



**Laporan No. 00155/2.0118-00/BS/03/0596/1/V/2024**  
**File No. 047.3/IDR/DO.2/BFO/V/2024**  
**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN**  
**RENCANA TRANSAKSI**  
**SHARE SWAP SAHAM PT HOTEL INDONESIA PROPRTI**  
**YANG DIPEROLEH DARI DEBT TO ASSET SWAP**  
**PT WIJAYA KARYA REALTY**  
**YANG DIMILIKI PT HOTEL INDONESIA NATOUR**  
**OLEH PT WIJAYA KARYA (PERSERO) Tbk**

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**  
**2024**



Laporan No. 00155/2.0118-00/BS/03/0596/1/V/2024  
File No. 047.3/IDR/DO.2/BFO/V/2024

Jakarta, 30 Mei 2024

Kepada Yth.

**Direksi**

**PT WIJAYA KARYA (PERSERO) Tbk**

WIKA Tower II

Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9-10

Jakarta, 13340

Dengan hormat,

**Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi *Share Swap* Saham PT Hotel Indonesia Properti yang diperoleh dari *Debt To Asset Swap* PT Wijaya Karya Realty yang dimiliki PT Hotel Indonesia Natour oleh PT Wijaya Karya (Persero) Tbk**

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-43/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

Berdasarkan surat proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati antara IDR dengan PT Wijaya Karya (Persero) Tbk No. 015.6/IDR/DO.2/Pr-BFO/I/2024 tanggal 22 Januari 2024, PPJ No. TP.01.03/A.FIN.00004.A/2024 tanggal 1 Maret 2024, dan addendum proposal No. 073.2/IDR/DO.2/ADD-BFO/V/2024 tanggal 2 Mei 2024, IDR telah melaksanakan Penilaian untuk Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi *Share Swap* Saham PT Hotel Indonesia Properti yang diperoleh dari *Debt to Asset Swap* PT Wijaya Karya Realty yang dimiliki PT Hotel Indonesia Natour oleh PT Wijaya Karya (Persero) Tbk seperti yang tertuang dalam laporan ini.

#### **Latar Belakang**

PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (selanjutnya disebut Perseroan atau Perusahaan atau Pemberi Tugas atau WIKA) merupakan perusahaan terbuka yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut BEI). WIKA memiliki perusahaan terkendali yaitu PT Wijaya Karya Realty (selanjutnya disebut WR) dengan kepemilikan 72,51% saham. WR memiliki perusahaan terkendali yaitu PT Hotel Indonesia Properti (selanjutnya disebut HIPRO) dengan kepemilikan 99,99% saham.

WIKA memiliki piutang berupa pinjaman pemegang saham pada WR. WIKA dan WR bermaksud untuk menyelesaikan sebagian piutang tersebut sebesar Rp 1.214.750.000.000,- melalui skema debt to asset swap dengan mengalihkan 50,99% saham milik WR pada HIPRO kepada WIKA. Kemudian WIKA berencana melakukan share swap dengan PT Hotel Indonesia Natour (selanjutnya disebut HIN). WIKA akan melakukan share swap atas kepemilikan 50,99% saham miliknya pada HIPRO dengan 22,57% saham milik HIN pada WR. Rencana transaksi share swap saham HIPRO yang diperoleh dari debt to asset swap WR yang dimiliki HIN oleh WIKA selanjutnya disebut Rencana Transaksi.

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan wajib menaati Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melaksanakan transaksi tersebut, terutama Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, Perseroan telah menunjuk serta menggunakan pendapat dari Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (selanjutnya disebut IDR atau Penilai atau Kami), selaku Penilai Independen yang memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi tersebut.

IDR telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-43/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

### **Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah rencana transaksi *share swap* saham HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap* WR yang dimiliki HIN oleh WIKA.

Rencana transaksi tersebut merupakan satu rangkaian transaksi yang berkesinambungan antar transaksi yang direncanakan, yaitu sebagai berikut:

1. *Debt to Asset Swap*, dalam hal ini dalam rangka kolaborasi perhotelan dan pariwisata, WIKA akan melakukan pengambilalihan/akuisisi sebesar 50,99% saham WR di HIPRO atau senilai Rp1.214.750.000.000 dengan skema pembayaran melalui *Debt to Asset* sebagai *settlement* pembayaran pinjaman WR kepada WIKA.
2. *Share Swap*, dalam hal ini HIN akan melakukan pengambilalihan/akuisisi saham HIPRO milik WIKA sebesar 50,99% dengan skema melakukan penukaran saham (*share swap*) milik HIN di WR sebesar 22,57% kepada WIKA atau senilai Rp1.214.750.000.000 yang akan menambah kepemilikan saham WIKA di WR yang semula 72,51% menjadi 95,08%.

### **Pihak-Pihak Yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah WIKA, WR, dan HIN dimana WIKA sebagai pemilik piutang pada WR yang akan dilakukan *debt to asset swap* dengan sebagian saham milik WR pada HIPRO, WR sebagai pemilik saham HIPRO yang akan membayar sebagian utang yang dimilikinya kepada WIKA dengan mengalihkan sebagian saham HIPRO miliknya dan HIN sebagai pemegang saham WR yang akan menukar saham miliknya pada WR dengan saham WIKA pada HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap*.

### **Maksud dan Tujuan Penilaian**

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan penilaian independen atas pendapat kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi dengan tujuan pelaksanaan transaksi.

### **Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian 31 Desember 2023 ditetapkan berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang terdaftar di OJK.

### **Asumsi dan Kondisi Pembatas**

- Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.

- Penilai melakukan penelaahan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan informasi berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- Penilai memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.
- Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas lainnya diungkapkan dalam laporan.

### **Pendekatan dan Metode**

Sesuai dengan ruang lingkup penilaian, pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- Melakukan analisis transaksi.
- Melakukan analisis kualitatif atas Rencana Transaksi.
- Melakukan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi.
- Melakukan analisis kewajaran nilai transaksi.
- Melakukan analisis atas faktor lain yang relevan.

### **Kejadian Setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)**

WIKA dan lembaga keuangan telah melakukan penandatanganan perjanjian addendum dan penyertaan kembali perjanjian kredit untuk tujuan restrukturisasi serta perjanjian addendum dan penyertaan kembali perjanjian pembiayaan untuk tujuan restukturisasi, sehingga pinjaman ini menjadi bagian jangka Panjang. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 9 tanggal 23 Januari 2024, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Nomor 10 tanggal 23 Januari 2024, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta. Total nilai pinjaman yang direstrukturisasi secara keseluruhan adalah sejumlah Rp20.798.469.595.445,- dengan tingkat suku bunga 4% per tahun.

