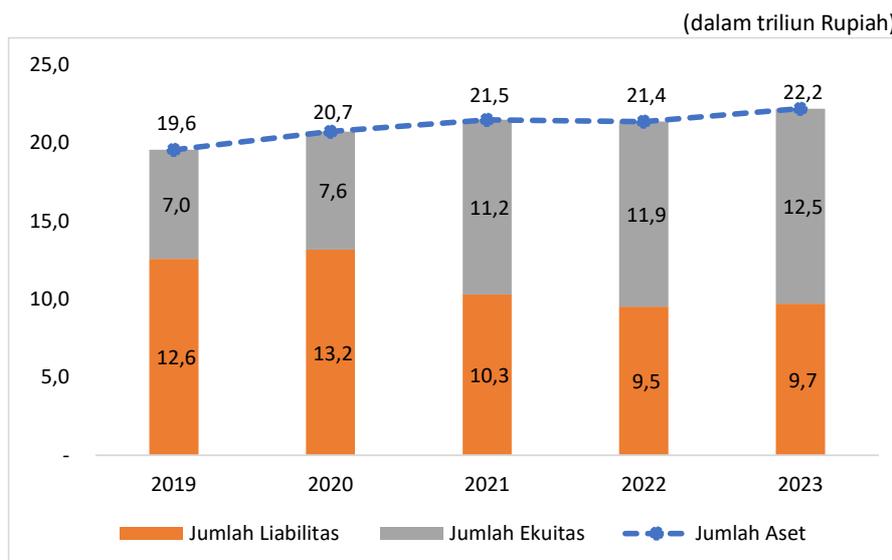
### **Jumlah Ekuitas**

Jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak selama tahun 2019-2023 mengalami peningkatan secara CAGR sebesar 15,68%. Pada tahun 2020, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 8,36% terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba. Pada

tahun 2021, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 48,01% yang merupakan peningkatan tertinggi selama tahun 2019-2023 terutama disebabkan karena tambahan modal disetor. Pada tahun 2022, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 5,90% terutama disebabkan karena peningkatan saldo laba. Pada tahun 2023, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak mengalami peningkatan sebesar 5,43% terutama disebabkan karena peningkatan saldo laba.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak tercatat sebesar Rp12,50 triliun.

**Gambar 2-3 : Perkembangan Jumlah Liabilitas, Jumlah Ekuitas dan Jumlah Aset Perseroan dan Entitas Anak**



Sumber : Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak, diolah

**Tabel 2-5 : Laporan Arus Kas Perseroan dan Entitas Anak**

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	31 Desember				
	2019	2020	2021	2022	2023
	Audit	Audit	Audit	Audit	Audit
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Operasi</b>					
Penerimaan dari pelanggan	11.645.978	10.075.278	10.223.580	12.585.901	12.563.253
Pembayaran kepada pemasok	(8.339.444)	(7.072.023)	(7.070.929)	(8.704.066)	(10.919.597)
Pembayaran kepada karyawan	(1.372.011)	(1.118.037)	(1.204.340)	(1.131.782)	(1.021.507)
Penerimaan dari penghasilan bunga	3.851	6.970	3.572	6.678	5.333
Pembayaran beban keuangan	(780.969)	(739.806)	(444.798)	(275.986)	(250.318)
Pembayaran pajak penghasilan badan	(309.776)	(84.896)	(265.405)	(275.109)	(229.996)
Pembayaran pajak lainnya	(190.600)	(68.234)	263.873	789.606	1.060.913
Penerimaan pajak penghasilan badan	-	3.743	31.023	-	-
Pembayaran <i>TSLA</i>	(447.685)	(340.395)	-	-	-
Penerimaan dari perjanjian kesanggupan	-	337.400	-	-	-
<b>Arus Kas Bersih yang (Digunakan untuk)/ Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>209.344</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.536.576</b>	<b>2.995.242</b>	<b>1.208.081</b>
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Investasi</b>					
Pembelian aset tetap	(539.024)	(389.693)	(485.159)	(869.504)	(761.667)
Penerimaan jaminan performa aset tetap	-	55.061	68.589	48.992	-
Hasil penjualan aset tetap	3.373	-	36.843	-	-
Perolehan aset hak guna	-	(9.359)	(17.757)	(64.147)	(41.288)
Penempatan deposito	-	-	-	(192.082)	-
Penarikan deposito	-	-	-	152.000	-
Penempatan kas dan setara kas yang dibatasi pen $\epsilon$	-	-	(993)	(6.389)	(5.250)
Penarikan kas yang dibatasi penggunaannya	-	-	-	-	572
Akuisisi entitas anak	(942)	(5.265)	-	-	-
Hasil pelepasan investasi pada entitas anak	-	4.542	-	-	-
<b>Arus Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(536.593)</b>	<b>(344.714)</b>	<b>(398.477)</b>	<b>(931.130)</b>	<b>(807.633)</b>
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan</b>					
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	(3.172.083)	(738.000)	-	-	-
Penerimaan pinjaman bank jangka pendek	1.865.000	738.000	-	-	-
Pembayaran pinjaman jangka panjang:					
Pihak ketiga	(11.574.101)	(1.965.657)	(4.000.000)	(4.400.000)	
Pembayaran biaya transaksi	(78.865)	(5.250)	-	-	-
Penerimaan pinjaman jangka panjang dari:					
Pihak berelasi	2.800.000	1.650.000	-	-	-
Pihak ketiga	10.536.455	-	-	2.744.097	-
Pembayaran utang sewa pembiayaan	-	(162.488)	-	-	-
Penerimaan dari penerbitan saham	-	-	3.119.909	-	-
Biaya penerbitan saham	-	-	(14.702)	-	-
Pembayaran dividen	-	(27.568)	(194.746)	(215.803)	(245.483)
Pembayaran kembali atas liabilitas sewa	-	-	(281.938)	(188.721)	(110.440)
<b>Arus Kas Bersih yang Diperoleh dari/ (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>376.406</b>	<b>(510.963)</b>	<b>(1.371.477)</b>	<b>(2.060.427)</b>	<b>(355.923)</b>
<b>(Penurunan) Kenaikan Bersih Kas Dan Setara Kas</b>	<b>49.157</b>	<b>144.323</b>	<b>(233.378)</b>	<b>3.685</b>	<b>44.525</b>
<b>Kas Dan Setara Kas Pada Awal Tahun</b>	<b>336.606</b>	<b>386.751</b>	<b>526.813</b>	<b>290.567</b>	<b>294.344</b>
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing	988	(4.261)	(2.868)	92	586
<b>Kas Dan Setara Kas Pada Akhir Tahun</b>	<b>386.751</b>	<b>526.813</b>	<b>290.567</b>	<b>294.344</b>	<b>339.455</b>

Sumber : Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak

### **Aktivitas Operasi**

Selama tahun 2019-2023, Perseroan dan Entitas Anak mencatat adanya arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi tertinggi tercatat pada tahun 2022 sebesar Rp3.00 triliun terutama karena penerimaan dari pelanggan.

Hingga tanggal 31 Desember 2023, Perseroan dan Entitas Anak mencatat adanya arus kas bersih dari aktivitas operasi sebesar Rp1,21 triliun.

### **Aktivitas Investasi**

Selama tahun 2019-2023, tercatat arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan dan Entitas Anak. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi terbesar tercatat pada tahun 2022 sebesar Rp931,13 miliar terutama karena pembelian aset tetap.

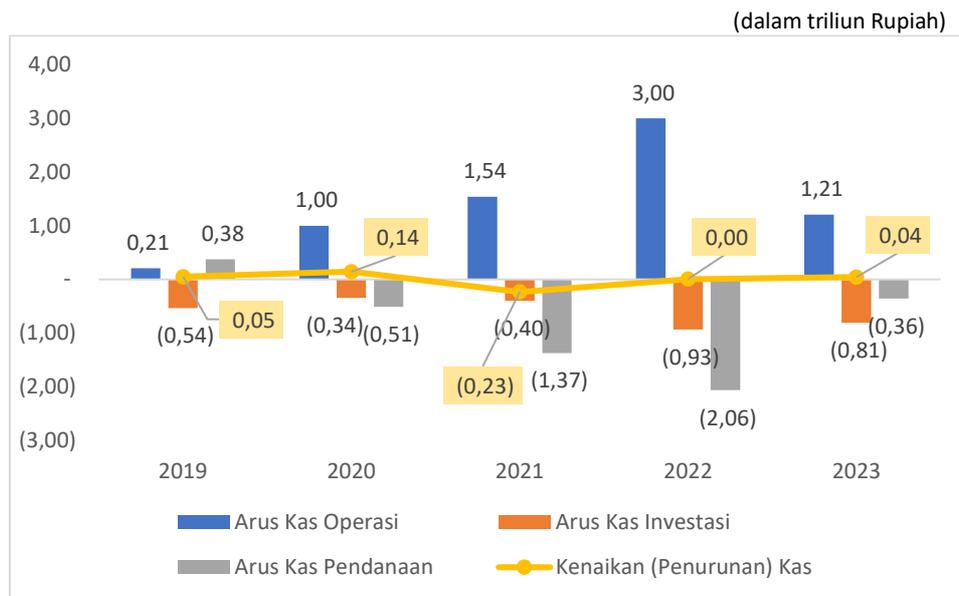
Hingga tanggal 31 Desember 2023, Perseroan dan Entitas Anak mencatat adanya arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp807,63 miliar.

### **Aktivitas Pendanaan**

Selama tahun 2019-2023, Perseroan dan Entitas Anak mencatat adanya arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan dan arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan terbesar tercatat pada tahun 2022 sebesar Rp2.06 triliun terutama karena pembayaran utang bank. Sementara arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan tercatat pada tahun 2019 sebesar Rp376,41 miliar terutama karena penerimaan pinjaman jangka panjang dari pihak ketiga.

Hingga tanggal 31 Desember 2023, Perseroan dan Entitas Anak mencatat adanya arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp355,92 miliar.

**Gambar 2-4 : Perkembangan Arus Kas Aktivitas Operasi, Aktivitas Investasi dan Aktivitas Pendanaan Perseroan dan Entitas Anak**



Sumber : Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak

**Tabel 2-6 : Rasio Keuangan Perseroan dan Entitas Anak**

Keterangan	31 Desember					Rata-rata
	2019	2020	2021	2022	2023	2019-2023
<b>Rasio Pertumbuhan*</b>						
Pendapatan	n.a	-8,59%	10,98%	9,31%	0,89%	2,85%
Beban Pokok Pendapatan	n.a	-12,82%	17,41%	11,53%	2,86%	4,10%
Beban Usaha	n.a	-20,19%	-0,28%	2,14%	-6,24%	-6,57%
Jumlah Aset	n.a	5,98%	3,63%	-0,52%	3,87%	3,21%
Jumlah Liabilitas	n.a	4,66%	-21,86%	-7,52%	1,93%	-6,30%
Jumlah Ekuitas	n.a	8,36%	48,01%	5,90%	5,43%	15,68%
<b>Rasio Profitabilitas</b>						
Porsi Beban Pokok Pendapatan	73,91%	70,48%	74,57%	76,09%	77,58%	74,53%
Porsi Beban Pokok Usaha	15,44%	13,48%	12,11%	11,32%	10,52%	12,57%
Margin Laba Kotor	26,09%	29,52%	25,43%	23,91%	22,42%	25,47%
Margin Laba Usaha	10,65%	16,04%	13,32%	12,59%	11,91%	12,90%
Margin EBITDA	15,41%	24,25%	20,99%	19,39%	18,39%	19,69%
Margin Laba Tahun Berjalan	4,51%	6,44%	6,36%	6,84%	7,23%	6,28%
Margin Laba Komprehensif	5,12%	6,12%	6,18%	7,15%	7,25%	6,36%
Return-on-Assets (ROA)	2,55%	3,14%	3,32%	3,93%	4,03%	3,39%
Return-on-Equity (ROE)	7,15%	8,60%	6,37%	7,08%	7,15%	7,27%
Return-on-Invested Capital (ROIC)	8,11%	7,84%	7,04%	8,22%	7,37%	7,72%
<b>Rasio Solvabilitas</b>						
Debt-to-Equity (DER)	1,24	1,18	0,42	0,25	0,23	0,66
Debt-to-Assets (DAR)	0,44	0,43	0,22	0,14	0,13	0,27
Jumlah Liabilitas/Jumlah Aset	0,64	0,64	0,48	0,45	0,44	0,53
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas	1,80	1,74	0,92	0,80	0,78	1,21
<b>Rasio Likuiditas</b>						
Current Ratio	1,08	1,02	1,34	1,04	1,10	1,12
Quick Ratio	0,71	0,76	1,08	0,78	0,89	0,85
<b>Rasio Aktivitas</b>						
Perputaran Aset	0,57	0,49	0,52	0,57	0,56	0,54
Perputaran Piutang Usaha (hari)	45	84	107	81	112	86
Perputaran Persediaan (hari)	49	54	44	49	45	48
Perputaran Utang Usaha (hari)	66	103	135	160	163	126

\*) Rata-rata dihitung secara CAGR tahun 2019-2023

Sumber : Laporan Keuangan Perseroan dan Entitas Anak , diolah

### **Rasio Profitabilitas**

Rasio profitabilitas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam mengelola aset-asetnya dengan tujuan akhir mengoptimalkan pengembalian yang dapat diperoleh para penyedia modal (*capital providers*). Profitabilitas Perseroan dan Entitas Anak diukur dengan rasio imbal hasil aset (*Return on Asset/ ROA*) dan rasio imbal hasil ekuitas (*Return on Equity/ ROE*) serta rasio imbal hasil investasi (*Return on Invested Capital/ ROIC*).

Selama tahun 2019-2023, rata-rata rasio ROA, ROE dan ROIC Perseroan dan Entitas Anak masing-masing sebesar 3,39%, 7,27% dan 7,72%.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, rasio ROA, ROE dan ROIC Perseroan dan Entitas Anak masing-masing sebesar 4,03%, 7,15% dan 7,37%.

