



TOBING PANUTURI DAN REKAN

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK

Property and Business Valuation

NIU. 2.20.0171 – Kep. Menkeu No. 387/KM.1/2020

Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia

Kantor Pusat:

Rukan The Walk No. 38, Jakarta Garden City,

Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan

Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13910,

Email: topaz-admin@kjpp-topaz.id

kjpp-topaz@gmail.com;

Telp (021) 4614889

Kantor Cabang :

Banjarmasin (PS) : Jl. Meranti III, Komp. Madinah No. 23, RT. 036, D.h 15a, Banjarmasin, Kalimantan Selatan, Email: topaz_banjarmasin@kjpp-topaz.id,

topazbjm.kjpp@gmail.com; Telp (0511) 4247394, **Medan (P)** : Kompleks Perumahan Villa Malina Indah, Jl. Deli Bunga No. 3, Medan, Sumatera Utara 20132, Email:

topazmdn.kjpp@gmail.com; Telp (061) 8216806, **Surabaya (P)** : Ruko 9M-APT Puncak CBD, Jl. Kramat I, Surabaya, Jawa Timur 60229, Email: surabaya@kjpp-topaz.id;

Telp (031) 99429111, **Balikpapan (PS)** : Jalan Angkasa 3B RT. 57, Balikpapan, Kalimantan Timur 76115, Email: kjpp-topazbpn@gmail.com; Telp 0858 5252 3005,

Jayapura (PS) : Perumahan Yapis Entrop, Jalan Beringin I No. 10, Jayapura, Papua 99224, Email: topazjyp.kjpp@gmail.com; Telp (0967) 5782084

No. File: 00374/2.0171-00/BS/04/0481/1/IV/2024

Jakarta, 30 April 2024

Kepada Yth.

PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk

Sinar Mas Land Plaza, Menara 2, Lantai 9,

Jl. M.H. Thamrin No. 51, Jakarta Pusat 10350

Perihal : Rencana Transaksi Afiliasi berupa Pembelian (i) Mesin *Power Plant* dan Peralatan Pendukungnya dengan Total Kapasitas 175,1 megawatt; (ii) Bangunan untuk Mendukung Mesin *Power Plant*; dan (iii) Segala Persediaan dan Suku Cadang Sehubungan dengan Mesin *Power Plant*; yang Terletak di Lokasi Pabrik-Pabrik Milik PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk (“IKPP”), yaitu di Tangerang Selatan dan Serang, Provinsi Banten antara IKPP dan pihak terafiliasi yaitu PT Dian Swastatika Sentosa Tbk (“DSSA”)

Dengan Hormat,

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK TOBING PANUTURI DAN REKAN (“TOPAZ”) ditunjuk oleh **IKPP**, berdasarkan persetujuan atas surat penawaran jasa pendapat kewajaran **No. 0201/MK.PB/KJPP-TOPAZ/II/2024 tanggal 19 Februari 2024**, dengan maksud untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas rencana transaksi afiliasi berupa pembelian (i) mesin *power plant* dan peralatan pendukungnya dengan total kapasitas 175,1 megawatt; (ii) bangunan untuk mendukung mesin *power plant*; dan (iii) segala persediaan dan suku cadang sehubungan dengan mesin *power plant*; yang terletak di lokasi pabrik-pabrik milik IKPP, yaitu di Tangerang Selatan dan Serang, Provinsi Banten antara IKPP dan pihak terafiliasi yaitu PT Dian Swastatika Sentosa Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat (“DSSA”). Para pihak yang bertransaksi merupakan pihak terafiliasi karena hubungan keluarga dengan pemegang saham akhir, tetapi tidak memiliki : (i) pengaruh signifikan; (ii) kesamaan pengendalian & kepemilikan; dan (iii) kesamaan personil manajemen kunci. Berdasarkan hal tersebut maka rencana transaksi ini berkaitan dengan pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (“POJK”) Nomor 42/POJK.04/2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan”.