Berdasarkan akta No. 7 tanggal 17 Januari 2024 tentang Perubahan Anggaran Dasar WIKA yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0003965.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 18 Januari 2024, telah terjadi penyusunan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan laporan kepemilikan saham Perseroan oleh susunan pengurus Perseroan per 2 Mei 2024 adalah sebagai berikut:

| No. | Pemegang Saham     | Jumlah Saham Yang Dimiliki (Lembar) |
|-----|--------------------|-------------------------------------|
| 1   | Agung Budi Waskito | 1.434.200                           |
| 2   | Hananto Aji        | 1.269.036                           |
| 3   | Harum Akhmad Zuhdi | 1.269.036                           |
| 4   | Rudy Hartono       | 1.522.843                           |
| 5   | Ayu Widya Kiswari  | 510.000                             |
| 6   | Adityo Kusumo      | 510.000                             |
| 7   | Hadjar Seti Adji   | 510.000                             |
|     | <b>Jumlah</b>      | <b>7.025.115</b>                    |

Berdasarkan Surat Keterangan Notaris Fathiah Helmi, S.H, No. 05/Ket/Not/V/2024 tanggal 15 Mei 2024, menerangkan bahwa:

Menyetujui perubahan susunan pengurus Perseroan, menjadi sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Jarot Widyoko  
 Komisaris Independen : Adityawarman  
 Komisaris Independen : Rusmanto  
 Komisaris Independen : Suryo Hapsoro Tri Utomo  
 Komisaris Independen : Harris Arthur Hedar  
 Komisaris : Firdaus Ali

**Direksi**

Direktur Utama : Agung Budi Waskito  
 Direktur Keuangan : Adityo Kusumo  
 Direktur Operasi I : Hananto Aji  
 Direktur Operasi II : Harum Akhmad Zuhdi  
 Direktur Manajemen Sumber Daya Manusia : Hadjar Seti Adji  
 Direktur Manajemen Risiko dan Legal : Sumadi

Berdasarkan Akta Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. No. 9 dan No. 10 pada tanggal 26 Februari 2024 terdapat perpanjangan atas *Medium Terms Notes* dan Obligasi WR dengan rincian sebagai berikut:

| Keterangan                      | Rating | Pokok (Rp.Juta) | Tanggal Penerbitan | Jatuh Tempo (sebelum diperpanjang) | Jatuh Tempo (setelah diperpanjang) |
|---------------------------------|--------|-----------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| MTN IX WIKA Realty Tahun 2019   | idBB+  | 545.000         | 28 Agustus 2019    | 28 Agustus 2025                    | 28 Agustus 2029                    |
| Obligasi dengan Opsi konversi I | idBB+  | 950.000         | 20 Desember 2019   | 20 Desember 2024                   | 20 Desember 2038                   |

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun Buku 2023 tanggal 22 Mei 2024, terdapat perubahan susunan pengurus menjadi :

**Dewan Komisaris**

1. Andie Hermawan selaku Komisaris Utama
2. Edi Muliah selaku Komisaris
3. Endra Saleh Atmawidjaja selaku Komisaris
4. Eko Daniyanto selaku Komisaris Independen
5. Akhmad Yuzlizar selaku Komisaris Independen

**Direksi**

1. Fery Safaria selaku President Director
2. Yoppi Priatmoko Kuswantoro selaku Director of Finance and Risk Management
3. Thory Prabawa selaku Director of Hospitality Business and Partnership Management
4. Adhi Priyanto Putro selaku Director of Development and Human Capital
5. Ronny Wuisan selaku Director of Marketing Property and Realty

Sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan ini tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian yang dapat secara signifikan mempengaruhi hasil penilaian.



### **Pendapat Kewajaran Atas Transaksi**

Hasil analisis atas nilai transaksi *debt to asset swap* adalah nilai transaksi lebih rendah dari Nilai Pasarnya namun masih dalam kisaran Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

Hasil analisis atas nilai transaksi *share swap* saham adalah nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Pasarnya namun masih dalam kisaran Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

Hasil analisis atas dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham memberikan kesimpulan bahwa dengan dilakukannya transaksi akan menghemat pajak bunga pinjaman pemegang saham dan meningkatkan likuiditas yang dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan, dengan demikian sesuai dengan kepentingan pemegang saham.

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah WIKA dapat mendukung program akselerasi industri pariwisata dan perhotelan Indonesia sehingga akan memberikan reputasi positif sebagai BUMN yang terus berkembang dan memperbaiki rasio solvabilitas WR sebagai entitas anak Perseroan memberikan kesimpulan bahwa pertimbangan bisnis dari manajemen tersebut sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

Berdasarkan kesimpulan dari hasil analisis tersebut diatas, maka Kami berpendapat bahwa transaksi adalah **wajar**.

Hormat kami,

**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**

**Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., M.M., MAPPI (Cert.)**

**Pemimpin Rekan**

**Penilai Properti/Aset dan Bisnis**

MAPPI No.: 11-S-03079

RMK-2017.00547

NIPP Menkeu No. P – 1.16.00463

NIPP Menkeu No. B – 1.21.00596

STTD OJK No: STTD.PPB-43/PJ-1/PM.02/2023





## PERNYATAAN PENILAI

1. Bahwa penugasan penilaian Pendapat Kewajaran dilakukan atas Rencana Transaksi.
2. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini Kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, maupun pemegang saham Perseroan ataupun pihak-pihak yang terkait dengan Perseroan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan ataupun keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun.
3. Bahwa perhitungan dan analisis dalam pemberian pendapat kewajaran telah dilakukan dengan benar sebagaimana diungkapkan dalam laporan ini.
4. Bahwa penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Penilai menaati Kode Etik Penilai Indonesia dan penilaian dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI VII-2018)
6. Bahwa penilaian yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan.
7. Bahwa lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
8. Bahwa kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.
9. Bahwa kesimpulan penilaian telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
10. Bahwa data ekonomi dan industri dalam laporan ini diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini penilai dapat dipertanggungjawabkan.

Penilai Publik,

Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., M.M., MAPPI (Cert.)

MAPPI No.: 11-S-03079

RMK-2017.00547

NIPP Menkeu No. P – 1.16.00463

NIPP Menkeu No. B – 1.21.00596

STTD OJK No: STTD.PPB-43/PJ-1/PM.02/2023

Reviuer,

Radithe Pramudito, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

MAPPI No.: 10-S-02670

RMK-2017.00316

Penilai,

Sigit E. Purnomo, SE.

MAPPI No.: 19-T-09657

RMK-2020.03575

Ryan Suradireja

MAPPI No.: 19-P-09941

RMK-2021.03692

Syafika Firdausha, A.Md.Ak.