### **Rasio Likuiditas**

Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajiban-kewajibannya yang akan jatuh tempo. Likuiditas Perseroan dan Entitas Anak diukur dengan

menggunakan rasio lancar (*current ratio*) dan rasio cepat (*quick ratio*).

Pada tahun 2019-2023, rata-rata rasio lancar dan rasio cepat Perseroan dan Entitas Anak masing-masing sebesar 1,12x dan 0,85x.

Hingga per tanggal 31 Desember 2023, rasio lancar dan rasio cepat Perseroan dan Entitas Anak masing-masing sebesar 1,10x dan 0,89x.

#### **Rasio Solvabilitas**

Rasio solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar semua kewajiban (jangka pendek maupun jangka panjang). Solvabilitas Perseroan dan Entitas Anak diukur dengan menggunakan (*Debt to Assets Ratio/DAR*) dan (*Debt to Equity Ratio/DER*).

Perseroan dan Entitas Anak mencatat rata-rata DAR dan DER selama tahun 2019-2023 masing-masing sebesar 0,66x dan 0,27x. Pada tanggal 31 Desember 2023, Perseroan dan Entitas Anak mencatat DAR dan DER masing-masing sebesar 0,23x dan 0,13x.

#### **Rasio Aktivitas**

Rasio aktivitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menggunakan aset-aset yang dimilikinya. Rasio aktivitas Perseroan dan Entitas Anak diukur dengan rasio *turnover*. Rasio ini menunjukkan waktu yang diperlukan perusahaan dalam mengkonversi aset-aset yang dimilikinya menjadi pendapatan yang menghasilkan uang kas dan periode pembayaran utang Perseroan dan Entitas Anak .

Secara umum, rata-rata rasio aktivitas Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun 2019-2023 adalah sebagai berikut : rasio perputaran aset sebesar 0,54x, rasio piutang usaha sebesar 86 hari, rasio perputaran persediaan sebesar 48 hari dan rasio perputaran utang usaha sebesar 126 hari. Hingga per tanggal 31 Desember 2023, rasio perputaran aset sebesar 0,56x, rasio piutang usaha sebesar 112 hari, rasio perputaran persediaan sebesar 45 hari dan rasio perputaran utang usaha sebesar 163 hari

### 3 GAMBARAN UMUM PEREKONOMIAN DAN INDUSTRI

#### 3.1 Kondisi Umum Perekonomian

##### 3.1.1 Kondisi Perekonomian Dunia

Perekonomian global melambat dengan ketidakpastian yang semakin meningkat tinggi. Pertumbuhan ekonomi global diperkirakan melemah dan disertai divergensi pertumbuhan antar negara yang semakin melebar. Faktor-faktor yang menjadi penghambat pertumbuhan pada tahun 2023 yaitu daya beli rumah tangga yang rendah akibat inflasi. Kebijakan ketat oleh bank sentral sebagai respons terhadap inflasi meningkatkan biaya pinjaman dan membatasi aktivitas perekonomian. Suku bunga yang tinggi membuat bank-bank yang ada di negara maju secara signifikan memperketat standar pemberian pinjaman, membatasi pemberian kredit.

Kondisi sektor manufaktur dunia membaik pada akhir kuartal III-2023. *Purchasing Manager Index* (“PMI”) manufaktur meningkat menjadi 54,7. Hal ini menunjukkan ekspansi aktivitas jasa lebih lambat dibandingkan bulan sebelumnya<sup>3</sup>. Indikator PMI Manufaktur global tersebut salah satunya tercermin dari kinerja pertumbuhan ekonomi Amerika Serikat (“AS”). AS mencatatkan pertumbuhan ekonomi menjadi sebesar 3,0% *year on year* (yoy) pada kuartal III-2023, mengalami kenaikan dibandingkan dengan kuartal II-2023 yang sebesar 2,4% yoy. Peningkatan tersebut didorong oleh konsumsi rumah tangga dan sektor jasa yang berorientasi domestik.

Pertumbuhan ekonomi Tiongkok tercatat sebesar 4,9% yoy pada kuartal III-2023, menurun dari kuartal II-2023 yang sebesar 6,3% yoy karena pelemahan konsumsi dan penurunan kinerja sektor properti. Sementara itu, perekonomian Korea Selatan mengalami peningkatan pada kuartal III-2023 yakni sebesar 1,4% yoy terutama disebabkan oleh meningkatnya kinerja ekspor.

Negara-negara ASEAN mencatatkan peningkatan pertumbuhan. Pertumbuhan ekonomi Singapura pada kuartal III-2023 mengalami pertumbuhan sebesar 1,1% yoy, lebih tinggi dibandingkan dengan kuartal II-2023 sebesar 0,5% yoy. Sementara itu, pertumbuhan ekonomi Vietnam pada kuartal III-2023 mengalami pertumbuhan sebesar 5,3% yoy, lebih tinggi dibandingkan dengan kuartal II-2023 yang sebesar 4,1% yoy. Di sisi lain, Ekonomi Filipina mengalami pertumbuhan sebesar 5,9% yoy, meningkat dibandingkan dengan kuartal II-2023 yang sebesar 4,3% yoy.

Namun, penurunan pertumbuhan ekonomi dialami oleh negara-negara di Eropa. Kawasan Euro mencatatkan pertumbuhan ekonomi sebesar 0,1% yoy pada kuartal III-2023, menurun dari kuartal II-2023 yang sebesar 0,5% yoy. Ekonomi Inggris mengalami stagnasi sebesar 0,6% yoy pada kuartal III-2023. Sementara itu, Rusia justru mengalami akselerasi pertumbuhan sebesar 5,5% yoy pada kuartal III-2023 dibandingkan dengan kuartal II-2023 yang sebesar 4,9% yoy. Pertumbuhan ekonomi global pada 2023 diperkirakan sebesar 2,9% dan melambat menjadi 2,8% pada 2024 dengan kecenderungan risiko yang lebih rendah.

Inflasi mulai meningkat di beberapa negara akibat dari ketegangan geopolitik yang mendorong peningkatan harga energi dan pangan. Untuk mengendalikan inflasi, suku bunga di beberapa negara maju, diperkirakan akan tetap tinggi dalam jangka waktu yang lebih lama (*higher for longer*). Kenaikan suku bunga global diperkirakan akan diikuti pada tenor jangka panjang dengan kenaikan *yield* obligasi Pemerintah negara maju, khususnya AS (*US Treasury*). Berbagai perkembangan tersebut mendorong pembalikan arus modal dari negara *Emerging Market Economies* (EMEs) ke negara maju dan ke aset yang lebih likuid. Hal ini mengakibatkan mata uang dolar AS menguat terhadap berbagai mata uang dunia.

<sup>3</sup>[https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb\\_documents/press/pr/press\\_20231016\\_pmi\\_september\\_2023\\_e.pdf](https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/press/pr/press_20231016_pmi_september_2023_e.pdf)

**Tabel 3-1 : Pertumbuhan Ekonomi**

(% year on year - yoy)

Negara	2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
<b>Amerika</b>											
Amerika Serikat	0,4	12,2	4,9	5,5	3,5	1,8	1,9	0,9	1,8	2,4	3,0
Argentina	2,9	17,9	11,9	8,9	6,0	6,9	5,9	1,9	1,4	-4,9	n.a
Brazil	1,7	12,4	4,4	2,1	2,4	3,7	3,6	1,9	4,0	3,5	2,0
Chili	0,3	18,1	17,2	12,0	7,2	5,6	0,2	-2,3	-0,8	-1,1	-1,1
Meksiko	-3,6	19,9	4,5	1,1	1,8	2,0	4,2	3,6	3,7	3,4	3,3
<b>Asia Pasifik</b>											
Australia	2,1	10,3	4,1	4,6	3,0	3,1	5,9	2,7	2,3	2,0	2,1
Tiongkok	18,3	7,9	4,9	4,0	4,8	0,4	3,9	2,9	4,5	6,3	4,9
India	2,5	21,6	9,1	5,2	4,1	13,2	6,3	4,4	6,1	7,8	7,6
Jepang	-1,1	7,7	1,8	0,8	0,5	1,7	1,5	0,4	2,0	2,0	1,6
Korea Selatan	1,9	6,0	4,0	4,2	3,0	2,9	3,1	1,3	0,9	0,9	1,4
<b>ASEAN-6</b>											
Indonesia	-0,7	7,1	3,5	5,0	5,0	5,5	5,7	5,0	5,0	5,2	4,9
Malaysia	-0,5	16,1	-4,5	3,6	5,0	8,9	14,2	7,1	5,6	2,9	3,3
Filipina	-4,2	12,0	6,9	7,7	8,3	7,5	7,6	7,2	6,4	4,3	5,9
Singapura	1,3	15,2	7,5	6,1	3,8	4,5	4,4	2,1	0,4	0,5	1,1
Thailand	-2,6	7,6	-0,2	1,9	2,3	2,5	4,6	1,4	2,6	1,8	1,5
Vietnam	4,5	6,6	-6,0	5,2	5,1	7,7	13,7	5,9	3,3	4,1	5,3
<b>Eropa</b>											
Kawasan Euro	-1,3	14,2	4,0	4,6	5,4	4,3	2,4	1,8	1,1	0,5	0,1
Inggris	-6,1	23,6	7,0	6,5	8,7	4,4	1,9	0,6	0,2	0,6	0,6
Rusia	-0,7	10,5	4,0	5,0	3,5	-4,1	-3,5	-2,7	-1,8	4,9	5,5
Turki	7,0	21,7	7,5	9,1	7,3	7,6	4,0	3,5	4,0	3,9	5,9
<b>Afrika</b>											
Afrika Selatan	-3,2	19,3	2,9	1,7	3,0	0,2	4,2	0,9	0,2	1,5	-0,7

Sumber: Trading Economics, 2023

Tingkat inflasi AS pada kuartal III-2023 tercatat sebesar 3,7% yoy meningkat dari tingkat inflasi pada kuartal II-2023 yang sebesar 3,0% disebabkan kenaikan biaya sewa dan harga bahan bakar bensin. Laju inflasi Tiongkok tercatat sebesar 0,0% yoy pada kuartal III-2023. Sementara itu, Korea Selatan mencatatkan tingkat inflasi sebesar 3,7% yoy pada kuartal III-2023, meningkat dibandingkan tingkat inflasi pada kuartal II-2023 yang sebesar 2,7%. Kementerian Keuangan Korea Selatan mengatakan naiknya inflasi dipengaruhi oleh faktor-faktor temporer, seperti kondisi cuaca buruk, bersamaan dengan naiknya harga-harga energi global. Meskipun demikian, secara keseluruhan, tren penurunan harga-harga tetap terjaga. Data inflasi ini mencerminkan kondisi perekonomian Asia Pasifik yang cenderung bertumbuh.

Laju tingkat inflasi di beberapa negara ASEAN ada mengalami penurunan dan peningkatan. Tingkat inflasi Singapura pada kuartal III-2023 sebesar 4,1% yoy lebih rendah bila dibandingkan dengan kuartal II-2023 yang sebesar 4,5% yoy. Tingkat inflasi tertinggi di ASEAN ada pada Filipina sebesar 6,1% pada kuartal III-2023 lebih tinggi bila dibandingkan dengan kuartal II-2023 sebesar 5,4%. Inflasi di Indonesia dan Malaysia mengalami penurunan pada kuartal III-2023 masing-masing sebesar 2,3% dan 1,9%.

**Tabel 3-2 : Tingkat Inflasi**

(% yoy)

Negara	2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
<b>Amerika</b>											
Amerika Serikat	2,6	5,4	5,4	7,0	8,5	9,1	8,2	6,5	5,0	3,0	3,7
Argentina	42,6	50,2	52,5	50,9	55,1	64,0	83,0	94,8	104,3	115,6	138,3
Brazil	6,1	8,4	10,3	10,1	11,3	11,9	7,2	5,9	4,7	3,2	5,2
Chili	2,9	3,8	5,3	7,2	9,4	12,5	13,7	12,8	11,1	7,6	5,1
Meksiko	4,7	5,9	6,0	7,4	7,5	8,0	8,7	7,8	6,9	5,1	4,5
<b>Asia Pasifik</b>											
Australia	1,1	3,8	3,0	3,5	5,1	6,1	7,3	7,8	7,0	6,0	5,4
Tiongkok	0,4	1,1	0,7	1,5	1,5	2,5	2,8	1,8	0,7	0,0	0,0
India	5,5	6,3	4,4	5,7	7,0	7,0	7,4	5,7	5,7	4,9	5,0
Jepang	-0,5	-0,5	0,1	0,5	2,5	2,6	3,7	4,0	3,2	3,3	3,0
Korea Selatan	1,5	2,4	2,5	3,7	4,1	6,0	5,6	5,0	4,2	2,7	3,7
<b>ASEAN-6</b>											
Indonesia	1,4	1,3	1,6	1,9	2,6	4,4	6,0	5,5	5,0	3,5	2,3
Malaysia	1,7	3,4	2,2	3,2	2,2	3,4	4,5	3,8	3,4	2,4	1,9
Filipina	4,5	4,1	4,2	3,2	4,0	6,1	6,9	8,1	7,6	5,4	6,1
Singapura	1,3	2,4	2,5	4,0	5,4	6,7	7,5	6,5	5,5	4,5	4,1
Thailand	-0,1	1,3	1,7	2,2	5,7	7,7	6,4	5,9	2,8	0,2	0,3
Vietnam	1,2	2,4	2,1	1,8	2,4	3,4	3,9	4,6	3,4	2,0	3,7
<b>Eropa</b>											
Kawasan Euro	1,3	1,9	3,4	5,0	7,8	8,6	9,9	9,2	6,9	5,5	4,3
Inggris	0,7	2,5	3,1	5,4	7,0	9,4	10,0	10,5	10,1	7,9	6,7
Rusia	5,78	6,5	7,4	8,4	16,7	15,9	13,7	11,9	3,5	3,3	6,0
Turki	16,2	17,5	19,6	36,1	61,1	78,6	83,5	64,3	50,5	38,2	61,5
<b>Afrika</b>											
Afrika Selatan	3,2	4,9	5,0	5,9	5,9	7,4	7,5	7,2	7,1	5,4	5,4

Sumber: Trading Economics, 2023

Di Kawasan Euro, tingkat inflasi tercatat sebesar 4,3% pada kuartal III-2023. Penurunan inflasi di Kawasan Euro disebabkan oleh penurunan harga bahan pangan, alkohol dan tembakau, lalu diikuti oleh jasa, dan energi. Inggris mencatatkan inflasi sebesar 6,7% yoy pada kuartal III-2023, turun dari kuartal II-2023 yang sebesar 7,9%. Penurunan tersebut disebabkan oleh menurunnya harga pangan dan minuman non alkohol di Inggris.

