

**RINGKASAN LAPORAN PENILAI**  
**KJPP BENEDICTUS DARMAPUSPITA DAN REKAN ("PENILAI")**  
**TANGGAL 23 MARET 2015**

**a. Identitas Para Pihak**

(1) Para Pihak dalam Perjanjian:

- PT Loka Cipta Kreasi sebagai pemberi pinjaman, selanjutnya disebut "Pemberi Pinjaman"
- PT Acset Indonusa Tbk sebagai penerima pinjaman, selanjutnya disebut "Perusahaan"

(2) KJPP Benedictus Darmapuspita dan Rekan sebagai penilai, selanjutnya disebut "Penilai"

**b. Objek Penilaian**

Obyek penilaian adalah transaksi pinjaman dana Perusahaan yang berasal dari Pemberi Pinjaman, selanjutnya disebut "**Obyek Penilaian**".

**c. Tujuan Penilaian**

Untuk memberikan pendapat kewajaran atas Obyek Penilaian.

**d. Asumsi**

Asumsi-asumsi yang digunakan dalam melaksanakan penilaian atas Obyek Penilaian, adalah sebagai berikut:

- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang kompleks dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- Transaksi dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, dan dari tanggal penerbitan pendapat ini sampai dengan terjadinya transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

**e. Pendekatan dan Metode Penilaian**

Metodologi yang digunakan adalah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian rencana transaksi yang mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Melakukan analisis atas kewajaran dari rencana.
- b. Melakukan analisis kualitatif atas rencana transaksi.
- c. Melakukan analisis kuantitatif atas rencana transaksi.
- d. Melakukan analisis jaminan atas rencana transaksi
- e. Memberikan opini terhadap kewajaran atas rencana transaksi.

Dalam menilai kewajaran Obyek Penilaian, Penilai menggunakan metodologi melalui pendekatan dan prosedur penilaian, sebagai berikut:

## 1. Analisis atas rencana transaksi.

Analisis ini mencakup:

- (a) Analisis pengaruh transaksi pinjam meminjam dana terhadap keuangan perusahaan
  - (i) Pihak-pihak yang melakukan transaksi
  - (ii) Hubungan keterkaitan antara pihak yang melakukan transaksi
  - (iii) Susunan Pengurus pihak yang melakukan transaksi
- (b) Analisis likuiditas dari transaksi pinjam meminjam dana
- (c) Analisis manfaat dan resiko dari transaksi pinjam meminjam dana
  - a. Manfaat yang akan diperoleh Perusahaan apabila melakukan peminjaman dana dari Pemberi Pinjaman antara lain :
    - i. Jika dilihat dari sisi biaya akan lebih murah jika dibandingkan dengan dana yang diperoleh melalui utang bank.
    - ii. Perusahaan akan memperoleh dana untuk memenuhi kewajiban dalam membayarkan utang operasional Perusahaan yang akan segera jatuh tempo.
    - iii. Tersedianya tambahan modal kerja Perseroan untuk melakukan ekspansi dan pengembangan usaha.
  - b. Risiko yang paling mungkin dihadapi oleh Perusahaan atas transaksi pinjaman dana dari pemegang saham adalah:
    - i. kewajiban untuk membayar bunga pinjaman dan pokok pinjaman setelah masa jatuh tempo bagi Perusahaan.

## 2. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas rencana transaksi.

- a. Analisis Kualitatif:
  - i. Riwayat Perusahaan dan sifat kegiatan usaha
  - ii. Analisis industri dan bisnis

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, kontribusi sektor konstruksi terhadap produk domestik bruto (PDB) terus meningkat dari 3,9 persen pada 1973 hingga lebih dari 8 persen pada 1997. Pasar konstruksi terus tumbuh tentu membuat banyak pelaku usaha tertarik terjun di sektor ini. Dari sisi bisnis, pelaku usaha juga masih kesulitan mencari pendanaan murah, suku bunga



yang tinggi, dan kebijakan pajak yang kurang menguntungkan. Tanpa dukungan perbankan dan reformasi pajak, rasanya sulit menciptakan industri konstruksi nasional yang mampu memperkuat struktur, menyehatkan perilaku, dan meningkatkan kinerja agar dapat merespons permintaan pasar.

iii. Analisis operational dan prospek perusahaan

Untuk melanjutkan pertumbuhan, Perusahaan sedang membangun kekuatan inti Perusahaan dengan berfokus pada proyek bangunan premium dan kemampuan pekerjaan spesialis di sektor infrastruktur.

iv. Analisis alasan dan latar belakang manajemen untuk melakukan transaksi pinjam meminjam dana

Transaksi akan dimanfaatkan untuk belanja modal dan modal kerja kegiatan utama Perusahaan, misalnya sebagai modal kerja Perusahaan untuk pengerjaan proyek-proyek konstruksi Perusahaan. Suku bunga lebih rendah dibandingkan dengan suku bunga pinjaman pada pihak ketiga, sehingga dengan demikian Perusahaan dapat memperoleh manfaat penghematan atas biaya bunga dan biaya administrasi serta Perusahaan dapat mengembangkan usahanya dan memberikan nilai tambah bagi pemegang saham secara keseluruhan di masa yang akan datang.

v. Analisis keuntungan dan kerugian atas transaksi pinjam meminjam dana

Keuntungan :

- Jika dilihat dari sisi biaya akan lebih murah jika dibandingkan dengan dana yang diperoleh melalui utang bank.
- Tersedianya tambahan modal kerja Perseroan untuk melakukan ekspansi dan pengembangan usaha.