MAPPI No.: 21-T-11013

RMK- 2022.04256



## DAFTAR ISI

|   |              |
|---|--------------|
| <b>SURAT LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI .....</b>  | <b>i</b>     |
| <b>PERNYATAAN PENILAI .....</b>   | <b>vi</b>    |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>   | <b>vi</b>    |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>  | <b>I-1</b>   |
| 1.1. Latar Belakang .....   | I-1          |
| 1.2. Identitas Pemberi Tugas .....  | I-1          |
| 1.3. Objek Penilaian .....  | I-2          |
| 1.4. Maksud dan Tujuan Penilaian .....  | I-2          |
| 1.5. Tanggal Penilaian .....  | I-2          |
| 1.6. Ruang Lingkup Penilaian .....  | I-2          |
| 1.7. Pendekatan dan Metode .....  | I-3          |
| 1.8. Pihak-Pihak Yang Bertransaksi .....  | I-3          |
| 1.9. Pernyataan Independensi dan Tidak Adanya Benturan Kepentingan .....  | I-3          |
| 1.10. Uraian Mengenai Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Serta Hasil Penilaian Oleh Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Yang Menjadi Dasar Dalam Pemberian Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi ..... | I-3          |
| 1.11. Sumber Data .....   | I-4          |
| 1.12. Informasi Mengenai Identitas Dan Jabatan Pihak-Pihak Yang Telah Diwawancarai Dan Hubungannya Dengan Objek Penilaian .....   | I-5          |
| 1.13. Asumsi dan Kondisi Pembatas .....   | I-5          |
| 1.14. Kejadian Setelah Tanggal Penilaian ( <i>Subsequent Event</i> ) .....  | I-7          |
| 1.15. Definisi dan Istilah .....  | I-8          |
| <b>BAB II ANALISIS TRANSAKSI .....</b>  | <b>II-1</b>  |
| 2.1. Analisis Pengaruh Transaksi Terhadap Keuangan Perseroan .....  | II-1         |
| 2.2. Analisis likuiditas Dari Transaksi .....   | II-1         |
| 2.3. Nilai Transaksi .....  | II-1         |
| 2.4. Materialitas Nilai Transaksi .....   | II-1         |
| 2.5. Hubungan Antara Pihak-Pihak Yang Bertransaksi .....  | II-2         |
| 2.6. Analisis Perjanjian Dan Persyaratan Yang Telah Disepakati .....  | II-4         |
| 2.7. Analisis Manfaat Dan Risiko Dari Transaksi .....   | II-4         |
| <b>BAB III ANALISIS KUALITATIF .....</b>  | <b>III-1</b> |
| 3.1. Riwayat Singkat Perusahaan Dan Kegiatan Usaha .....  | III-1        |
| 3.2. Analisis Industri dan Lingkungan .....   | III-5        |
| 3.3. Alasan Dilakukannya Transaksi .....  | III-12       |
| 3.4. Keuntungan Dan Kerugian Yang Bersifat Kualitatif Atas Transaksi Yang Akan Dilakukan .....  | III-12       |
| <b>BAB IV ANALISIS KUANTITATIF .....</b>  | <b>IV-1</b>  |
| 4.1. Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Kewajiban dan Kondisi Keuangan .....  | IV-1         |
| 4.2. Analisis Inkremental .....   | IV-25        |
| <b>BAB V ANALISIS KEWAJARAN NILAI TRANSAKSI .....</b>   | <b>V-1</b>   |
| 5.1. Hasil Penilaian Objek Transaksi .....  | V-1          |
| 5.2. Nilai Transaksi .....  | V-1          |
| 5.3. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi .....   | V-1          |
| 5.4. Analisis Bahwa Nilai Transaksi Memberikan Nilai Tambah dari Transaksi Yang Dilakukan .....   | V-1          |
| <b>BAB VI ANALISIS ATAS FAKTOR LAIN YANG RELEVAN .....</b>  | <b>VI-1</b>  |
| 6.1. Analisis Ketidakpastian Rencana Pembiayaan Dalam Rencana Transaksi .....   | VI-1         |
| 6.2. Analisis Ketidakpastian Nilai Tukar Mata Uang .....  | VI-1         |
| 6.3. Analisis Ketidakpastian Risiko Pasar .....   | VI-1         |

6.4. Analisis Faktor Lain Yang Berpengaruh..... VI-2

**BAB VII KESIMPULAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI .....VII-1**

**LAMPIRAN**



## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (selanjutnya disebut Perseroan atau Perusahaan atau Pemberi Tugas atau WIKA) merupakan perusahaan terbuka yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut BEI). WIKA memiliki perusahaan terkendali yaitu PT Wijaya Karya Realty (selanjutnya disebut WR) dengan kepemilikan 72,51% saham. WR memiliki perusahaan terkendali yaitu PT Hotel Indonesia Properti (selanjutnya disebut HIPRO) dengan kepemilikan 99,99% saham.

WIKA memiliki piutang berupa pinjaman pemegang saham pada WR. WIKA dan WR bermaksud untuk menyelesaikan sebagian piutang tersebut sebesar Rp 1.214.750.000.000,- melalui skema *debt to asset swap* dengan mengalihkan 50,99% saham milik WR pada HIPRO kepada WIKA. Kemudian WIKA berencana melakukan *share swap* dengan PT Hotel Indonesia Natour (selanjutnya disebut HIN). WIKA akan melakukan *share swap* atas kepemilikan 50,99% saham miliknya pada HIPRO dengan 22,57% saham milik HIN pada WR. Rencana transaksi *share swap* saham HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap* WR yang dimiliki HIN oleh WIKA selanjutnya disebut Rencana Transaksi.

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan wajib menaati Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melaksanakan transaksi tersebut, terutama Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, Perseroan telah menunjuk serta menggunakan pendapat dari Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (selanjutnya disebut IDR atau Penilai atau Kami), selaku Penilai Independen yang memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi tersebut.

IDR telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-43/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

### **1.2. Identitas Pemberi Tugas**

Nama Pemberi Tugas : PT Wijaya Karya (Persero) Tbk

Bidang Usaha : Industri konstruksi, industri pabrikan, jasa penyewaan, jasa keagenan, investasi, agro industri, industri energi, energi terbarukan dan energi konversi, penyelenggaraan perkeretaapian, penyelenggaraan pelabuhan, penyelenggaraan kebandarudaraan, logistik, perdagangan, engineering procurement construction, pengembangan dan pengelolaan kawasan, layanan peningkatan kemampuan dibidang jasa konstruksi, teknologi informasi, jasa engineering dan perencanaan, investasi dan pengelolaan usaha dibidang prasarana dan sarana dasar (infrastruktur) untuk menghasilkan barang dan/ atau jasa

Alamat Kantor : WIKA Tower II Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9-10 Jakarta, 13340  
No. Telepon/Faksimile: 021 – 8067 9200  
E-mail : adwijaya@wika.co.id  
Situs Web : www.wika.co.id

### 1.3. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah rencana transaksi *share swap* saham HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap* WR yang dimiliki HIN oleh WIKA.

Rencana transaksi tersebut merupakan satu rangkaian transaksi yang berkesinambungan antar transaksi yang direncanakan, yaitu sebagai berikut:

1. *Debt to Asset Swap*, dalam hal ini dalam rangka kolaborasi perhotelan dan pariwisata, WIKA akan melakukan pengambilalihan/akuisisi sebesar 50,99% saham WR di HIPRO atau senilai Rp1.214.750.000.000 dengan skema pembayaran melalui *Debt to Asset* sebagai *settlement* pembayaran pinjaman WR kepada WIKA.
2. *Share Swap*, dalam hal ini HIN akan melakukan pengambilalihan/akuisisi saham HIPRO milik WIKA sebesar 50,99% dengan skema melakukan penukaran saham (*share swap*) milik HIN di WR sebesar 22,57% kepada WIKA atau senilai Rp1.214.750.000.000 yang akan menambah kepemilikan saham WIKA di WR yang semula 72,51% menjadi 95,08%.