### 3.1.2 Kondisi dan Prospek Perekonomian Indonesia

Ekonomi Indonesia triwulan III-2023 dibanding triwulan III-2022 mengalami pertumbuhan menjadi sebesar 4,94% *year on year* (yoy). Penurunan terjadi pada hampir semua komponen pengeluaran, kecuali komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) yang meningkat sebesar 5,77% yoy. Pengeluaran Konsumsi Pemerintah tercatat sebesar negatif 3,76% yoy. Diikuti komponen pengeluaran Konsumsi Lembaga Non-Profit Melayani Rumah Tangga (LNPR) bertumbuh sebesar 6,21% yoy. Komponen pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga mengalami pertumbuhan sebesar 5,06% yoy. Di sisi lain, komponen Impor Barang dan Jasa sebagai faktor pengurang dalam PDB mengalami kontraksi sebesar negatif 6,18% yoy.

Nilai ekspor Indonesia pada periode September 2023 mencapai US\$20,76 miliar atau turun sebesar 5,63% dibanding dengan periode Agustus 2023. Secara kumulatif, nilai ekspor Indonesia

selama periode Januari hingga September 2023 tercatat mencapai US\$192,27 miliar atau turun sebesar 12,34% dibandingkan dengan periode yang sama tahun 2022. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya ekspor non migas dan ekspor migas. Penurunan ekspor non migas terutama disebabkan oleh menurunnya ekspor lemak dan minyak hewani/ nabati.

Perkembangan impor Indonesia pada periode September 2023 mencapai US\$17,34 miliar, turun sebesar 8,15% dibandingkan dengan periode Agustus 2023. Penurunan ini disebabkan oleh berkurangnya impor migas sebesar US\$3,33 miliar (25,04%) dan non migas sebesar US\$14,01 miliar (13,60%). Penurunan impor barang nonmigas terbesar September 2023 dibandingkan Agustus 2023 adalah mesin/perengkapan elektrik dan bagiannya senilai US\$401,7 juta (17,95%). Sementara peningkatan terbesar adalah garam, belerang, batu, dan semen US\$33,3 juta (43,27%)<sup>4</sup>.

**Tabel 3-3 : Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Sisi Pengeluaran**

(% yoy, tahun dasar 2010)

Komponen	2021	2022				2022	2023		
		I	II	III	IV		I	II	III
Konsumsi Rumah Tangga	2,02	4,34	5,51	5,39	4,48	4,93	4,54	5,22	5,06
Konsumsi LNPRT*	1,59	5,85	5,05	6,09	5,70	5,64	6,17	8,61	6,21
Konsumsi Pemerintah	4,17	-7,59	-4,86	-2,88	-4,77	-4,51	3,45	10,57	-3,76
Konsumsi PMTB**	3,80	4,09	3,07	4,96	3,33	3,87	2,11	4,63	5,77
Ekspor Barang dan Jasa	24,04	16,69	20,02	21,64	14,93	16,28	12,17	-2,97	-4,26
Impor Barang dan Jasa	23,31	15,87	12,37	22,98	6,25	14,75	3,80	-3,06	-6,18
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>3,69</b>	<b>5,01</b>	<b>5,45</b>	<b>5,72</b>	<b>5,01</b>	<b>5,31</b>	<b>5,04</b>	<b>5,17</b>	<b>4,94</b>

\* Lembaga Non Profit melayani Rumah Tangga

\*\* Pembentukan Modal Tetap Bruto

Sumber: Berita Resmi Statistik, Badan Pusat Statistik (BPS), 6 November 2023

Dari sisi lapangan usaha, sektor konstruksi serta jasa keuangan dan asuransi masing-masing tumbuh sebesar 6,39% yoy dan 5,24% yoy. Pertumbuhan sektor konstruksi didukung realisasi belanja modal pemerintah dan aktivitas pembangunan Ibukota Nusantara (“IKN”). Pertumbuhan sektor jasa keuangan dan asuransi didukung pertumbuhan pendapatan sektor perbankan sebagai dampak dari kenaikan suku bunga. Lapangan usaha administrasi pemerintahan, pertahanan dan jaminan sosial wajib mengalami penurunan sebesar negatif 6,23% yoy. Sektor pertanian, kehutanan dan perikanan sebesar 1,46% qtt. Penurunan pertumbuhan sektor pertanian, kehutanan dan perikanan dipengaruhi faktor *El Nino* terutama untuk tanaman pangan dan perkebunan.

Sementara itu, lapangan usaha pertambangan dan penggalian, perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor dan industri pengolahan tumbuh masing-masing sebesar 6,95% yoy, 5,08% yoy dan 5,20% yoy. Pertumbuhan sektor pertambangan dan penggalian didukung permintaan domestik untuk kebutuhan barang input industri logam dasar terutama olahan nikel. Pertumbuhan sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor didukung oleh permintaan domestik yang kuat. Pertumbuhan industri pengolahan didukung permintaan domestik dan tingginya permintaan atas komoditas hilirisasi khususnya mineral.

<sup>4</sup> <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2023/10/16/1970/ekspor-september-2023-mencapai-us-20-76-miliar--turun-5-63-persen-dibanding-agustus-2023-dan-impor-september-2023-senilai-us-17-34-miliar--turun-8-15-persen-dibanding-agustus-2023.html>

**Tabel 3-4 : Pertumbuhan Ekonomi Sisi Lapangan Usaha**

(% yoy, tahun dasar 2010)

Sektor	2021	2022				2022	2023		
		I	II	III	IV		I	II	III
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,84	1,19	1,38	1,65	4,51	2,25	0,43	2,02	1,46
Pertambangan dan Penggalian	4,00	3,82	4,01	3,22	6,64	4,38	4,92	5,01	6,95
Industri Pengolahan	3,39	5,07	4,01	4,83	5,64	4,89	4,43	4,88	5,20
Pengadaan Listrik dan Gas	5,55	7,04	9,33	8,05	2,31	6,61	2,67	3,15	5,06
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	4,97	1,29	4,46	4,25	2,84	3,23	5,69	4,78	4,49
Konstruksi	2,81	4,83	1,02	0,63	1,61	2,01	0,32	5,23	6,39
Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	4,65	5,73	4,42	5,35	6,55	5,52	4,92	5,26	5,08
Transportasi dan Pergudangan	3,24	15,79	21,27	25,81	16,99	19,87	15,93	15,28	14,74
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	3,89	6,56	9,76	17,83	13,81	11,97	11,55	9,89	10,90
Informasi dan Komunikasi	6,81	7,14	8,07	6,88	8,75	7,74	7,13	8,05	8,52
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,56	1,64	1,50	0,87	3,76	1,93	4,48	2,85	5,24
Real Estat	2,78	3,78	2,16	0,63	0,39	1,72	0,37	0,96	2,21
Jasa Perusahaan	0,73	5,96	7,92	10,79	10,42	8,77	6,37	9,59	9,37
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	-0,33	-1,45	-1,56	12,42	1,78	2,52	2,09	8,15	-6,23
Jasa Pendidikan	0,11	-1,7	-1,09	4,46	0,42	0,59	1,02	5,43	-2,07
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	10,46	4,38	6,49	-1,74	2,47	2,74	4,77	8,27	2,92
Jasa Lainnya	2,12	8,24	9,26	9,13	11,14	9,47	8,90	11,89	11,14
<b>Produk Domestik Bruto (PDB)</b>	<b>3,69</b>	<b>5,01</b>	<b>5,45</b>	<b>5,72</b>	<b>5,01</b>	<b>5,31</b>	<b>5,04</b>	<b>5,17</b>	<b>4,94</b>

Sumber: Berita Resmi Statistik, BPS, 6 November 2023

Berdasarkan data International Monetary Fund (IMF), kinerja ekonomi Indonesia diproyeksikan sebesar 4,97% yoy pada tahun 2023 dengan tingkat inflasi berada pada kisaran sebesar 3,55% yoy. Proyeksi pada tahun 2023 dipicu oleh inflasi global yang tinggi dalam satu tahun terakhir dan ketatnya kondisi moneter di sejumlah wilayah.

Sementara itu, kinerja ekspor dan impor Indonesia pada tahun 2023 diproyeksikan masing-masing menjadi sebesar 7,38% yoy dan 4,13% yoy yang didukung oleh kondisi ekonomi yang positif, penurunan harga komoditas unggulan seperti batu bara, kegiatan masyarakat yang sudah mulai pulih, termasuk konsumsi pada kelompok menengah atas pada kuartal III-2023.

**Tabel 3-5 : Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia**

(% yoy, tahun dasar 2010)

Indikator	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Produk Domestik Bruto	4,97%	4,95%	4,96%	4,96%	4,95%	4,96%
Inflasi	3,55%	2,50%	2,50%	2,51%	2,28%	1,62%
Impor barang dan jasa	4,13%	14,00%	10,76%	9,22%	7,90%	7,16%
Ekspor barang dan jasa	7,38%	13,16%	8,39%	8,11%	7,36%	6,57%
Tingkat pengangguran (dari total tenaga kerja)	5,30%	5,20%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%

Sumber: World Economic Outlook Database, IMF, Oktober 2023

### 3.2 Industri Semen

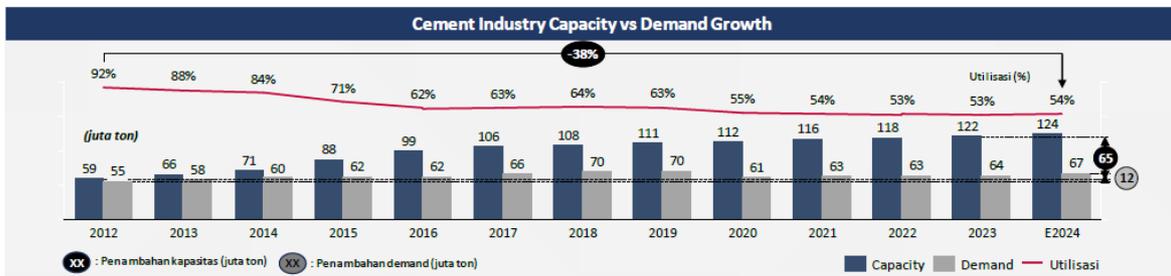
#### 3.2.1 Gambaran Umum Industri Semen

Sektor konstruksi Indonesia merupakan salah satu sektor penopang perekonomian dan merupakan kontributor dalam proses pembangunan infrastruktur. Oleh karena itu, konstruksi diharapkan dapat memberikan peluang usaha yang mempunyai potensi pasar tinggi bagi penyedia produk dan teknologi baik konstruksi nasional maupun internasional.

Semen merupakan bahan perekat atau lem, yang berguna untuk merekatkan bahan-bahan material lain seperti batu bata dan batu koral hingga dapat menjadi satu kesatuan dan kuat atau menjadi sebuah bangunan.

Industri semen sepanjang 10 tahun terakhir mengalami peningkatan kapasitas yang signifikan dengan tidak diimbangi adanya peningkatan permintaan sehingga terjadi kondisi over supply. Pasar semen juga mengalami pergeseran berkaitan dengan perilaku konsumen yang semakin sensitif terhadap harga.

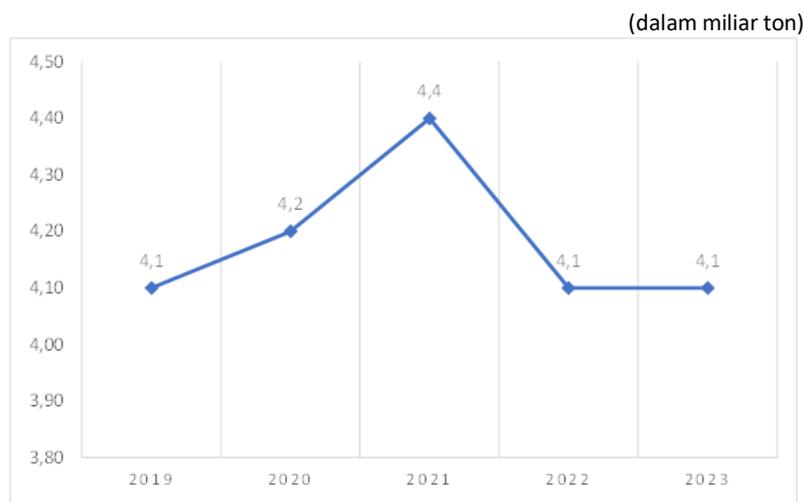
**Gambar 3-1 : Kapasitas vs Pertumbuhan Permintaan Industri Semen**



Sumber: manajemen Perseroan

Menurut data dari Statista produksi semen dunia selama tahun 2019-2023 mengalami fluktuasi dimana pada tahun 2019 produksi semen dunia tercatat sebesar 4,1 miliar ton dan meningkat pada tahun 2020 menjadi sebesar 4,2 miliar ton. Peningkatan produksi semen dunia berlanjut ditahun 2021 menjadi sebesar 4,4 ton dan pada tahun 2022 dan 2023 produksi semen dunia kembali ke angka 4,1 juta ton.