1. Status Penilai

Penilai adalah partner dari TOPAZ dengan kualifikasi sebagai berikut:

Nama Penilai : Lidia, S.T., M.M., MAPPI (Cert)
No. Ijin Penilai : B-1.17.00481
No. STTD : STTD.PB-04/PJ-1/PM.223/2023
No. MAPPI : 12-S-03723
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis (B)

TOPAZ adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan ini.

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas, Objek Pendapat Kewajaran ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas dan Objek Pendapat Kewajaran. TOPAZ juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

2. Tanggal Pendapat Kewajaran dan Masa Berlaku Laporan

Tanggal efektif Pendapat Kewajaran adalah per 31 Desember 2023, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan pendapat kewajaran. Masa berlaku Laporan adalah sampai dengan 30 Juni 2024, sesuai dengan Surat Edaran OJK Nomor 04/SEOJK.04/2020 tentang perubahan relaksasi ketentuan masa berlakunya Laporan dan per tanggal 02 Maret 2023 terdapat Surat Edaran OJK No. S-68/D.04/2023 point 4.d bahwa Surat Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal No. S-30/D.04/2021 tanggal 02 Maret 2021 perihal Penegasan, Perpanjangan, atau Pencabutan Kebijakan Relaksasi terkait dengan Adanya Pandemi *Corona Virus Disease* 2019, menjadi tidak berlaku setelah tanggal 31 Maret 2023.

3. Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan pengguna laporan ini adalah:

Nama Perusahaan : PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
Alamat : Sinar Mas Land Plaza, Menara 2, Lantai 9,
Jl. M.H. Thamrin No. 51, Jakarta Pusat 10350
Website : www.APP.co.id

4. Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran per 31 Desember 2023 atas rencana transaksi afiliasi berupa pembelian (i) mesin *power plant* dan peralatan pendukungnya dengan total kapasitas 175,1 megawatt; (ii) bangunan untuk mendukung mesin *power plant*; dan (iii) segala persediaan dan suku cadang sehubungan dengan mesin *power plant*; yang terletak di lokasi pabrik-pabrik milik IKPP, yaitu di Tangerang Selatan dan Serang, Provinsi Banten antara IKPP dan pihak terafiliasi yaitu DSSA, yang terletak di Serang dan Tangerang Selatan, Provinsi Banten ("**Rencana Transaksi**"). Rencana Transaksi ini termasuk ke dalam transaksi afiliasi, namun tidak mengandung benturan kepentingan, sehingga pendapat kewajaran ini merupakan pemenuhan atas Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang "Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan".

5. Data dan Informasi Transaksi

Dalam melakukan penilaian ini, TOPAZ juga menggunakan informasi dari beberapa sumber informasi yang relevan dan handal tanpa perlu melakukan verifikasi, yaitu :

- Laporan Keuangan Audit IKPP tahun 2019 sampai dengan tahun 2023.
- *Annual report* IKPP tahun 2022
- Proyeksi keuangan IKPP tanpa dan dengan adanya Rencana Transaksi untuk 5 tahun ke depan.
- Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- Laporan Penilaian Aset No. 00335/2.0004-01/PI/09/0378/1/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 yang dikeluarkan oleh KJPP Pung's Zulkarnain.
- Laporan Penilaian Aset No. 00336/2.0004-01/PI/09/0378/1/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 yang dikeluarkan oleh KJPP Pung's Zulkarnain.
- Data-data Legalitas perusahaan dan perijinan terkait.
- Tinjauan terhadap kondisi fundamental entitas yang dinilai yang menyangkut sejarah singkatnya, struktur modal dan susunan pengurus, deskripsi bidang usaha dan kinerja keuangan, serta memperhatikan kondisi makro yang ada.
- Informasi lainnya yang didapat dari berbagai pencarian di Internet seperti BI, IDX, dan S&P Capital IQ.

6. Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi dan asumsi khusus yang akan digunakan dalam penugasan merupakan asumsi dan asumsi khusus yang wajar dan relevan dengan memperhatikan tujuan dimana Pendapat Kewajaran diperlukan.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari fakta yang sebenarnya pada tanggal Pendapat Kewajaran atau hal yang tidak akan dibuat oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam suatu transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran.

Asumsi khusus sering digunakan untuk menggambarkan efek dari suatu situasi yang akan mempengaruhi nilai.