### 1.4. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan penilaian independen atas pendapat kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi dengan tujuan pelaksanaan transaksi.

### 1.5. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian 31 Desember 2023 ditetapkan berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang terdaftar di OJK.

### 1.6. Ruang Lingkup Penilaian

Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) merupakan suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Usaha untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang akan dilakukan adalah wajar atau tidak wajar. Ruang lingkup penilaian, antara lain:

- a. Identifikasi masalah (identifikasi asumsi dan kondisi pembatas, tujuan dan objek penilaian, definisi penilaian dan tanggal penilaian),
- b. Pengumpulan data,
- c. Analisis data,
- d. Estimasi nilai sesuai dengan dasar nilai dan premis nilai yang digunakan dengan menggunakan pendekatan penilaian,
- e. Penulisan laporan.

Sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, pemberian pendapat kewajaran setelah dilakukan analisis atas:

- a. Nilai dari objek yang ditransaksikan.
- b. Dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.
- c. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh manajemen perusahaan terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.

Sifat Rencana Transaksi terkait dengan ada atau tidak adanya hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi diatur sesuai dengan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan nilai materialitas Rencana Transaksi diatur sesuai dengan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Sehubungan dengan peraturan-peraturan tersebut berkaitan dengan penunjukan IDR untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, maka ruang lingkup pendapat kewajaran berdasarkan pada analisis atas kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut.

#### **1.7. Pendekatan dan Metode**

Sesuai dengan ruang lingkup penilaian, pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- a. Melakukan analisis transaksi.
- b. Melakukan analisis kualitatif atas Rencana Transaksi.
- c. Melakukan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi.
- d. Melakukan analisis kewajaran nilai transaksi.
- e. Melakukan analisis atas faktor lain yang relevan.

#### **1.8. Pihak-Pihak Yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah WIKA, WR, dan HIN dimana WIKA sebagai pemilik piutang pada WR yang akan dilakukan *debt to asset swap* dengan sebagian saham milik WR pada HIPRO, WR sebagai pemilik saham HIPRO yang akan membayar sebagian utang yang dimilikinya kepada WIKA dengan mengalihkan sebagian saham HIPRO miliknya dan HIN sebagai pemegang saham WR yang akan menukar saham miliknya pada WR dengan saham WIKA pada HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap*.

#### **1.9. Pernyataan Independensi dan Tidak Adanya Benturan Kepentingan**

1. Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini Kami tidak ada benturan kepentingan dengan Perseroan maupun pihak yang terafiliasi dengan Perseroan dan transaksi yang akan dilakukan Perseroan.
2. Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini Kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, maupun pemegang saham Perseroan ataupun pihak-pihak yang terkait dengan Perseroan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan ataupun keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun.
3. Tidak ada satupun dari pemilik ataupun pegawai Kami yang memiliki kepentingan dalam bentuk apapun yang dapat menghalangi Kami untuk melakukan penilaian secara independen terhadap pendapat kewajaran ini. Kompensasi dan honorarium Kami tidak bergantung kepada kejadian maupun kesimpulan yang diambil oleh Perseroan sebagai akibat dari laporan Kami ini.

#### **1.10. Uraian Mengenai Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Serta Hasil Penilaian Oleh Penilai Usaha Dan/Atau Penilai Properti Yang Menjadi Dasar Dalam Pemberian Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi**

Dalam pendapat kewajaran ini Kami menggunakan hasil penilaian dari Penilai Usaha yang telah melakukan penilaian terhadap objek transaksi. Objek transaksi adalah saham HIPRO dan saham WR.

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham HIPRO No. 00061/2.0014-00/BS/03/0080/1/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar 1.972.762 saham atau 100% saham HIPRO per 31 Desember 2023 adalah Rp 2.457.239.000.000,-.

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham milik HIN pada WR No. 00145/2.0118-00/BS/03/0596/1/V/2024 tanggal 13 Mei 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Iskandar dan Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar 16.566.614.132 saham atau 22,57% saham milik HIN pada WR per 31 Desember 2023 adalah Rp 1.130.000.000.000,- atau untuk setiap saham adalah Rp 68,-.

#### **1.11. Sumber Data**

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, Kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi, antara lain sebagai berikut:

- a) *Copy* legalitas dan perizinan WIKA.
- b) *Copy* legalitas dan perizinan WR.
- c) *Copy* legalitas dan perizinan HIN.
- d) Laporan keuangan WIKA untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- e) Laporan keuangan WIKA untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- f) Laporan keuangan WIKA untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- g) Laporan keuangan WIKA untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Rudi Hartono Purba dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- h) Laporan keuangan WIKA untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Rudi Hartono Purba dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini wajar, dalam semua hal yang material.
- i) Laporan keuangan proforma WIKA per 31 Desember 2023 sebelum dan setelah transaksi dari manajemen Perseroan.
- j) Laporan Penilaian Saham HIPRO No. 00061/2.0014-00/BS/03/0080/1/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan.
- k) Laporan Penilaian Saham WR No. 00145/2.0118-00/BS/03/0596/1/V/2024 tanggal 13 Mei 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Iskandar dan Rekan.
- l) Berita acara kesepakatan antara WIKA, HIN, WR dan PT Aviasi Pariwisata Indonesia (Persero) tanggal 29 Mei 2024.
- m) Proyeksi keuangan dari manajemen Perseroan.
- n) Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Transaksi.

### 1.12. Informasi Mengenai Identitas Dan Jabatan Pihak-Pihak Yang Telah Diwawancarai Dan Hubungannya Dengan Objek Penilaian

Kami telah melakukan diskusi dan wawancara dengan manajemen Perseroan pada tanggal 1 Februari 2024 – 10 Mei 2024. Identitas yang Kami wawancarai adalah Bapak Ashuri sebagai representatif WIKA.

### 1.13. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- a. Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Penilai melakukan penelaahan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Data dan informasi berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- e. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- f. Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- g. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- h. Penilai memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.
- i. IDR mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat ini sampai dengan terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
- j. Pendapat 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 rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- k. Pendapat Kewajaran tersebut disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Pendapat ini dikeluarkan. Penilaian Kewajaran ini hanya dilakukan terhadap Rencana Transaksi seperti yang diuraikan di atas.
- l. IDR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapatnya karena peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.
- m. Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, IDR melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan yang mana berdasarkan hakikat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan. IDR tidak melakukan audit ataupun uji kepatuhan secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian IDR tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.
- n. Sebagai dasar bagi IDR untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, IDR menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada Sumber Data pada laporan pendapat kewajaran sebagai bahan pertimbangan.