**Gambar 3-2 : Pertumbuhan Produksi Semen Dunia Tahun 2019 - 2023**



Sumber : Statista, 2023

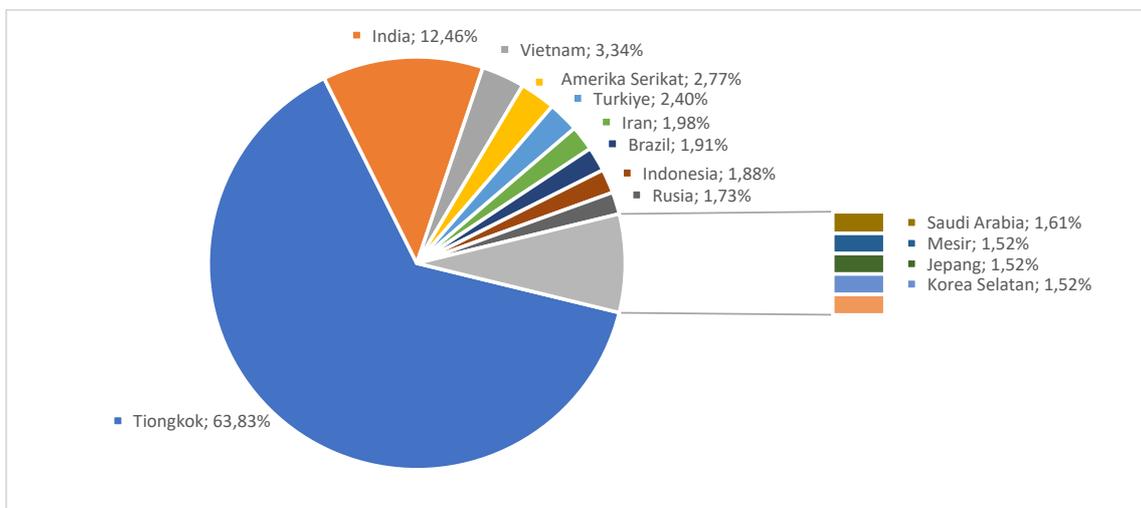
Penurunan produksi semen antara lain akibat dari beberapa faktor eksternal yang mempengaruhi aktivitas pembangunan. Ketidakstabilan geopolitik di beberapa wilayah juga memberikan dampak negatif terhadap keputusan investasi dan proyek infrastruktur, menciptakan lingkungan bisnis yang kurang menguntungkan. Faktor lain yang turut

berkontribusi adalah fluktuasi harga komoditas, ketidakpastian kebijakan, dan perubahan dalam kondisi pasar global. Kombinasi dari faktor-faktor ini menyebabkan penurunan aktivitas pembangunan infrastruktur pada tahun 2023, menciptakan tantangan bagi pertumbuhan ekonomi dan perkembangan sektor ini secara keseluruhan.

### 3.2.2 Kompetisi dan Pangsa Pasar

Secara global, Tiongkok merupakan negara produsen semen terbesar di dunia, dimana pada tahun 2022 memproduksi sebesar 63,83% dari total keseluruhan produksi semen di dunia, diikuti oleh India sebagai negara produsen semen kedua terbesar dengan produksi sebesar 12,46% dan Vietnam diposisi ketiga dengan persentase sebesar 3,66% dari total keseluruhan produksi semen di dunia. Indonesia sendiri menduduki posisi 7 produsen semen terbesar di dunia dengan persentase sebesar 1,88% dari total keseluruhan produksi semen di dunia.

**Gambar 3-3 : Negara Produsen Semen di Dunia Tahun 2023**



Sumber: Statista, 2023

Sebagian besar produsen semen di Indonesia menjual pada harga yang rendah, terutama pemain yang baru masuk ke industri semen di Indonesia, dalam rangka memperoleh pangsa pasar, untuk menghadapi persaingan yang semakin agresif dari para pesaing. Strategi ini diterapkan secara selektif dan terbatas pada daerah-daerah pasar yang memiliki intensitas kompetisi yang tinggi.

SBI dan grup Semen Indonesia menghadapi persaingan di pasar semen dimana kompetitor melakukan pengembangan bisnis seperti PT Indocement Tunggal Prakarsa Tbk (INTP), Semen Merah Putih (MP), Kobexindo (SM) serta Siam Cement Group (SCG).

SIG mendominasi dalam pangsa pasar industri semen di Indonesia pada tahun 2022 dengan volume penjualan sebesar 39,80 juta ton, diikuti oleh Perseroan dengan volume penjualan sebesar 26,28 juta ton, diikuti oleh Indocement Tunggal Prakarsa (INTP) dan Semen Baturaja (SMBR) dengan volume penjualan sebesar 18,70 juta ton dan 2,01 juta ton.

Overcapacity semen mencapai 58,04 juta ton per tahun dengan overcapacity terbesar berada di Jawa. Peningkatan persaingan tidak hanya terjadi di Jawa melainkan juga luar Jawa akibat dari adanya pasokan semen dari Jawa dalam menjaga utilisasi pabrik..

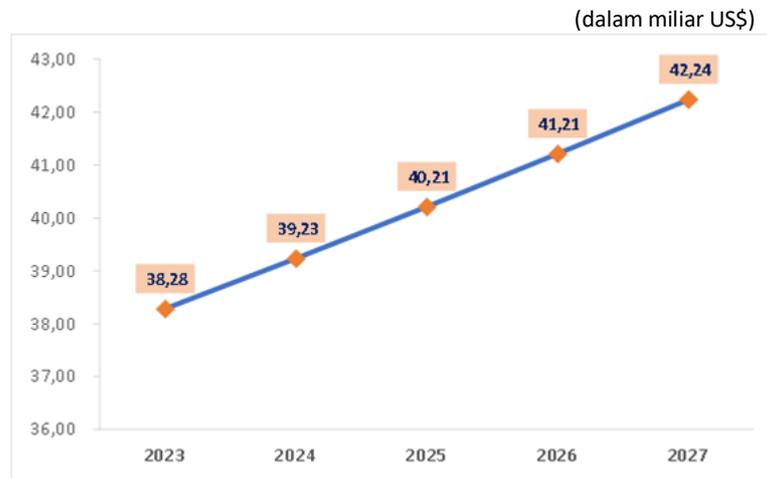
### 3.2.3 Prospek Industri

Indonesia memiliki potensi permintaan semen yang sangat besar karena merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk yang besar dan terus melakukan pengembangan terutama di area infrastruktur. Pertumbuhan permintaan semen nasional diharapkan dapat meningkat pada beberapa tahun mendatang. Peningkatan aktivitas dan pertumbuhan ekonomi di berbagai

negara juga berpotensi meningkatkan permintaan ekspor semen.

Berdasarkan data Statista, selama periode 2023-2027 rata-rata pertumbuhan CAGR pendapatan *hardware* dan *building material* di Indonesia sebesar 2,49% dari tahun 2023 sebesar US\$38,28 miliar menjadi US\$ 42,24 miliar.

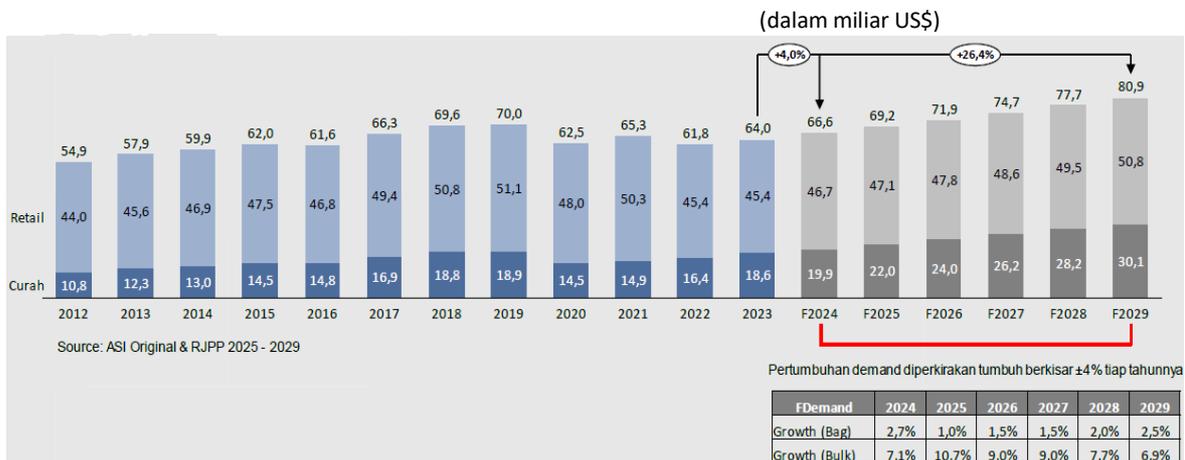
**Gambar 3-4 : Pendapatan *Hardware* dan *Buildings Materials* di Indonesia Tahun 2023 - 2027**



Sumber: Statista, "*Hardware & Building Materials*" 2023

Permintaan tahun 2024 diproyeksikan mengalami pertumbuhan sebesar +4,0% dibandingkan realisasi tahun 2023. Tren permintaan hingga 2029 diproyeksikan mengalami pertumbuhan berkisar ±4% di tiap tahunnya sehingga memberikan potensi pertumbuhan volume bagi SIG.

**Gambar 3-5 : Proyeksi Permintaan Semen Indonesia**



SIG dan Perseroan sebagai *market leader* berupaya untuk tetap menjaga pasar. Pendekatan yang dilakukan adalah melalui strategi *multibrand* & *multiproduct* yang diterapkan dengan pendekatan *mikromarket* secara selektif dan terbatas di pasar-pasar yang memiliki intensitas kompetisi yang tinggi. Strategi ini dilakukan dengan menjual dua atau lebih merek/tipe produk perseroan di daerah yang sama pada tingkat harga yang berbeda untuk dapat bersaing di setiap *market layer* sehingga dapat meminimalkan dampak agresivitas pesaing dan juga untuk dapat menjaga pangsa pasar Perseroan.

### 3.3 Analisis SWOT

#### **Strengths and Opportunities (Kekuatan dan Peluang)**

- Pangsa pasar industri semen di Indonesia dikuasai oleh SIG sehingga Perseroan maupun SBA akan mendapatkan pangsa pasar yang cukup luas terutama pada pasar domestik dibandingkan perusahaan sejenis lainnya.
- Grup SIG memiliki lokasi pabrik dan jaringan distribusi tersebar khususnya di Indonesia dan Vietnam
- Pertumbuhan ekonomi di sektor ritel, perumahan (residensial) dan pembangunan infrastruktur di wilayah tertentu diharapkan dapat menopang penjualan industri semen.
- Merek Perseroan dan SIG telah dikenal luas dan memiliki persepsi yang baik di masyarakat.

#### **Weaknesses and Threats (Kelemahan dan Tantangan)**

- Industri semen di Indonesia dalam kondisi kelebihan pasokan atau *oversupply*. Dengan tingkat rata-rata utilisasi atau pemanfaatan dari kapasitas produksi pabrik hanya 54%, penambahan pabrik baru dinilai akan semakin menekan kinerja industri yang sudah berlangsung saat ini.
- Faktor harga material serta harga bahan bakar yang berfluktuasi menjadi tantangan bagi Perseroan dalam mempertahankan laba.

#### 4 ANALISIS KELAYAKAN ASPEK PEMASARAN, TEKNIS, POLA BISNIS DAN MODEL MANAJEMEN

##### 4.1 Penambahan KBLI Baru

Dengan adanya strategi multi brand produk semen dari SIG, maka SIG memiliki berbagai jenis skema transaksi dan salah satu skema transaksi untuk menjual produk bermerek tersebut menggunakan transaksi Inter Company Sales (ICS) antar Anak Usaha. Dalam rangka penyederhanaan proses transaksi ICS antar Anak Usaha, SIG berencana melakukan implementasi skema Royalti dalam penjualan produk semen yang memiliki merek yang terafiliasi dengan anak-anak usaha SIG termasuk Perseroan.

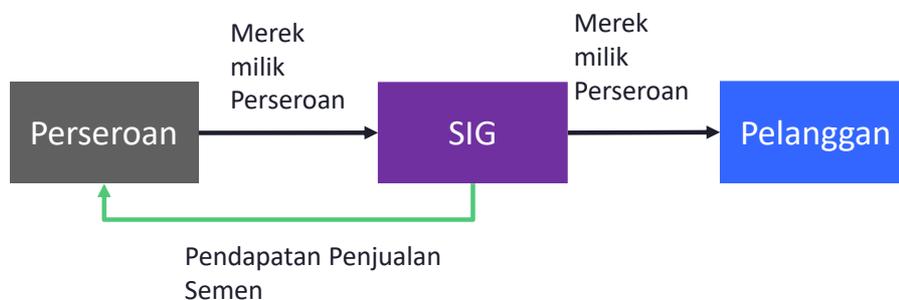
Pasca dilaksanakannya Rencana Perseroan, SIG akan berperan sebagai distributor tunggal sedangkan kegiatan produksi semen akan dilakukan oleh Perseroan dan anak usaha SIG yang lain. Apabila dalam pelaksanaan semen yang diproduksi dan dijual ke SIG menggunakan merek semen yang dimiliki anak usaha yang lain, maka anak usaha pemilik merek yang digunakan akan memperoleh pembayaran berupa royalti.

Mengingat Perseroan akan memperoleh pendapatan apabila skema royalti ini diimplementasikan, maka Perseroan berencana menambahkan kegiatan usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400).