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai akan menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan Pendapat Kewajaran tanpa penyelidikan tertentu atau verifikasi.

7. Obyek Rencana Transaksi

Obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas adalah Rencana Transaksi afiliasi antara IKPP dan pihak terafiliasi yaitu DSSA.

8. Tingkat Kedalaman Investigasi

Adanya batas atau pembatasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis akan mempengaruhi tingkat kedalaman investigasi yang dapat kami lakukan, dan akan kami nyatakan secara terperinci dalam Laporan Pendapat Kewajaran.

Untuk pelaksanaan inspeksi, Penilai perlu didampingi oleh pejabat/ petugas yang memiliki akses dan informasi yang diperlukan mengenai aset yang diinspeksi. Penilai harus mendapatkan keleluasaan dalam melakukan proses inspeksi dan dokumentasi terhadap Objek Pendapat Kewajaran.

Berita Acara Inspeksi yang menjelaskan mengenai kondisi aset dan hal-hal lain yang relevan untuk proses pendapat kewajaran akan dibuat saat inspeksi dilakukan. Penilai dan TOPAZ dibebaskan dari segala tanggung jawab atas akses dan informasi yang diperlukan mengenai aset yang diinspeksi apabila timbul permasalahan pada saat melakukan inspeksi tersebut.

9. Persyaratan atas Persetujuan Publikasi

Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan tidak untuk konsumsi publik.

Persetujuan Pendapat Kewajaran harus didapatkan atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan, termasuk referensi mengenai laporan keuangan perusahaan/objek pendapat kewajaran, dan/atau laporan direksi/pimpinan perusahaan/objek pendapat kewajaran, dan/atau pernyataan atau kajian lainnya atau pernyataan/edaran apapun dari perusahaan/objek pendapat kewajaran.

Tanda tangan Penilai Publik dan cap TOPAZ yang resmi merupakan syarat mutlak Laporan Pendapat kewajaran yang dihasilkan.

10. Konfirmasi Bahwa Pendapat Kewajaran dilakukan berdasarkan POJK No. 42/POJK.04/2020 Serta SPI

Laporan Pendapat Kewajaran ini akan dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan POJK No. 42/POJK.04/2020 dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Edisi VII-2018 beserta Edisi Revisinya.

11. Kesimpulan Analisis Kualitatif dan Kuantitatif

A. Analisis Kewajaran Kualitatif

Keuntungan yang akan diperoleh IKPP atas Rencana Transaksi ini adalah:

1. Rencana Transaksi memberikan keuntungan karena terdapat peningkatan laba dalam jangka panjang yang akan memberi penguatan pada posisi keuangan IKPP kedepannya.
2. Rencana Transaksi memberikan keuntungan dalam hal peningkatan produktivitas aset yang akan dimiliki IKPP sehingga dapat mendukung kegiatan operasional secara langsung.

Kerugian Rencana Transaksi:

Tidak terdapat kerugian atas Rencana Transaksi.

Manfaat yang akan diperoleh IKPP atas Rencana Transaksi ini adalah:

1. Manfaat dari Rencana Transaksi ini menyebabkan IKPP dapat secara berkelanjutan menjamin ketersediaan energi yang merupakan komponen yang sangat penting dalam kegiatan operasional perusahaan.
2. Dampak keuangan akan meningkatkan laba kotor karena berkurangnya beban pokok penjualan dan memperkuat posisi aset produktif.
3. Meningkatkan kinerja keuangan IKPP terutama pada rasio profitabilitas sebagaimana dilihat dari perbandingan rasio keuangan dengan dan tanpa adanya Rencana Transaksi ini.