- o. Segala perubahan terhadap data-data tersebut di atas dapat memengaruhi hasil penilaian IDR secara material. Oleh karena itu, IDR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.
- p. Pendapat Kewajaran ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.
- q. IDR menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan yang sangat berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam laporan pendapat kewajaran.
- r. Dengan ini IDR menyatakan bahwa penugasan IDR tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Rencana Transaksi yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.
- s. IDR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.
- t. Mengingat bahwa adanya kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, maka kesimpulan di atas berlaku bila tidak ada perubahan yang memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dari Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk perubahan baik secara internal pada masing-masing perusahaan maupun secara eksternal meliputi: kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah Indonesia setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan ini dikeluarkan terjadi perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.
- u. Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Transaksi dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lain maupun pihak lain.
- v. Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.
- w. IDR juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen Perseroan (*management representation letter*) atas penugasan IDR untuk mempersiapkan laporan pendapat kewajaran, bahwa Perseroan telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan Rencana Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.
- x. Data dan informasi yang diterima Penilai dari Pemberi Tugas diasumsikan benar dan dapat dipertanggungjawabkan, antara lain termasuk penunjukan letak lokasi tempat, spesifikasi jenis dan jumlah aset objek penilaian dan apabila data dan informasi tersebut tidak benar maka Pemberi Tugas membebaskan Penilai dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut.
- y. Informasi yang telah diberikan pihak lain kepada Penilai seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggungjawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemberi Tugas.

- z. Adalah bukan tugas Penilai untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) dari aspek hukum atas catatan publik serta catatan kepemilikan.
- aa. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas dari laporan penilaian yang dibuat terpisah sebagai satu kesatuan dari laporan ini akan dituangkan di dalam laporan penilaian yang dibuat terpisah tersebut.
- bb. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tandatangan asli/basah Pemimpin Rekan/Rekan dan stempel/*seal* perusahaan KJPP Iskandar dan Rekan serta tidak dapat dipertanggungjawabkan bilamana Pemberi Tugas tidak melunasi imbalan jasa atas pekerjaan penilaian ini.
- cc. Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari laporan ini.

#### 1.14. Kejadian Setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)

WIKA dan lembaga keuangan telah melakukan penandatanganan perjanjian addendum dan penyertaan kembali perjanjian kredit untuk tujuan restrukturisasi serta perjanjian addendum dan penyertaan kembali perjanjian pembiayaan untuk tujuan restukturisasi, sehingga pinjaman ini menjadi bagian jangka Panjang. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 9 tanggal 23 Januari 2024, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Nomor 10 tanggal 23 Januari 2024, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta. Total nilai pinjaman yang direstrukturisasi secara keseluruhan adalah sejumlah Rp20.798.469.595.445,- dengan tingkat suku bunga 4% per tahun.

Berdasarkan akta No. 7 tanggal 17 Januari 2024 tentang Perubahan Anggaran Dasar WIKA yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0003965.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 18 Januari 2024, telah terjadi penyusunan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan laporan kepemilikan saham Perseroan oleh susunan pengurus Perseroan per 2 Mei 2024 adalah sebagai berikut:

| No. | Pemegang Saham     | Jumlah Saham Yang Dimiliki (Lembar) |
|-----|--------------------|-------------------------------------|
| 1   | Agung Budi Waskito | 1.434.200                           |
| 2   | Hananto Aji        | 1.269.036                           |
| 3   | Harum Akhmad Zuhdi | 1.269.036                           |
| 4   | Rudy Hartono       | 1.522.843                           |
| 5   | Ayu Widya Kiswari  | 510.000                             |
| 6   | Adityo Kusumo      | 510.000                             |
| 7   | Hadjar Seti Adji   | 510.000                             |
|     | <b>Jumlah</b>      | <b>7.025.115</b>                    |

Berdasarkan Surat Keterangan Notaris Fathiah Helmi, S.H, No. 05/Ket/Not/V/2024 tanggal 15 Mei 2024, menerangkan bahwa:

Menyetujui perubahan susunan pengurus Perseroan, menjadi sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Komisaris Utama      | : Jarot Widyoko           |
| Komisaris Independen | : Adityawarman            |
| Komisaris Independen | : Rusmanto                |
| Komisaris Independen | : Suryo Hapsoro Tri Utomo |
| Komisaris Independen | : Harris Arthur Hedar     |
| Komisaris            | : Firdaus Ali             |

##### Direksi

|  |                      |
|--|----------------------|
| Direktur Utama                         | : Agung Budi Waskito |
| Direktur Keuangan                      | : Adityo Kusumo      |
| Direktur Operasi I                     | : Hananto Aji        |
| Direktur Operasi II                    | : Harum Akhmad Zuhdi |
| Direktur Manajemen Sumber Daya Manusia | : Hadjar Seti Adji   |
| Direktur Manajemen Risiko dan Legal    | : Sumadi             |

Berdasarkan Akta Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. No. 9 dan No. 10 pada tanggal 26 Februari 2024 terdapat perpanjangan atas *Medium Terms Notes* dan Obligasi WR dengan rincian sebagai berikut:

| Keterangan                     | Rating | Pokok (Rp.Juta) | Tanggal Penerbitan | Jatuh Tempo (sebelum diperpanjang) | Jatuh Tempo (setelah diperpanjang) |
|--------------------------------|--------|-----------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| MTN IX WIKA Realty Tahun 2019  | idBB+  | 545.000         | 28 Agustus 2019    | 28 Agustus 2025                    | 28 Agustus 2029                    |
| Obligasi dengan Opsi koversi I | idBB+  | 950.000         | 20 Desember 2019   | 20 Desember 2024                   | 20 Desember 2038                   |

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun Buku 2023 tanggal 22 Mei 2024, terdapat perubahan susunan pengurus menjadi :

Dewan Komisaris

1. Andie Hermawan selaku Komisaris Utama
2. Edi Muliah selaku Komisaris
3. Endra Saleh Atmawidjaja selaku Komisaris
4. Eko Daniyanto selaku Komisaris Independen
5. Akhmad Yuslizar selaku Komisaris Independen

Direksi

1. Fery Safaria selaku President Director
2. Yoppi Priatmoko Kuswanto selaku Director of Finance and Risk Management
3. Thory Prabawa selaku Director of Hospitality Business and Partnership Management
4. Adhi Priyanto Putro selaku Director of Development and Human Capital
5. Ronny Wuisan selaku Director of Marketing Property and Realty

Sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan ini tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian yang dapat secara signifikan mempengaruhi hasil penilaian.

#### 1.15. Definisi dan Istilah

Penilaian Bisnis adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas objek Penilaian Bisnis sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 5).

Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi objek Penilaian atau pendekatan penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Bisnis sebagai bagian dari proses Penilaian (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 15).

Laporan Penilaian Bisnis adalah laporan tertulis yang dibuat oleh Penilai Bisnis yang memuat pendapat Penilai Bisnis mengenai objek Penilaian serta menyajikan informasi tentang proses Penilaian (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 24).