Pasca dilaksanakannya Rencana Perseroan, SIG akan berperan sebagai distributor tunggal dimana seluruh Anak Usaha termasuk Perseroan akan terlibat dalam transaksi ICS antar Anak usaha dengan 4 *Stream* transaksi sebagai berikut:

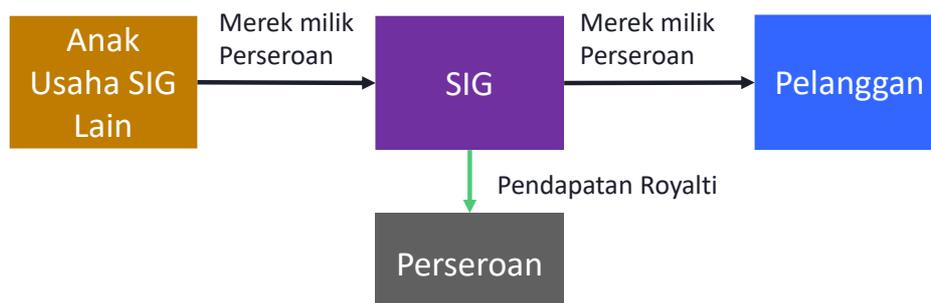
##### Stream 1 : Penjualan semen zak merek milik Perseroan ke SIG

- Proses bisnis seperti biasa dimana Perseroan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan ke SIG secara langsung



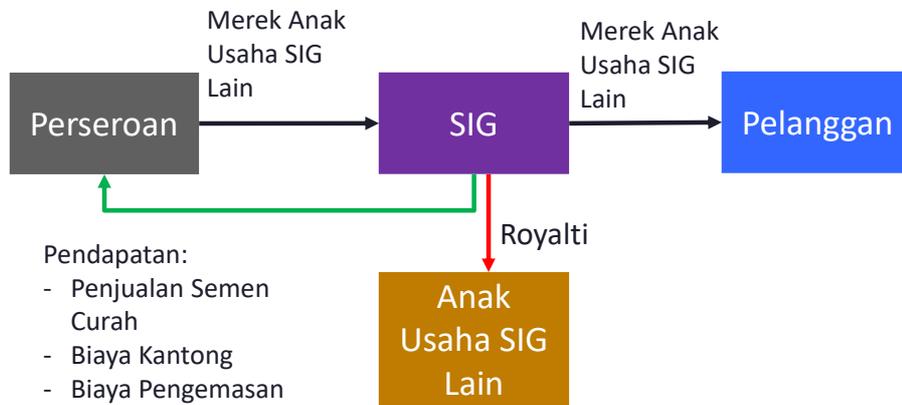
##### Stream 2 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Perseroan oleh Anak Usaha lain

- Anak Usaha SIG yang lain dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan kepada SIG.
- Perseroan menerima pembayaran royalti dari Anak Usaha tersebut melalui SIG sebesar 2,5%.



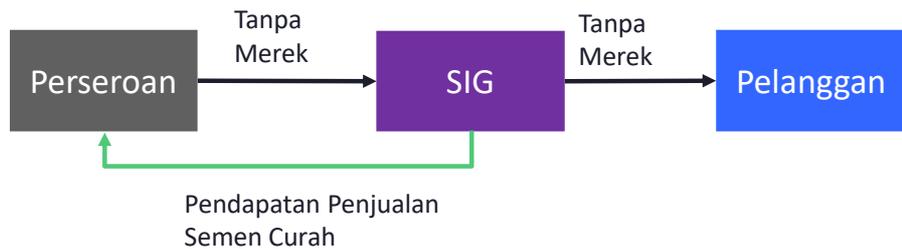
Stream 3 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Anak Usaha lain oleh Perseroan ke SIG

- Perseroan dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Anak Usaha lain ke SIG dengan harga sebesar (Harga ke Pelanggan – Margin Distributor 4,1% – Royalty 2,5%)



Stream 4 : Penjualan semen curah (tanpa merek) oleh Perseroan ke SIG atau anak usaha lain

- Proses bisnis seperti biasa dimana tidak ada pembayaran royalti atas pemakaian merek dari Perseroan ke anak usaha lain atau sebaliknya.



**4.2 Analisis Kelayakan Aspek Pemasaran**

Perubahan Kegiatan usaha Perseroan diperlukan sebagai bagian dari rencana SIG untuk menyederhanakan proses ICS antar anak usaha, dimana akan ada penerimaan pendapatan royalti oleh Perseroan dari anak usaha SIG yang lain atau sebaliknya. Dengan demikian Perubahan Kegiatan usaha Perseroan tidak merubah strategi pemasaran ke pelanggan eksternal.

Sebagai bagian dari SIG, strategi dan kegiatan pemasaran yang dilakukan SBI senantiasa menginduk pada SIG. Dengan mempertimbangkan persaingan di Industri semen yang sangat kompetitif, SIG telah merumuskan strategi yang dipandang sesuai dan efektif dalam menghadapi kompetisi di industri bahan bangunan sebagai berikut:

Strategi Multibrand & Dynamic Pricing

Strategi ini disusun untuk mengoptimalkan profitabilitas di pasar semen tahun 2023 di tengah pertumbuhan permintaan semen yang berkontraksi sementara industri masih mengalami kelebihan bahkan penambahan kapasitas pasok. SIG menerapkan strategi multibrand untuk mengoptimalkan pengelolaan harga dan pasar, yang dipandang mampu membantu mengatasi persaingan pasar dan memitigasi dampak kenaikan biaya yang terjadi di 2023.

### Mega Distributor

Untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pemasaran dan distribusi, SIG menerapkan skema mega distributor sejak 2020.

Skema ini memberi berbagai manfaat, antara lain efisiensi biaya transaksi dan penyederhanaan operasional distributor. Pendekatan mega distributor juga semakin mempermudah pemasaran seluruh portofolio produk SIG baik yang telah ada maupun yang sedang dikembangkan, sehingga pelanggan dapat menjangkau seluruh portofolio produk Perseroan dengan hanya berhubungan dengan satu pihak.

### Ekosistem Digital

SIG terus mengembangkan ekosistem digital untuk memperkuat jaringan distribusi dan value creation melalui pemanfaatan platform digital yang dikembangkan dari tahun ke tahun.

### Penyesuaian Pasar Ekspor

SIG terus memasarkan produknya di pasar ekspor dalam rangka memperkuat posisi SIG sebagai pemain di industri semen yang terbesar di Asia Tenggara. Penjualan ekspor SBI meliputi berbagai negara seperti Australia, Bangladesh, Fiji, Filipina dan Srilanka.

### Inovasi Produk

SIG senantiasa melakukan inovasi produk untuk memperluas pasar yang disesuaikan dengan kebutuhan pelanggan. Untuk terus menekan dampak lingkungan dari emisi CO<sub>2</sub> serta mewujudkan konstruksi yang berkualitas, perseroan terus mendorong pemanfaatan semen ramah lingkungan, baik di segmen curah maupun retail yang telah mendapatkan sertifikasi Green Product kategori Gold dari Green Product Council Indonesia. Pengembangan produk-produk inovatif tersebut ditujukan untuk memperkuat positioning SIG sebagai perusahaan penyedia solusi bahan bangunan yang menyediakan portofolio produk yang lengkap untuk berbagai aplikasi, sehingga konsumen dapat menemukan produk yang lebih tepat guna dan sesuai dengan kebutuhannya.

### Komunikasi Pemasaran

SIG secara aktif melakukan komunikasi pemasaran untuk mendukung keberhasilan implementasi strategi pemasaran yang dijalankan. Perseroan telah menjalankan strategi komunikasi pemasaran yang terintegrasi, dimana Perseroan menjalankan strategi komunikasi pemasaran yang bersifat lokal untuk memperkuat posisi merek SIG yang dijual di masing-masing pasar, membentuk, memperluas serta meningkatkan awareness pelanggan maupun calon pelanggan di pasar lokal.

SIG juga berfokus melakukan komunikasi kepada aplikator produk, antara lain komunitas tukang, mandor dan kontraktor. Hal ini dilakukan melalui program awareness dan seminar yang ditujukan untuk komunitas tersebut dalam rangka mempertahankan loyalitas. Dengan demikian, diharapkan posisi produk SIG dapat semakin kuat, terutama dalam menghadapi bertambah agresifnya kompetitor, baik yang telah ada maupun kompetitor baru di industri.

Selain upaya tersebut, Perseroan juga aktif melakukan komunikasi pemasaran melalui media sosial yang dikelola secara profesional. Penggunaan media sosial yang kian masif memberikan peluang bagi Perseroan untuk mengenalkan produk dan solusinya ke audiens yang lebih luas.

### Pangsa Pasar

Di tengah kondisi geopolitik dan inflasi, pada tahun 2023 permintaan semen tumbuh sekitar 3,5%. Secara musiman, permintaan semen umumnya lebih tinggi di semester kedua, khususnya di kuartal keempat meski industri dan pasar sedang berhadapan dengan tahun politik.

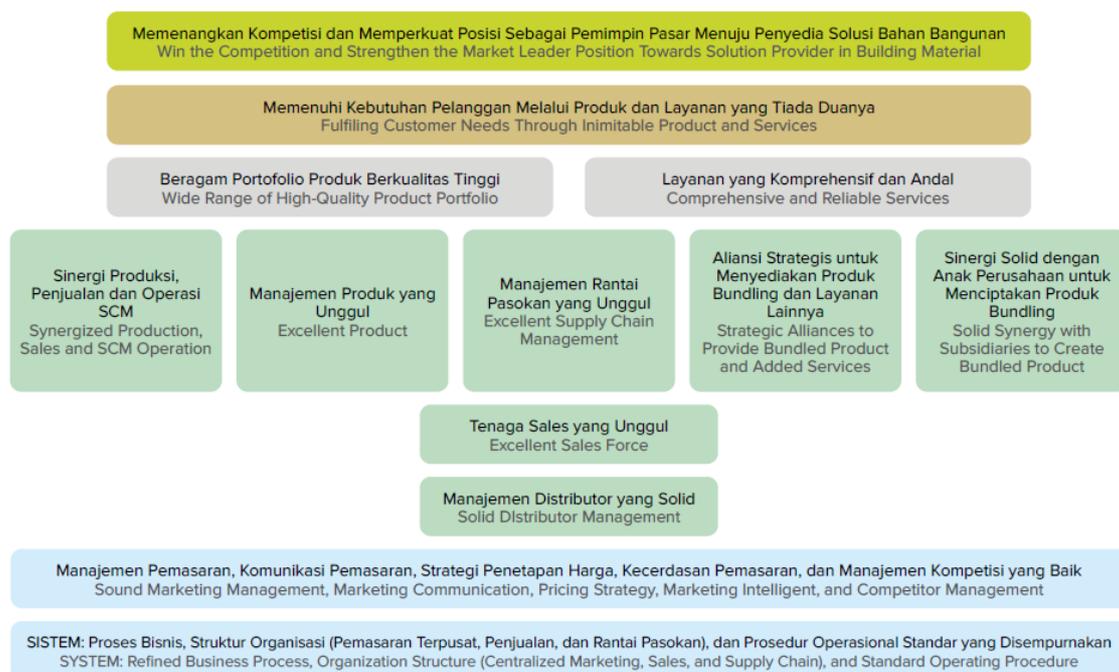
Di samping itu, masih terdapat penambahan pemain baru yang bermain di segmen lapis kedua yang menambah intensitas kompetisi. Permintaan yang mengecil dan meningkatnya jumlah pemain membuat sensitivitas harga berpengaruh dalam keputusan konsumen untuk memilih merek semen yang akan dibeli.

Sementara kenaikan biaya, terutama biaya bahan bakar, membuat kenaikan harga jual tidak dapat dihindari. SIG sebagai pemimpin pasar melakukan peningkatan harga jual untuk memitigasi dampaknya terhadap profitabilitas dan membawa industri pada kondisi yang lebih sehat.

Sebagian besar pemain lain melakukan kenaikan harga yang berbeda sehingga membuat disparitas harga SIG dengan pesaing semakin melebar dan berdampak pada pangsa pasar SIG yang menurun termasuk pangsa pasar SBI.

Strategi tersebut diterjemahkan dalam kerangka strategi pemasaran Perseroan, sebagai berikut:

**Gambar 4-1 : Strategi Pemasaran Perseroan**



### Implementasi Inisiatif Strategis

Untuk mengoptimalkan jangkauan produk yang dibutuhkan masyarakat dan pasar secara umum, Perseroan mengembangkan berbagai macam produk dan solusi bahan bangunan yang berkualitas. Saluran penjualan dan pemasaran yang terintegrasi dengan SIG adalah bagian dari Winning Strategy Perseroan untuk meningkatkan daya saing di tengah lanskap dan tren pasar yang selalu berubah.

#### 4.3 Analisis Kelayakan Aspek Teknis

Dalam menjalankan kegiatan usaha Royalti Sewa Guna Usaha atas Merek Perseroan apabila ada anak usaha lain yang akan menggunakan merek milik Perseroan, diperlukan legalitas atas hak suatu merek yang dimiliki Perseroan sehingga Perseroan dapat menerima royalti atas penggunaan merek tersebut. Berikut adalah merek-merek yang dimiliki oleh

Perseroan:

Merek	Sertifikat Merek	Masa Berlaku
	IDM001024032	5 Agustus 2031
	IDM000841414	26 Agustus 2029
	IDM000841381	27 Agustus 2029
	IDM000841349	27 Agustus 2029
	IDM001119781	5 Agustus 2031
	IDM000996434	15 Mei 2030
	IDM000382733	29 Juli 2030

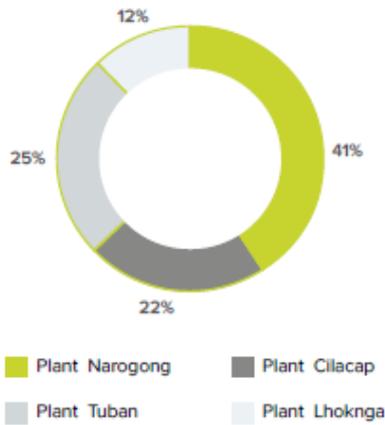
Sebagai bagian dari rencana penyederhanaan proses transaksi ICS antar anak usaha SIG, Perseroan perlu memiliki kapasitas produksi yang cukup untuk memproduksi semen yang akan diproduksi dan dijual sendiri (stream 1) maupun memproduksi semen yang akan menggunakan merek milik anak usaha lain (stream 3).