B. Analisis Kewajaran Kuantitatif

1. Dampak keuangan atas Rencana Transaksi berdasarkan proforma laporan keuangan tahun 2023 adalah sebagai berikut:
 - a. Jumlah aset yang didapatkan dari laporan keuangan audit tahun 2023 adalah sebesar USD10.125.138 ribu dan terdapat penyesuaian sebesar USD3.125 ribu, sehingga didapatkan hasil proforma jumlah aset tahun 2023 sebesar USD10.128.263 ribu (Sepuluh Miliar Seratus Dua Puluh Delapan Juta Dua Ratus Enam Puluh Tiga Ribu USD).
 - b. Jumlah laba yang didapatkan dari laporan keuangan audit tahun 2023 adalah sebesar USD411.423 ribu dan terdapat penyesuaian sebesar USD3.125 ribu, sehingga didapatkan hasil proforma jumlah laba tahun 2023 sebesar USD414.548 ribu (Empat Ratus Empat Belas Juta Lima Ratus Empat Puluh Delapan Ribu USD).
 - c. Jumlah kas dan setara kas akhir tahun yang didapatkan dari laporan keuangan audit tahun 2023 adalah sebesar USD1.400.029 ribu dan terdapat penyesuaian sebesar minus USD106.507 ribu. Sehingga didapatkan hasil proforma jumlah kas dan setara kas tahun 2023 sebesar USD1.293.522 ribu (Satu Miliar Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Dua Puluh Dua Ribu USD).
2. Berdasarkan Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi, Nilai tambah adalah sebagai berikut:
 - a. Ringkasan Nilai Tambah dalam Angka:
 - i. Level total aset pada tahun 2024 bertambah sebesar USD2.288 ribu dan tahun 2025 sampai dengan 2028 total nilai tambah sebesar USD39.418 ribu.
 - ii. Level laba bersih dibukukan tahun 2024 sebesar USD2.288 ribu dan tahun 2025 sampai dengan 2028 total nilai tambah sebesar USD10.103 ribu.
 - iii. Level kas akhir pada tahun 2024 mengalami pengurangan sebesar USD108.580 ribu dan tahun 2025 sampai dengan 2028 total nilai berkurang sebesar USD366.960 ribu.
 - b. Ringkasan Analisis Nilai Tambah dalam Persentase:
 - i. Aset pada tahun 2028 dengan adanya Transaksi bertambah 0,08% dibandingkan tanpa adanya Rencana Transaksi.
 - ii. Laba bersih pada tahun 2028 dengan adanya Transaksi bertambah sebesar 0,03% dibandingkan tanpa adanya Rencana Transaksi.
 - iii. Kas akhir pada tahun 2028 dengan adanya Transaksi berkurang 1,66% dibandingkan tanpa adanya Rencana Transaksi.

3. Berdasarkan rasio keuangan untuk proyeksi keuangan diketahui rasio profitabilitas IKPP tercatat positif dan mengalami tren peningkatan hingga tahun 2028, rasio solvabilitas yang semakin membaik setiap tahunnya karena posisi utang yang menurun dan juga likuiditas IKPP semakin membaik.
4. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas diketahui kenaikan Nilai Rencana Transaksi aset fisik dan penghematan biaya jasa listrik berdampak terhadap rasio likuiditas dan profitabilitas.
5. Berdasarkan draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp1.515.550 juta (belum termasuk uang muka dan beban dibayar di muka yang dialihkan ke IKPP, yakni sebesar Rp25.950 juta) dan Nilai Pasar sebesar Rp1.550.900 juta, nilai pasar diperoleh dari hasil Penilaian Aset oleh KJPP Pung's Zulkarnain. Selisih antara Nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah -2,28%. Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 pasal 48 poin b dinyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai pasar atau wajar. Berdasarkan Perhitungan tersebut maka Nilai Rencana Transaksi masih dalam batas Kewajaran karena berada di bawah 7,5% dari Nilai Pasar.

12. Pendapat Mengenai Kewajaran Rencana Transaksi

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini, ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan, adalah **wajar**.

Kesimpulan akhir diatas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada IKPP maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

Demikian hasil Pendapat Kewajaran kami lakukan dengan tetap mengacu pada standar penilaian dan kode etik yang berlaku.

Hormat kami,

KJPP TOBING PANUTURI DAN REKAN



kjpp-topaz.id

Lidia S.T., MM., MAPPI (Cert)

Partner

Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis (B)
Ijin Penilai : B-1.17.00481
STTD Pasar Modal : STTD.PB-04/PJ-1/PM.223/2023
MAPPI : 12-S-03723
IKNB : 158/NB.122/STTD-P/2019