Pendapat Kewajaran adalah suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Bisnis untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang akan dilakukan adalah wajar atau tidak wajar (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 38).

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada Tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua Pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang

dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 pasal 1 angka 14).

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101 Edisi VII-2018 angka 3.1).



## BAB II

### ANALISIS TRANSAKSI

#### 2.1. Analisis Pengaruh Transaksi Terhadap Keuangan Perseroan

Berdasarkan proforma posisi keuangan dan proyeksi keuangan, dengan dilakukannya transaksi likuiditas Perseroan mengalami peningkatan dan solvabilitas Perseroan mengalami penurunan.

#### 2.2. Analisis likuiditas Dari Transaksi

Berdasarkan analisis proforma posisi keuangan dan proyeksi keuangan Perseroan dengan dilakukannya transaksi likuiditas Perseroan mengalami peningkatan.

#### 2.3. Nilai Transaksi

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan tanggal 29 Mei 2024 antara WIKA, PT Aviati Pariwisata Indonesia (INJOURNEY), HIN dan WR, WIKA berencana melakukan *share swap* 50,99% saham HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap* piutang WIKA sebesar Rp 1.214.750.000.000,- pada WR yang dimiliki HIN. Dengan demikian nilai transaksi sebesar Rp 1.214.750.000.000,-.

#### 2.4. Materialitas Nilai Transaksi

Berdasarkan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas perusahaan terbuka.

Dalam hal perusahaan terbuka memiliki ekuitas negatif transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 10% atau lebih dari total aset perusahaan terbuka.

Perusahaan terbuka yang akan melakukan transaksi material wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam hal:

1. Transaksi material lebih dari 50% terhadap ekuitas atau aset atau laba bersih atau pendapatan usaha Perseroan.
2. Transaksi material lebih dari 25% terhadap aset Perseroan apabila ekuitas Perseroan negatif.
3. Laporan Penilai menyatakan bahwa transaksi material yang akan dilakukan tidak wajar.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, transaksi berupa perolehan dan pelepasan atas perusahaan atau segmen operasi dikategorikan sebagai transaksi material dalam hal:

- a. Nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas perusahaan terbuka;
- b. Total aset yang menjadi objek transaksi dibagi total aset perusahaan terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%;
- c. Laba bersih objek transaksi dibagi dengan laba bersih perusahaan terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%; atau
- d. Pendapatan usaha objek transaksi dibagi dengan pendapatan usaha perusahaan terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20%.

Nilai transaksi Rencana Transaksi adalah sebesar Rp 1.214.750 juta dan ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 9.571.613 juta, dengan demikian materialitas nilai transaksi 12,69% dari ekuitas Perseroan.

Pendapatan HIPRO berdasarkan laporan keuangan yang telah Akuntan Publik Muhammad Rizal dari KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 559.010 juta dan pendapatan Perseroan berdasarkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 22.530.356 juta, dengan demikian materialitas nilai transaksi 2,48% dari total aset Perseroan.

Aset HIPRO berdasarkan laporan keuangan yang telah Akuntan Publik Muhammad Rizal dari KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 2.721.064 juta dan total aset Perseroan berdasarkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 65.981.236 juta, dengan demikian materialitas nilai transaksi 4,12% dari total aset Perseroan.

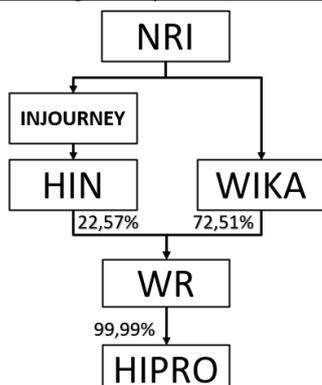
Laba bersih HIPRO berdasarkan laporan keuangan yang telah Akuntan Publik Muhammad Rizal dari KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp 52.216 juta dan laba bersih Perseroan berdasarkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan per 31 Desember 2023 adalah sebesar -Rp 7.824.539 juta, dengan demikian materialitas nilai transaksi -0,67% dari total aset Perseroan.

Dari uraian tersebut diatas, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material dan tidak memerlukan persetujuan RUPS sesuai dengan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

**2.5. Hubungan Antara Pihak-Pihak Yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah WIKA, WR, dan HIN dimana WIKA sebagai pemilik piutang pada WR yang akan dilakukan *debt to asset swap* dengan sebagian saham milik WR pada HIPRO, WR sebagai pemilik saham HIPRO yang akan membayar sebagian utang yang dimilikinya kepada WIKA dengan mengalihkan sebagian saham HIPRO miliknya dan HIN sebagai pemegang saham WR yang akan menukar saham miliknya pada WR dengan saham WIKA pada HIRPO yang diperoleh dari *debt to asset swap*.

Hubungan Kepemilikan Saham



**Keterangan**

*NRI* : Negara Republik Indonesia  
*INJOURNEY* : PT Aviawi Pariwisata Indonesia (Persero)  
*HIN* : PT Hotel Indonesia Natour  
*WIKA* : PT Wijaya Karya (Persero) Tbk  
*WR* : PT Wijaya Karya Realty  
*HIPRO* : PT Hotel Indonesia Properti

Berdasarkan analisis hubungan kepemilikan saham, NRI adalah pemegang saham pengendali WIKA, WIKA adalah pemegang 72,51% saham WR, WR adalah pemegang 99,99% saham HIPRO sedangkan NRI juga adalah pemegang saham pengendali HIN melalui INJOURNEY, dimana HIN adalah pemegang 22,57% saham WR. Dengan demikian antara WIKA, HIN dan WR terdapat hubungan kepemilikan saham.

**Hubungan Kepengurusan**

Hubungan kepengurusan antara Perseroan, WR dan HIN adalah sebagai berikut:

| Nama                    | Perseroan | WR | HIN |
|-------------------------|-----------|----|-----|
| Jarot Widyoko           | KU        |    |     |
| Firdaus Ali             | K         |    |     |
| Satya Bhakti Parikesit  | K         |    |     |
| Harris Arthur Hedar     | KI        |    |     |
| Adityawarman            | KI        |    |     |
| Suryo Hapsoro Tri Utomo | KI        |    |     |
| Rusmanto                | KI        |    |     |
| Agung Budi Waskito      | DU        |    |     |
| Adityo Kusumo           | D         |    |     |
| Hananto Aji             | D         |    |     |
| Harum Akhmad Zuhdi      | D         |    |     |
| Rudy Hartono            | D         |    |     |
| Ayu Widya Kiswari       | D         |    |     |
| Hadjar Seti Adji        | D         |    |     |
| Puji Haryadi            |           | KU |     |
| Edi Mulia               |           | K  |     |
| Endra Saleh Atmawidjaja |           | K  |     |
| Akhmad Yuslizar         |           | K  |     |
| Eko Daniyanto           |           | KI |     |
| Agus Haryoto Widodo     |           | DU |     |
| Rendy Ardiansyah        |           | D  |     |
| Thory Prabawa           |           | D  |     |
| Prata Kadir             |           | D  |     |
| Bonny Anang Dwijanto    |           |    | KU  |
| Zulkarnaen Apriliantony |           |    | K   |
| Fendy Eventius Mugni    |           |    | K   |
| Haryo Indratno          |           |    | K   |
| Christine Hutabarat     |           |    | DU  |
| Indomora Harahap        |           |    | D   |
| Dwianto Eko Winaryo     |           |    | D   |
| M. Ariadevi Aradean     |           |    | D   |

**Keterangan:**

*KU* : Komisaris Utama  
*K* : Komisaris  
*KI* : Komisaris Independen  
*DU* : Direktur Utama  
*D* : Direktur

Berdasarkan analisis hubungan kepengurusan, tidak terdapat hubungan kepengurusan antara Perseroan, WR dan HIN. Dengan demikian tidak terdapat hubungan kepengurusan antara Perseroan WR dan HIN.