Perseroan memproduksi semen melalui empat pabrik semen yang terletak di Narogong - Jawa Barat; Cilacap - Jawa Tengah; Tuban - Jawa Timur; dan Lhoknga - Aceh dengan total kapasitas produksi gabungan per tahun sebesar 14,86 juta ton dengan cakupan penjualan untuk pasar domestik serta ekspor.

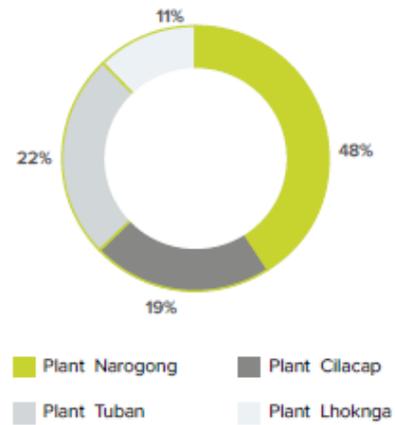
**Gambar 4-2 : Kapasitas Produksi Semen dan Terak Perseroan**

Nama Pabrik Plant Name	Kapasitas Terpasang Semen tahun 2023 (dalam juta ton) Cement Installed Capacity in 2023 (in million tons)	Total Volume Produksi Semen (dalam juta ton) Total Cement Production Volume (in million tons)		
		2021	2022	2023
Plant Narogong	6,06	5,34	5,32	5,17
Plant Cilacap	3,23	2,10	2,04	2,10
Plant Tuban	3,37	2,17	2,38	2,41
Plant Lhoknga	1,84	0,83	0,44	1,20
<b>Jumlah   Total</b>	<b>14,86</b>	<b>10,44</b>	<b>10,18</b>	<b>10,88</b>

**Persentase Kapasitas Terpasang Semen Tahun 2023**  
Percentage of Installed Capacity Cement in 2023

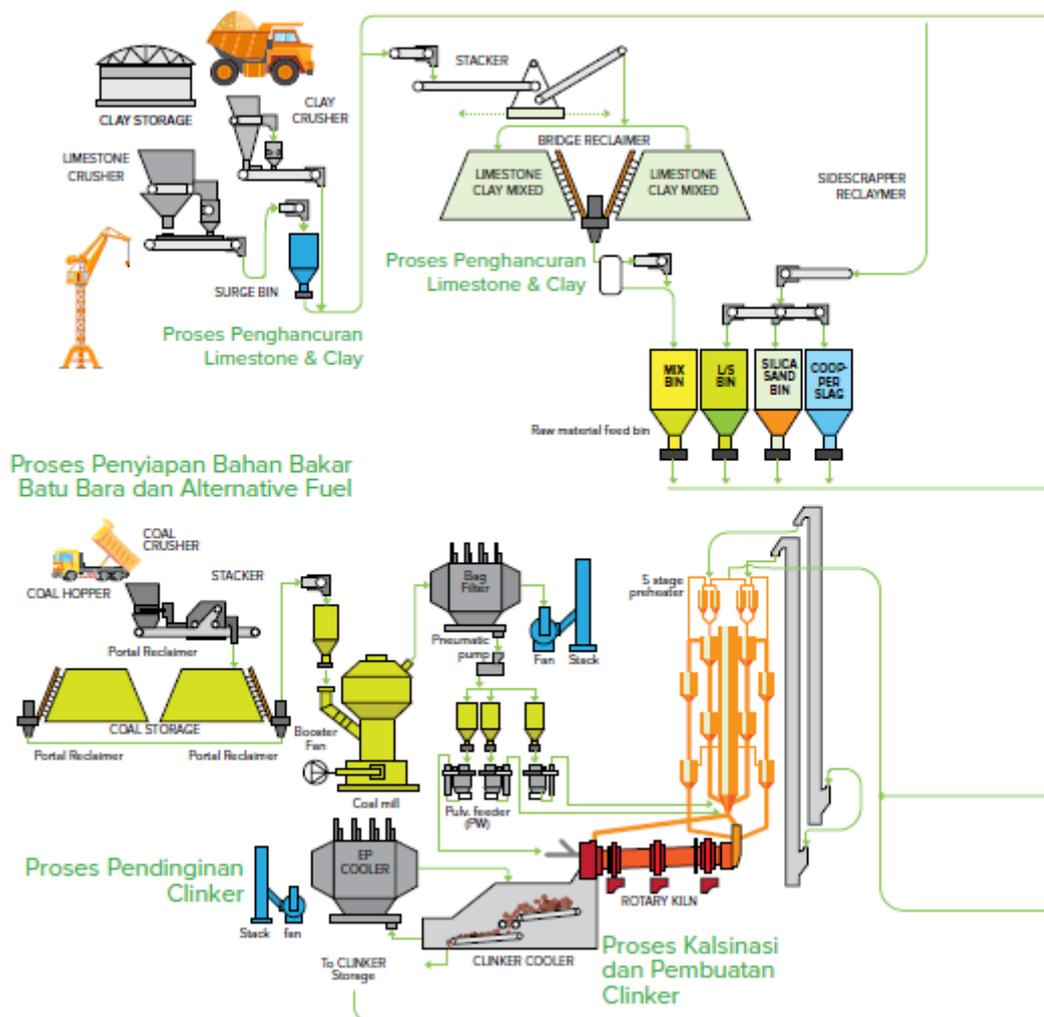


**Persentase Volume Produksi Tahun 2023**  
Percentage of Production Volume in 2023

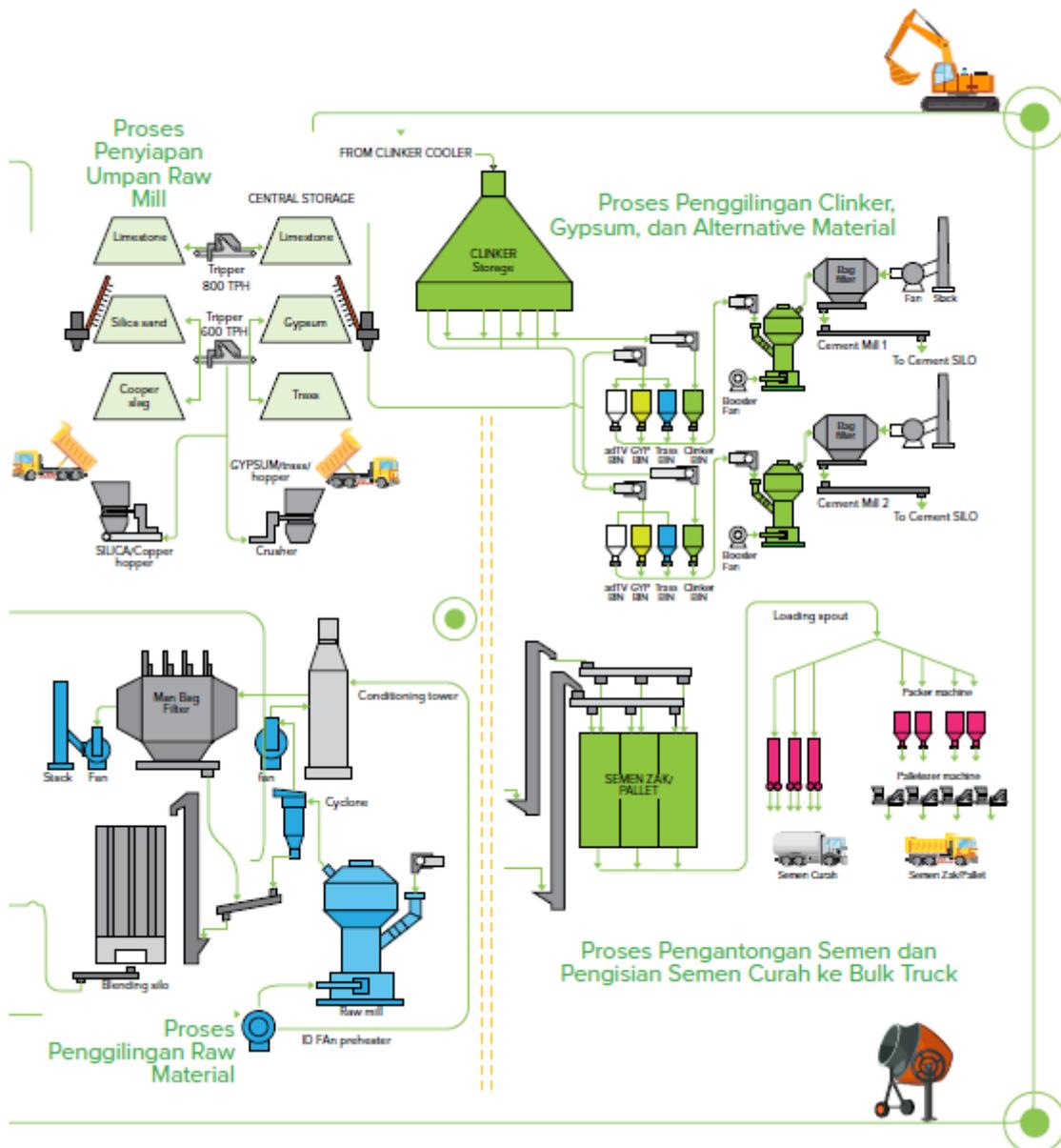


Berikut adalah gambaran proses produksi Semen dan Terak Perseroan:

**Gambar 4-3 : Proses Produksi Semen dan Terak Perseroan**



**Gambar 4-4 : Proses Produksi Semen dan Terak Perseroan (lanjutan)**



Perseroan memiliki pabrik dan jaringan distribusi yang tersebar di seluruh Indonesia. Berikut adalah daftar lokasi kegiatan usaha dan wilayah operasional yang dimiliki Perseroan:

**Gambar 4-5 : Lokasi Kegiatan Usaha dan Wilayah Operasional Perseroan**



\* Tidak Aktif | Not Active

#### 4.4 Analisis Kelayakan Aspek Pola Bisnis

Perseroan merupakan salah satu perusahaan terbesar dalam industri semen di Indonesia dengan total kapasitas produksi (termasuk optimalisasi operasional pabrik) mencapai 14,86 juta ton semen per tahun. Perseroan telah beroperasi secara komersial sejak tahun 1975 dengan jangkauan pemasaran produk baik di dalam maupun luar negeri.

Perseroan memiliki keunggulan dalam membuat produk-produk yang inovatif dan berwawasan lingkungan sesuai dengan kebutuhan konsumen. Sejumlah lini produk Perseroan telah dikenal baik dan menguasai pasar semen di Indonesia. Berikut adalah portofolio produk yang dihasilkan oleh Perseroan:

#### Produk Semen Ramah Lingkungan (Eco-Friendly Cement Products)

**Gambar 4-6 : Produk Perseroan - Semen**

<p><b>1.</b> </p>	<p><b>EzPro :</b></p> <p>EzPro merupakan jenis semen PCC yang telah mendapatkan sertifikasi Green Label dari GPCI dengan predikat "Gold" dan telah menggunakan lebih dari 30% bahan baku alternatif. EzPro dapat mereduksi emisi hingga 29% dibandingkan dengan semen portland Tipe I.</p>	<p>EzPro is a type of PCC cement that has received Green Label certification from GPCI with the "Gold" predicate and has used more than 30% alternative raw materials. EzPro can reduce emissions by up to 29% compared to portland cement Type I.</p>
--	--	--

2.



### PwrPro:

PwrPro merupakan jenis semen non-OPC yang telah mendapatkan sertifikasi Green Label dari GPCI dengan predikat "Gold". PwrPro telah menggunakan lebih dari 20% bahan baku alternatif dalam proses pembuatannya. PwrPro mereduksi emisi hingga 19% dibandingkan dengan semen portland Tipe I PwrPro juga telah tersertifikasi. SNI Semen Hidraulic (SNI 8912:2020), di mana dengan standar ini, sangat memungkinkan untuk mendapatkan semen ramah lingkungan yang dapat digunakan di konstruksi umum maupun khusus.

PwrPro is a type of non-OPC cement that has received a Green Label certification from the GPCI with the title "Gold". PwrPro has used more than 20% alternative raw materials in its manufacturing process. PwrPro reduces emissions by up to 19% compared to portland cement Type I PwrPro has also been certified with SNI Hydraulic Cement (SNI 8912:2020), where with this standard, it is possible to obtain environmentally friendly cement that can be used in general and special construction.

3.



### DuPro+LH:

DuPro+LH menggunakan 18% bahan baku alternatif. Dengan menggunakan DuPro+LH maka akan mereduksi emisi hingga 16% dibandingkan dengan produk semen portland Tipe I.

DuPro+LH uses 18% alternative raw materials. By using DuPro+LH, it will reduce emissions by up to 16% compared to Type I portland cement products.

4.



### MaxStrength:

MaxStrength merupakan semen yang dibuat untuk memanfaatkan *slag* yang berasal dari hasil samping industri *non-iron metal (blast-furnace)* dengan rasio penggunaan *slag* sampai 50%. pemanfaatan ini membuat semen MaxStrength menjadi semen ramah lingkungan yang dibuktikan dengan reduksi emisinya sampai 54% dibandingkan dengan semen portland Tipe I.

MaxStrength is a cement that is made to utilize *slag* derived from the by-product of the noniron metal industry (blast-furnace) with a *slag* usage ratio of up to 50%. This utilization makes MaxStrength cement an environmentally friendly cement as evidenced by its emission reduction of up to 54% compared to portland cement Type I.

5.