Kerugian :

- Tidak ada kerugian yang ditimbulkan dengan adanya transaksi tersebut.

vi. Analisis dampak *leverage* pada keuangan Perusahaan di masa yang akan datang dibandingkan dengan industri yang sejenis dan sebanding

Rasio Liabilitas Terhadap Aset Perusahaan pada saat sebelum dan setelah dilakukan serangkaian transaksi sebesar 56% lebih rendah jika dibandingkan dengan rata-rata Rasio Liabilitas Terhadap Aset Perusahaan Pembanding sebesar 65%. Sedangkan untuk Rasio Liabilitas Terhadap Ekuitas Perusahaan pada saat sebelum dilakukan transaksi sebesar 128% dan sesudah dilakukan transaksi sebesar 125%, lebih rendah jika dibandingkan dengan rata-rata Rasio Liabilitas Terhadap Ekuitas Perusahaan Pembanding sebesar 253%.

vii. Analisis dampak likuiditas pada keuangan Perusahaan di masa yang akan datang untuk memastikan bahwa pinjaman dapat dilunasi saat jatuh tempo

Nilai rata-rata rasio likuiditas Perusahaan yang terdiri dari rasio lancar, rasio cepat, dan rasio kas sebesar 187%, 187%, dan 15% berdasarkan business plan nilainya lebih tinggi jika dibandingkan dengan rasio likuiditas Perusahaan sebelum dan setelah dilakukan transaksi pinjaman dana pada Pemegang Saham. Dengan demikian, Perusahaan berada dalam kondisi likuid sehingga mampu untuk melunasi pinjaman jangka pendeknya pada saat jatuh tempo dengan menggunakan aset lancar.

viii. Analisis dampak keuangan perusahaan jika proyek yang dibiayai oleh dana hasil transaksi pinjam meminjam dana tersebut mengalami kegagalan

b. Analisis Kuantitatif:

i. Penilaian atas potensi pendapatan, aset, kewajiban, dan kondisi keuangan

1. Penilaian kinerja historis
2. Penilaian atas proyeksi keuangan
3. Analisis rasio keuangan
4. Analisis keuangan sebelum dan setelah transaksi pinjam meminjam dana

Tidak terdapat perubahan nilai jumlah Aset baik sebelum transaksi maupun setelah dilakukan transaksi pinjaman afiliasi.

Tidak terdapat perubahan nilai jumlah Ekuitas baik sebelum transaksi maupun setelah dilakukan transaksi pinjaman afiliasi.

5. Analisis kemampuan perusahaan atau penerima jaminan untuk melunasi transaksi pinjam meminjam dana sampai saat jatuh tempo

Tingkat likuiditas Perusahaan memiliki kemampuan yang sama sebelum dan setelah transaksi dilakukan. Kemampuan Perusahaan dalam hal melunasi pinjaman jangka panjangnya menggunakan Aset dan Ekuitas sama dengan sebelum dilakukan transaksi.

Jika diasumsikan bahwa bunga dan pokok pinjaman dapat dibayarkan dengan menggunakan Kas dan Setara Kas, Laba Tahun Berjalan, dan Laba Ditahan yang dimiliki Perusahaan, maka Berdasarkan Proyeksi Keuangan Perusahaan tahun 2015 hingga tahun 2019, tersedia dana yang cukup untuk melakukan pembayaran bunga Pinjaman Pemegang Saham dan untuk pelunasan Pinjaman pada tahun 2016 saat jatuh tempo sebesar pokok dan bunganya.

6. Analisis *cash management* dan *financial covenants* dari transaksi pinjam meminjam dana

Perusahaan memperoleh tambahan pemasukan kas yang berasal dari rencana transaksi pinjaman dana kepada Pemberi Pinjaman yang



selanjutnya dana tersebut akan dikeluarkan untuk belanja modal dan modal kerja yang menunjang kegiatan operasional Perusahaan.

Berdasarkan perjanjian transaksi pinjam meminjam dana yang akan dilaksanakan antara Perusahaan dan Pemberi Pinjaman tidak terdapat adanya *financial covenant* yang harus dipenuhi oleh Perusahaan.

- ii. Analisis *yield* dari transaksi pinjam meminjam dana terhadap efek bersifat utang yang sejenis dan sebanding

Apabila pinjaman dalam mata uang Rupiah, maka Perusahaan akan memperoleh *yield* atau penghematan atas biaya bunga sebesar selisih tingkat suku bunga tersebut.

- iii. Analisis inkremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi pinjam meminjam dana

Perusahaan memperoleh inkremental berupa ketersediaan dana untuk belanja modal dan modal kerja Perusahaan dengan Tingkat suku bunga yang lebih rendah dibandingkan dengan suku bunga pinjaman pada pihak ketiga.

- iv. Analisis sensitifitas untuk mengukur keuntungan dan kerugian dari transaksi pinjam meminjam dana

### 3. Analisis atas Jaminan

Perjanjian tidak mensyaratkan adanya jaminan

### 4. Analisis kewajaran rencana transaksi.

- Analisis kelayakan investasi
- Analisis kelayakan pelunasan utang
- Analisis faktor-faktor lain yang relevan

### f. Kesimpulan Nilai

Dengan demikian, berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan, Obyek Penilaian adalah Wajar.

### g. Pendapat Kewajaran

Bahwa rencana transaksi pinjaman dana PT Acset Indonusa Tbk yang berasal dari PT Loka Cipta Kreasi dengan pokok pinjaman sampai dengan sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah) dengan suku bunga pinjaman sebesar LPS + 2,1% p.a apabila dilakukan penarikan dalam bentuk Rupiah dan apabila penarikan Pinjaman dilakukan dalam nilai mata uang USD, maka tingkat suku bunga yang berlaku sebesar LIBOR + 2,6% p.a adalah Wajar bagi PT Acset Indonusa Tbk.