Dengan demikian Rencana Transaksi termasuk transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42 /POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

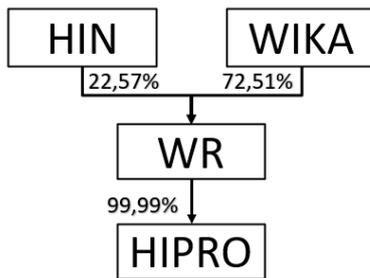
Uraian mengenai ada atau tidak adanya benturan kepentingan atas transaksi yang akan dilakukan Perseroan dinyatakan dalam Surat Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

## 2.6. Analisis Perjanjian Dan Persyaratan Yang Telah Disepakati

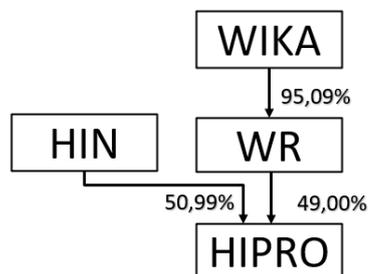
Berdasarkan dokumen Berita Acara Kesepakatan tanggal 29 Mei 2024 antara WIKA, INJOURNEY, HIN dan WR, WIKA, hal-hal pokok dalam dokumen tersebut adalah sebagai berikut:

- WR akan membayar sebagian utang yang dimilikinya kepada WIKA berdasarkan perjanjian pinjaman pemegang saham antara WIKA dengan WR sebesar Rp 1.214.750.000.000,- dengan mengalihkan 50,99% saham HIPRO milik WR kepada WIKA.
- WIKA dan HIN akan melakukan tukar menukar saham (*shares swap*) dimana 50,99% saham HIPRO yang dimiliki WIKA akan dialihkan oleh WIKA kepada HIN dan sebagai gantinya
- HIN akan mengalihkan 22,57% saham WR yang dimilikinya kepada WIKA.

Berikut diagram kepemilikan saham sebelum dilakukan transaksi:



Berikut diagram kepemilikan saham setelah dilakukan transaksi:



## 2.7. Analisis Manfaat Dan Risiko Dari Transaksi

Manfaat transaksi adalah sebagai berikut:

- Dengan dilakukannya transaksi, Perseroan akan memperoleh penghematan pajak bunga pinjaman pemegang saham dan meningkatkan likuiditas.

Risiko transaksi adalah sebagai berikut:

- Tidak tercapainya kinerja keuangan Perseroan seperti yang diproyeksikan, sehingga target yang direncanakan Perseroan tidak berjalan secara optimal sebagaimana yang direncanakan.



## BAB III ANALISIS KUALITATIF

### 3.1. Riwayat Singkat Perusahaan Dan Kegiatan Usaha

#### Perseroan

##### a) Riwayat Singkat

PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (Perseroan) didirikan pada tanggal 29 Maret 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 1961, dari perusahaan asing bernama "Naamloze Vennotschap Technische Handel Maatschappij en Bouwbedrijf Vis en Co." yang dinasionalisasi Pemerintah Republik Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1971, status Perusahaan berubah dari Perusahaan Negara menjadi Perusahaan (Persero). Selanjutnya, Perusahaan dinamakan PT Wijaya Karya (Persero) berdasarkan Akta Perusahaan Terbatas No. 110 tanggal 20 Desember 1972 dari Dian Paramita Tamzil, pengganti Djojo Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta, dan perubahan naskah pendirian Perseroan Terbatas dari Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta berdasarkan Akta No. 106 tanggal 17 April 1973. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 8 Mei 1973 dengan Surat Keputusan No. Y.A.5/165/14 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 76 tanggal 21 September 1973, tambahan Berita Negara No. 683.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir kali diubah dengan Akta No. 4 tanggal 5 Agustus 2022 dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0042229 tahun 2022.

##### b) Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam industri konstruksi, industri pabrikasi, jasa penyewaan, jasa keagenan, investasi, agro industri, industri energi, energi terbarukan dan energi konversi, penyelenggaraan perkeretaapian, penyelenggaraan pelabuhan, penyelenggaraan kebandarudaraan, logistik, perdagangan, *engineering procurement construction*, pengembangan dan pengelolaan kawasan, layanan peningkatan kemampuan dibidang jasa konstruksi, teknologi informasi, jasa enjinerig dan perencanaan, investasi dan pengelolaan usaha dibidang prasarana dan sarana dasar (infrastruktur) untuk menghasilkan barang dan/ atau jasa.

##### c) Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan keuangan audit tahun 2023 adalah sebagai berikut:

| No. | Pemegang Saham  | Jumlah Saham<br>(Lembar) | Persentase<br>(%) | Jumlah<br>(Rp)         |
|-----|---|--------------------------|-------------------|------------------------|
| 1   | Saham Preferen (Seri A Dwiwarna)<br>Pemerintah Republik Indonesia | 1                        | 0,000%            | 100                    |
| 2   | Saham Biasa (Seri B)<br>Pemerintah Republik Indonesia             | 5.834.849.999            | 65,049%           | 583.484.999.900        |
| 3   | Agung Budi Waskito (Dirut)  | 184.200                  | 0,002%            | 18.420.000             |
| 4   | Masyarakat  | 3.134.917.172            | 34,949%           | 313.491.717.200        |
|     | <b>Jumlah</b>   | <b>8.969.951.372</b>     | <b>100,00%</b>    | <b>896.995.137.200</b> |

#### d) Susunan Pengurus

Susunan pengurus Perseroan berdasarkan laporan keuangan audit tahun 2023 adalah sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Komisaris Utama      | : Jarot Widyoko           |
| Komisaris            | : Firdaus Ali             |
| Komisaris            | : Satya Bhakti Parikesit  |
| Komisaris Independen | : Harris Arthur Hedar     |
| Komisaris Independen | : Adityawarman            |
| Komisaris Independen | : Suryo Hapsoro Tri Utomo |
| Komisaris Independen | : Rusmanto                |