### Dynamix Masonry:

Dynamix Masonry menggunakan lebih dari 40% bahan alternatif dalam produksinya, mempunyai emisi karbon lebih rendah hingga 40% dibandingkan dengan semen *portland* Tipe I sehingga produk ini menjadi produk semen paling ramah lingkungan di segmen retail.

Dynamix Masonry uses more than 40% of alternative materials in its production, which has up to 40% lower carbon emissions compared to portland cement Type I, making this product the most environmentally friendly cement product in the retail segment.

6.



### Dynamix Serba Guna:

Dynamix Serba Guna merupakan jenis semen (OPC/PCC) yang telah mendapatkan sertifikasi Green Label dari GPCI dengan predikat "Gold" dan telah menggunakan bahan baku alternatif pengganti terak sampai 35% sehingga Dynamix Serba Guna dapat mereduksi emisi hingga 29% dibandingkan dengan semen (*portland* Tipe I).

Dynamix Serba Guna is a type of cement (OPC/PCC) that has received Green Label certification from GPCI with the "Gold" predicate and has used alternative raw materials to replace clinker up to 35% therefore Dynamix Serbaguna can reduce emissions by up to 29% compared to cement (*portland* Type I).

7.



### Semen Andalas:

Semen Andalas merupakan produk semen jenis PCC untuk pasar Sumatra yang berhasil meraih sertifikasi Green Label dari GPCI dengan predikat "Gold".

Semen Andalas is a PCC type cement product for the Sumatra market that has won Green Label certification from GPCI with the "Gold" predicate. 2022

Solusi Konstruksi Bernilai Tambah (*Value-Added Construction Solutions*)

**Gambar 4-7 : Produk Perseroan – Solusi Konstruksi Bernilai Tambah**



**SpeedCrete**

1. Produk dapat kering dalam hitungan jam.
  2. Cocok untuk pelabuhan, jalan arteri, lintasan bus, dan jalan tol.
1. The product can dry in a matter of hours.
  2. Suitable for ports, arterial roads, bus lanes and toll roads.



**ThruCrete**

1. Beton berpori untuk drainase air yang efisien.
  2. Cocok untuk jalan, tempat parkir, dan trotoar.
1. Porous concrete for efficient water drainage.
  2. Ideal for roads, parking lots, and sidewalks.



**StilCrete**

1. Ketahanan tinggi dan tahan terhadap sulfat.
  2. Cocok untuk pelabuhan, dermaga, dan area industri.
1. High durability and sulfate resistance.
  2. Suitable for ports, docks, and industrial areas.



**SupeCrete**

1. Waktu pengerasan panjang, tahan tekanan tinggi.
  2. Ideal untuk pelabuhan, jalan arteri, dan jalan tol.
1. Long setting time, withstands high pressure.
  2. Optimal for ports, arterial roads, and toll roads.



**LocooCrete**

1. Ramah lingkungan dengan 30% lebih sedikit CO<sub>2</sub> dalam beton.
  2. Menggunakan bahan alternatif yang berkelanjutan.
1. Eco-friendly with 30% less CO<sub>2</sub> in concrete.
  2. Features alternative, sustainable materials.



**PaveCrete**

1. Memiliki tingkat penyusutan rendah dan daya tahan tinggi
  2. Mampu menghemat biaya dan kuantitas perawatan jalan.
1. Has low shrinkage rate and high durability
  2. Can save the cost and quantity of road maintenance.

#### 4.5 Analisis Kelayakan Aspek Model Manajemen

Implementasi skema royalti dilakukan menggunakan Manajemen dan SDM yang telah tersedia saat ini, sesuai dengan kapabilitas yang diperlukan untuk menjalankan proses bisnis tersebut. Perseroan memiliki lebih dari 2.200 karyawan yang tersebar di seluruh wilayah operasi Perseroan. Dari jumlah tersebut, sebagian besar adalah karyawan tetap yang terlatih dan memiliki pengalaman dalam menunjang kegiatan usaha Perseroan.

**Gambar 4-8 : Sumber Daya Manusia Perseroan**

**Karyawan Berdasarkan Jenis Kelamin**  
Employee Distribution by Sex

	2023	2022	
<b>Jenis Kelamin</b>			<b>Sex</b>
Laki-laki	1.895	1.992	Male
Perempuan	223	238	Female
<b>Jumlah</b>	<b>2.118</b>	<b>2.230</b>	<b>Total</b>

**Karyawan Berdasarkan Tingkat Manajemen**  
Employee Distribution by Management Level

	2023	2022	
<b>Tingkat Manajemen</b>			<b>Management Level</b>
Level Manajemen Puncak	15	13	Top Management Level
Level Manajemen Senior	42	46	Senior Management Level
Level Manajemen Menengah	443	435	Middle Management Level
Level Manajemen Dasar	1.327	1.402	First Management Level
Level Non-Manajemen	291	334	Non-Management Level
<b>Jumlah</b>	<b>2.118</b>	<b>2.230</b>	<b>Total</b>

**Karyawan Berdasarkan Kelompok Usia**  
Employee Distribution by Age Group

	2023	2022	
<b>Usia</b>			<b>Age</b>
<30 tahun	198	218	<30 years old
30 – 50 tahun	1.320	1.417	30 - 50 years old
>50 tahun	600	595	>50 years old
<b>Jumlah</b>	<b>2.118</b>	<b>2.230</b>	<b>Total</b>

**Karyawan Berdasarkan Tingkat Pendidikan**  
Employee Distribution by Education Level

	2023	2022	
<b>Tingkat Pendidikan</b>			<b>Education Level</b>
Doktor	2	1	Doctorate Degree
Pascasarjana	93	83	Postgraduate Degree
Sarjana	895	909	Undergraduate Degree
Diploma	437	473	Vocational Degree
SMA	621	682	High School
SD/SMP	70	82	Elementary School/Junior High
<b>Jumlah</b>	<b>2.118</b>	<b>2.230</b>	<b>Total</b>

**Karyawan Berdasarkan Status Ketenagakerjaan**  
Employee Distribution by Employment Status

	2023	2022	
<b>Status Ketenagakerjaan</b>			<b>Employment Status</b>
Karyawan Tetap	1.935	2.067	Permanent
Karyawan Kontrak	183	163	Contract
<b>Jumlah</b>	<b>2.118</b>	<b>2.230</b>	<b>Total</b>

Perseroan memiliki Departemen Internal Control System (ICS) yang bertanggung jawab untuk mengoordinasikan aktivitas pengendalian internal, mewaspadai terjadinya risiko kecurangan yang ada, memastikan bahwa aktivitas pengendalian penanganan risiko yang

tepat telah diimplementasikan, berkontribusi pada perbaikan proses bisnis secara berkelanjutan, serta bekerja sama dengan Business Process Owner (BPO) sebagai lini pertahanan pertama dalam pengelolaan operasional Perseroan. Selain Departemen ICS, Perseroan juga memiliki Divisi Internal Audit yang melakukan penilaian atas pengendalian internal di setiap departemen.

Selain Sistem Pengendalian Internal, SBI juga memiliki Tim Compliance untuk menjaga kepatuhan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan dengan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Menilai sanksi dan risiko pengendalian ekspor secara teratur.
2. Menerapkan daftar pihak dan negara yang terkena sanksi untuk memastikan pelanggan vendor pemasok dan penyedia layanan, baik eksisting maupun potensial, tidak termasuk dalam daftar sanksi tersebut.
3. Mewaspadaikan risiko kepatuhan dengan melihat kesesuaian prosedur bisnis dan mengindikasikan kemungkinan pelanggaran sanksi atau pengendalian ekspor.
4. Melaporkan kepada entitas hukum lokal atau pejabat kepatuhan untuk memandu dan menilai potensi transaksi yang berisiko tinggi.
5. Mengikuti prosedur hukum dan perundang-undangan yang berlaku secara saksama dan memadai.

Perseroan menerapkan manajemen risiko untuk mengidentifikasi seluruh risiko utama dan peluang yang mungkin timbul dari kegiatan usaha Perseroan, mengukur risiko-risikonya, menyusun rencana pengendalian, dan memonitor tingkat risiko sesuai dengan kebijakan dan prosedur manajemen risiko di Perseroan. Untuk mewujudkan pengelolaan risiko yang efektif dan efisien, Perseroan menerapkan sistem manajemen terintegrasi yang mengacu pada Peraturan Menteri BUMN Nomor: PER-2/MBU/03/2023 tentang Pedoman Tata Kelola dan Kegiatan Korporasi Signifikan Badan Usaha Milik Negara. Perseroan juga mengacu kepada prosedur Enterprise Risk Management (ERM) dan Pedoman Tata Kelola SIG untuk prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

Dalam implementasinya, Perseroan mengacu pada "Model Tiga Lini", dengan para pemilik proses di seluruh satuan kerja (Risk Taking Unit/RTU) sebagai lini pertama yang bertugas mengidentifikasi dan mengelola risiko dalam proses bisnis. Perseroan juga menetapkan adanya Fungsi Manajemen Risiko sebagai lini kedua, yang bertanggung jawab dalam mengukur, memantau, dan memperlakukan risiko secara agregat serta mengembangkan metodologi dan kebijakan manajemen risiko untuk mendukung kinerja lini pertama. Pada lini ketiga, Divisi Audit Internal berperan memastikan bahwa Perseroan telah menerapkan tata kelola, pengendalian risiko dan pengendalian internal secara efektif.

## 5 ANALISIS KELAYAKAN ASPEK KEUANGAN

### 5.1 Penentuan Tingkat Diskonto

Dalam rangka Studi kelayakan bisnis atas Rencana Perseroan, tingkat diskonto yang digunakan adalah rata-rata tertimbang biaya kapital atau *Weighted Average Cost of Capital* (WACC). WACC dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{WACC} = ((K_d * (1-T)) * \% \text{ Debt}) + (K_e * \% \text{ Equity})$$

WACC	<i>Weighted Average Cost of Capital</i> (tingkat rata-rata tertimbang biaya atas modal/ kapital)
K <sub>d</sub>	<i>Cost of debt</i> (biaya utang)
K <sub>e</sub>	<i>The required rate of return/ cost of equity</i> (biaya ekuitas)
% Debt	<i>Proportion of Debt in the capital structure</i> (proporsi utang dalam struktur kapital)
% Equity	<i>Proportion of Equity in the capital structure</i> (proporsi ekuitas dalam struktur kapital)
T	<i>Tax rate</i> (tarif pajak)

Dalam studi kelayakan ini, asumsi yang digunakan untuk mengestimasi WACC adalah sebagai berikut:

#### Biaya Utang (*Cost of Debt*)

Biaya utang diperoleh dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut.

- Tingkat suku bunga pinjaman (sebelum pajak) yang digunakan adalah 9,41% berdasarkan tingkat suku bunga pinjaman Rupiah untuk jenis pinjaman investasi berdasarkan kelompok bank Persero per Desember 2023 (sumber : Bank Indonesia); dan
- Tarif pajak yang digunakan adalah sebesar 22,00%, berdasarkan tingkat pajak korporasi di Indonesia yang berlaku pada tanggal studi kelayakan (sumber: Undang-Undang No. 7 tahun 2021).

#### Biaya Ekuitas (*Cost of Equity*)

Biaya ekuitas dihitung dengan menggunakan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$K_e = R_f + (\beta \times \text{ERP})$$

K <sub>e</sub>	<i>Cost of equity</i> (biaya ekuitas)
R <sub>f</sub>	<i>Risk free rate</i> (tingkat suku bunga bebas risiko)
β	<i>Relevered Beta</i>
ERP	<i>Equity Risk Premium</i>

Biaya ekuitas yang digunakan dalam studi kelayakan sebesar 12,13% yang dihitung dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- o Tingkat imbal hasil bebas risiko (*risk free rate*)

Tingkat imbal hasil bebas risiko yang digunakan sebesar 6,89%, yang merupakan *yield* Surat Utang Negara 30 tahun.

Tingkat imbal hasil bebas risiko kemudian dikurangi *default spread* Indonesia per Tanggal Penilaian sebesar 2,07% (sumber: Damodaran), sehingga tingkat suku bunga bebas risiko efektif yang digunakan sebesar 4,81%.

o *Relevered Beta*

*Relevered beta* yang diaplikasikan dalam penilaian dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

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

$\beta_L$	<i>Relevered beta</i>
$\beta_U$	<i>Unlevered beta</i>
DER	<i>Debt to Equity Ratio</i> (rasio utang terhadap ekuitas)
T	<i>Marginal tax rate</i> (tarif pajak)

*Relevered beta* dihitung dari *unlevered beta* sebesar 0,65 dan rasio utang terhadap ekuitas sebesar 68,07% serta tingkat pajak penghasilan perusahaan yang berlaku pada Tanggal Penilaian sebesar 22,00% (sumber: Undang-Undang No. 7 tahun 2021).

**Tabel 5-1 : Estimasi Rata-rata Unlevered Beta dan DER Perusahaan Pembanding**

<i>Unlevered Beta Perusahaan Pembanding</i>						
Perusahaan Pembanding	<i>Levered Beta</i>	Nilai Pasar Utang*	Nilai Kapitalisasi Pasar*	Utang/ Ekuitas	<i>Marginal Tax Rate</i>	<i>Unlevered Beta</i>
Asia Cement Corporation	0,68	60.164	69.241	86,89%	20,00%	0,40
Siam City Cement Public Company Limited	0,80	9.946	18.226	54,57%	20,00%	0,56
PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk	1,20	2.805	32.252	8,70%	22,00%	1,13
West China Cement Limited	0,78	25.584	7.298	350,58%	25,00%	0,22
Asia Cement (China) Holdings Corporation	0,77	4.064	7.544	53,87%	16,50%	0,53
Kamei Corporation	1,17	6.359	6.283	101,21%	30,62%	0,69
Mitani Corporation	0,50	894	19.042	4,70%	30,62%	0,49
PT Semen Baturaja (Persero) Tbk	1,46	892	2.761	32,30%	22,00%	1,17
<b>Rata-Rata</b>	<b>0,92</b>			<b>68,07%</b>		<b>0,65</b>

\*) dalam miliar Rupiah

*Unlevered beta* yang digunakan untuk menghitung *relevered beta* diperoleh dari rata-rata *unlevered beta* perusahaan pembanding yang bergerak dalam industri baja (sumber: SP Capital IQ). Rata-rata rasio utang terhadap ekuitas untuk menghitung *relevered beta* diperoleh dari rata-rata rasio utang terhadap ekuitas perusahaan pembanding yang bergerak dalam industri baja (sumber: SP Capital IQ).

*Relevered beta* yang diaplikasikan dalam penilaian ini sebesar 0,99.

o *Market risk premium* (premi risiko pasar)

Premi risiko pasar untuk Indonesia yang berlaku pada Tanggal Penilaian adalah sebesar 7,38% yang dihitung dengan formulasi sebagai berikut:

$$= \text{Equity Risk Premium (ERP) AS yang berlaku pada Tanggal Penilaian} \\ + \text{Default spread Indonesia yang berlaku pada Tanggal Penilaian} \times \text{deviasi pasar ekuitas dari deviasi rata-rata pasar obligasi AS (relative equity volatility)} \\ = \text{Market risk premium}$$

ERP AS yang berlaku pada Tanggal Penilaian sebesar 4,60%, ditambahkan dengan penyesuaian terhadap ERP AS sebesar 2,78%. Penyesuaian terhadap ERP AS diperoleh dari *default spread* Indonesia yang berlaku pada Tanggal Penilaian sebesar 2,07% dan *relative equity volatility* sebesar 1,34 (Sumber: Damodaran).

Proporsi Struktur Kapital

Dalam penilaian ini, proporsi utang dan ekuitas dalam struktur kapital masing-masing sebesar 40,50% dan 59,50% yang merupakan rata-rata rasio yang diperoleh dari perusahaan pembanding yang bergerak dalam industri semen (sumber: SP Capital IQ).

Berdasarkan asumsi tersebut, besarnya tingkat rata-rata tertimbang biaya kapital (*Weighted Average Cost of Capital* - WACC) dalam mengestimasi indikasi *Net Present Value* (NPV) Rencana Perseroan adalah sebesar 10,19%.

**Tabel 5-2 : Estimasi WACC**

<b>Biaya Utang</b>		
Biaya Utang	9,41%	
Tingkat Pajak	22,00%	
<b>Biaya Utang Setelah Pajak</b>	<b>7,34%</b>	
<b>Biaya Ekuitas</b>		
Yield SUN	6,89%	
Default Spread Indonesia	2,07%	
<b>Tingkat Bebas Risiko (Disesuaikan)</b>	<b>4,81%</b>	
Mean Unlevered Beta	0,65	
Target Utang/Ekuitas	68,07%	
Target Marginal Tax Rate	22,00%	
<b>Relevered Beta</b>	<b>0,99</b>	
Equity Risk Premium (ERP) AS	4,60%	
Default Spread Indonesia	2,07%	
Relative Equity Volatility	1,34	
Penyesuaian terhadap ERP AS	2,78%	
<b>Premium Risiko Pasar Indonesia</b>	<b>7,38%</b>	
<b>Biaya Ekuitas</b>	<b>12,13%</b>	
<b>Weighted Average Cost of Capital</b>		
	<b>Porsi</b>	
Utang	40,50%	2,97%
Ekuitas	59,50%	7,21%
<b>WACC</b>		<b>10,19%</b>

## 5.2 Analisis Asumsi Proyeksi Keuangan

### Asumsi Skema Transaksi dan Royalti

Berdasarkan informasi Perseroan, dengan dilakukannya Rencana Perseroan maka akan terjadi perubahan atas skema transaksi Inter Company Sales (ICS) antar anak usaha di lingkungan SIG dengan asumsi sebagai berikut:

**Tabel 5-3 : Asumsi Skema Transaksi ICS**

Stream	Deskripsi	Asumsi
Stream 1	Penjualan semen zak brand milik SBI/SBA oleh SBI/SBA ke SI sebagai distributor tunggal	Sama dengan sebelum Rencana Perseroan
Stream 2	Penjualan semen zak brand milik SBI/SBA oleh entitas lain (pendapatan royalti)	Royalty 2,5% untuk semua anak usaha
Stream 3	Penjualan semen zak brand bukan milik SBI/SBA oleh SBI/SBA ke SI	ASP untuk SBI 91,4% dari End Customer Price (End Customer Price - 4,1% Margin Mega Distributor - 2,5% Royalty)

Stream 4	Penjualan semen curah dari SBI/SBA ke SIG ataupun opco	Sama dengan sebelum Rencana Perseroan
----------	--	---------------------------------------

Berdasarkan Laporan Tenaga Ahli Perpajakan DDTC, berikut adalah analisa atas kewajaran asumsi margin distributor dan tarif royalti:

- Asumsi margin distributor sebesar 4,1% masih dalam rentang kisaran margin distributor yang wajar
- Asumsi tarif royalti sebesar 2,5% masih dalam rentang kisaran tarif royalti yang wajar.

#### Asumsi Investasi

Perubahan Kegiatan usaha Royalti Sewa Guna Usaha atas Merek Perseroan dimaksudkan untuk mendukung skema pembayaran royalti yang akan diterima Perseroan apabila ada anak usaha lain yang menggunakan merek milik Perseroan. Oleh karena itu diasumsikan tidak ada perubahan kebutuhan volume produksi serta tidak ada kebutuhan investasi tambahan diluar kapasitas fasilitas produksi yang telah dimiliki Perseroan.

### 5.3 Analisis Kelayakan Keuangan

Analisis kelayakan keuangan atas rencana Perubahan Kegiatan usaha Perseroan, dilakukan dengan mengestimasi nilai tambah yang diperoleh Perseroan yang tercermin dari perbandingan antara proyeksi arus kas Perseroan jika dilakukan Rencana Perseroan dengan proyeksi arus kas Perseroan jika tidak dilakukan Rencana Perseroan (*incremental / with and without benefit*). Berdasarkan informasi Perseroan, diasumsikan bahwa tidak ada investasi awal yang dibutuhkan untuk melakukan perubahan kegiatan usaha, sehingga analisis kelayakan keuangan dilakukan dengan menghitung *net present value* (NPV) atas proyeksi *incremental* Perseroan dengan dan tanpa Rencana Perseroan.

Berdasarkan asumsi yang telah diberikan, proyeksi *free cash flow to the firm* (FCFF) Perseroan Tanpa Dilakukannya Rencana Perseroan adalah sebagai berikut:

**Tabel 5-4 : FCFF - Tanpa Rencana Perseroan**

(dalam milyar Rupiah)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Perpetuity
<b>Tanpa Rencana Perseroan</b>							
Pendapatan		13.813	14.788	15.453	16.150	16.820	17.325
Beban Pokok Penjualan		(10.743)	(11.461)	(11.874)	(12.235)	(12.655)	(13.035)
Laba Kotor		3.070	3.327	3.579	3.915	4.165	4.290
		22,2%	22,5%	23,2%	24,2%	24,8%	24,8%
Beban Penjualan		(1.234)	(1.269)	(1.317)	(1.368)	(1.416)	(1.459)
Beban Umum dan Administrasi		(423)	(439)	(455)	(471)	(489)	(504)
Royalty Income		-	-	-	-	-	-
<b>EBIT</b>		<b>1.413</b>	<b>1.619</b>	<b>1.808</b>	<b>2.075</b>	<b>2.260</b>	<b>2.328</b>
Beban Pajak pada EBIT		(385)	(442)	(493)	(567)	(617)	(635)
<b>NOPAT</b>		<b>1.028</b>	<b>1.177</b>	<b>1.314</b>	<b>1.509</b>	<b>1.643</b>	<b>1.692</b>
<b>Net Working Capital</b>							
Piutang Usaha	3.767	3.722	3.985	4.164	4.352	4.532	4.668
Persediaan	1.166	1.343	1.433	1.484	1.529	1.582	1.629
Aset Lancar Lain	815	815	815	815	815	815	815
Utang Usaha	(4.282)	(5.156)	(5.476)	(5.679)	(5.346)	(4.962)	(5.711)
Liabilitas Lancar Lain	(847)	(737)	(629)	(522)	(416)	(311)	(311)
Net Working Capital	620	(13)	128	262	935	1.656	1.091
(Kenaikan) / Penurunan NWC		633	(141)	(134)	(672)	(722)	565
Depresiasi		726	771	787	802	818	818
Capex		(1.079)	(425)	(479)	(488)	(498)	(818)
<b>FCFF - Tanpa Rencana Perseroan</b>		<b>1.308</b>	<b>1.382</b>	<b>1.488</b>	<b>1.150</b>	<b>1.242</b>	<b>2.258</b>

Berdasarkan asumsi yang telah diberikan, proyeksi *free cash flow to the firm* (FCFF) Perseroan Dengan Dilakukannya Rencana Perseroan adalah sebagai berikut:

**Tabel 5-5 : FCFF - Dengan Rencana Perseroan**

(dalam milyar Rupiah)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
<b>Dengan Rencana Perseroan</b>							
Pendapatan		12.216	13.114	13.698	14.310	14.891	15.337
Beban Pokok Penjualan		(9.103)	(9.742)	(10.072)	(10.345)	(10.673)	(10.994)
Laba Kotor		3.113	3.372	3.626	3.965	4.217	4.344
		25,5%	25,7%	26,5%	27,7%	28,3%	28,3%
Beban Penjualan		(1.257)	(1.293)	(1.342)	(1.394)	(1.443)	(1.486)
Beban Umum dan Administrasi		(423)	(439)	(455)	(471)	(489)	(504)
Royalty Income		53	56	58	61	64	66
<b>EBIT</b>		<b>1.486</b>	<b>1.696</b>	<b>1.889</b>	<b>2.160</b>	<b>2.350</b>	<b>2.420</b>
<b>Beban Pajak pada EBIT</b>		<b>(405)</b>	<b>(463)</b>	<b>(516)</b>	<b>(590)</b>	<b>(641)</b>	<b>(661)</b>
<b>NOPAT</b>		<b>1.082</b>	<b>1.233</b>	<b>1.373</b>	<b>1.571</b>	<b>1.708</b>	<b>1.759</b>
<b>Net Working Capital</b>							
Piutang Usaha	3.767	3.292	3.534	3.691	3.856	4.012	4.133
Perseriaan	1.166	1.138	1.218	1.259	1.293	1.334	1.374
Aset Lancar Lain	815	815	815	815	815	815	815
Utang Usaha	(4.282)	(4.442)	(4.727)	(4.894)	(4.595)	(4.256)	(4.984)
Liabilitas Lancar Lain	(847)	(737)	(629)	(522)	(416)	(311)	(311)
Net Working Capital	620	66	211	349	953	1.595	1.027
(Kenaikan) / Penurunan NWC		554	(145)	(139)	(604)	(641)	567
Depresiasi		726	771	787	802	818	818
Capex		(1.079)	(425)	(479)	(488)	(498)	(818)
<b>FCFF - Dengan Rencana Perseroan</b>		<b>1.282</b>	<b>1.434</b>	<b>1.543</b>	<b>1.280</b>	<b>1.387</b>	<b>2.327</b>

Setelah diperoleh FCFF dengan dan tanpa dilakukannya Rencana Perseroan, maka dapat diestimasi Nilai Kini Arus Kas Bersih (*Net Present Value*) yang diperoleh dari Rencana Perseroan sebagai berikut:

**Tabel 5-6 : Net Present Value**

(dalam milyar Rupiah)

	2024	2025	2026	2027	2028	Perpetuity
FCFF - Tanpa Rencana Perseroan	1.308	1.382	1.488	1.150	1.242	2.258
FCFF - Dengan Rencana Perseroan	1.282	1.434	1.543	1.280	1.387	2.327
Incremental Free Cash Flow	(26)	52	55	130	146	69
Perpetuity 3%					987	
Total	-	(26)	52	55	130	1.132
Discount Period	0	1	2	3	4	5
Discount Rate	10,19%	10,19%	10,19%	10,19%	10,19%	10,19%
Discount Factor	1,00	0,91	0,82	0,75	0,68	0,62
Present Value	-	(23)	43	41	88	697
NPV		<b>846</b>				

### 5.3.1 Analisis Sensitivitas

Analisis Sensitivitas atas Kelayakan Keuangan Perseroan, dilakukan dengan menguji pengaruh perubahan asumsi yang memiliki dampak paling besar yaitu asumsi volume *stream 2*, *volume stream 3* dan asumsi harga penjualan *Stream 3*. Berikut adalah analisa sensitivitas perubahan ketiga asumsi tersebut terhadap indikasi NPV atas Rencana Perseroan:

**Tabel 5-7 : Analisis Sensitivitas**

(dalam milyar Rupiah)

Scenario	Volume Stream 2	Volume Stream 3	Harga Stream 3	NPV
1	0%	0%	0%	846
2	-1%	0%	0%	875
3	-2%	0%	0%	904
4	0%	-1%	0%	809
5	0%	-2%	0%	772
6	0%	0%	-1%	513
7	0%	0%	-2%	180

## 6 KESIMPULAN

Berdasarkan analisis atas Rencana Perseroan baik dari aspek Pemasaran, Teknis, Pola Bisnis, maupun Model Manajemen, Perseroan memiliki kapasitas serta kemampuan yang cukup untuk melaksanakan Rencana Perseroan. Sedangkan dari aspek Keuangan, diperoleh hasil perhitungan yaitu Net Present Value (NPV) positif sebesar Rp846 milyar.

Berdasarkan hasil analisa kami atas kelayakan pasar, teknis, pola bisnis, model manajemen, dan keuangan dengan asumsi dan kondisi pembatas yang dijelaskan pada Laporan ini, maka Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **LAYAK**.