##### Direksi

|  |                      |
|--|----------------------|
| Direktur Utama                                   | : Agung Budi Waskito |
| Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko           | : Adityo Kusumo      |
| Direktur Operasi I                               | : Hananto Aji        |
| Direktur Operasi II                              | : Harum Akhmad Zuhdi |
| Direktur Operasi III                             | : Rudy Hartono       |
| Direktur Quality, Health, Safety and Environment | : Ayu Widya Kiswari  |
| Direktur Human Capital dan Pengembangan          | : Hadjar Seti Adji   |

#### PT Wijaya Karya Realty

##### a) Riwayat Singkat

PT Wijaya Karya Realty (WR) didirikan tanggal 20 Januari 2000 berdasarkan Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 17, yang telah diubah dengan Akta No. 19 tanggal 20 April 2000 dari Notaris Noordjasmani Soeyasa Besar, S.H., pengganti Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-20856 HT.01.01.TH.2000 tanggal 15 Desember 2000, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai UU No. 3 tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan TDP. 09.04.1.68.15594 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Timur No. 986/BH.09.04/XII/2000 tanggal 20 Desember 2000, serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 1682, Berita Negara Republik Indonesia No. 22 tanggal 16 Maret 2001.

Berdasarkan Anggaran Dasar WR No. 93 tanggal 29 Desember 2022, Maksud dan Tujuan Perusahaan ialah berusaha dalam bidang:

- Realti;
- Properti;
- Jasa,kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak

Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan yang terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 83 tanggal 27 Desember 2022 yang telah mendapatkan persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Wijaya Karya Realty dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan Nomor: AHU-0129961.AH.01.02. Tahun 2022 Tanggal 28 Desember 2022, jo. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat PT Wijaya Karya Realty No. 93 tanggal 29 Desember 2022 yang telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat Nomor: AHU AH.01.09-0038686 tanggal 26 Januari 2023, kedua akta tersebut dibuat di hadapan Ryan Bayu Chandra, S.H., M.Kn Notaris di Jakarta.

## b) Kegiatan Usaha

Kegiatan Usaha WR berdasarkan Anggaran Dasar, pada pokoknya meliputi:

- a. Pengembang, pembangunan dan penjualan di bidang realti termasuk sarana dan prasarananya;
- b. Pengembang, pembangunan dan pemilikan di bidang properti termasuk penyewaan sarana dan prasarananya;
- c. Jasa pengelolaan bidang realti dan properti; dan
- d. Jasa perantara (brokerage) bidang realti dan properti.

## c) Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang saham WR periode 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

| No. | Pemegang Saham                | Jumlah Saham          | Persentase (%) | Jumlah (Rp)              |
|-----|-------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| 1   | PT Wijaya Karya (Persero) Tbk | 53.215.685.492        | 72,51%         | 5.321.568.549.200        |
| 2   | PT Hotel Indonesia Natour     | 16.566.614.132        | 22,57%         | 1.656.661.413.200        |
| 3   | Koperasi Karya Mitra Satya    | 2.013.658.609         | 2,74%          | 201.365.860.900          |
| 4   | PT Aero Wisata                | 1.537.411.113         | 2,09%          | 153.741.111.300          |
| 5   | Yayasan Wijaya Karya          | 54.022.524            | 0,07%          | 5.402.252.400            |
|     | <b>Jumlah</b>                 | <b>73.387.391.870</b> | <b>100,00%</b> | <b>7.338.739.187.000</b> |

## d) Susunan Pengurus

Susunan pengurus WR periode 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Komisaris Utama      | : Puji Haryadi            |
| Komisaris            | : Edi Mulia               |
| Komisaris            | : Endra Saleh Atmawidjaja |
| Komisaris            | : Akhmad Yuslizar         |
| Komisaris Independen | : Eko Daniyanto           |

### Direksi

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Direktur Utama   | : Agus Haryoto Widodo |
| Direktur Keuangan, <i>Human Capital</i> , dan Manajemen Risiko | : Rendy Ardiansyah    |
| Direktur Bisnis Perhotelan dan Manajemen Kemitraan             | : Thory Prabawa       |
| Direktur Pemasaran dan <i>Design</i>                           | : Prata Kadir         |

## PT Hotel Indonesia Natour

### b) Riwayat Singkat

PT Hotel Indonesia Natour (Persero) (HIN) merupakan perubahan nama dari PT (Persero) Hotel Indonesia Internasional setelah bergabungnya PT (Persero) National Hotel & Tourism ("PT Natour") ke dalam PT Hotel Indonesia Natour (Persero). Kedua Perusahaan tersebut merupakan Perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam bidang jasa kepariwisataan, khususnya hotel dan restoran. Penggabungan tersebut dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 27 tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perusahaan Terbatas serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.89 tahun 1999 tentang Penggabungan Perusahaan PT Natour (Persero) ke dalam Perusahaan PT Hotel Indonesia Internasional (Persero).

Pada tahun 2021, anggaran dasar HIN mengalami perubahan berdasarkan Akta Penyesuaian Kegiatan Usaha KBLI PT Hotel Indonesia Natour, Notaris Lenny Faisyah, S.H.,M.Kn No. 69 tanggal 25 Agustus 2021 yang berisikan penambahan jenis usaha dan perubahan pada pasal 3.

## b) Kegiatan Usaha

Kegiatan Usaha HIN berdasarkan Anggaran Dasar, pada pokoknya meliputi:

1. Konstruksi Gedung Hotel Penginapan  
Usaha pembangunan, pemeliharaan, dan atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan.
2. Hotel Bintang  
Usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan
3. Vila  
Usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang merupakan rumah-rumah pribadi yang khusus di sewakan
4. Apartemen Hotel  
Usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan menfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara
5. Aktivitas Pengembangan Aplikasi Perdagangan Melalui Internet (E-Commerce)  
Kegiatan pengembangan aplikasi perdagangan melalui internet
6. Portal Web dan/atau Platform Digital dengan Tujuan Komersial  
Pengoperasian situs web dengan tujuan komersial yang menggunakan mesin pencari untuk menghasilkan dan memelihara basis data
7. Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa  
Usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa. Termasuk penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (penyewaan ruangan).
8. Penyewaan venue penyelenggaraan aktivitas MICE dan Event Khusus  
Menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi dan pameran, atau untuk penyelenggaraan event khusus.
9. Kawasan Pariwisata  
Mencakup pengusahaan lahan dengan luas sekurang-kurangnya 100 hektar dengan menata dan membagi lebih lanjut menjadi satuan-satuan simpul atau lingkungan tertentu, membangun atau menyewakan satuan simpul untuk pembangunan usaha sarana dan prasarana.
10. Menjalankan usaha-usaha penunjang perhotelan meliputi biro perjalanan, restoran, catering termasuk flight catering, fasilitas hiburan dan olahraga, aktivitas agen dan biro perjalanan wisata, aktivitas agen perjalanan ibadah umroh dan haji khusus, aktivitas biro perjalanan ibadah umroh dan haji khusus, serta penyewaan ruangan, jasa konsultasi, manajerial dan operasional, serta pendidikan dan pelatihan dibidang perhotelan dan pariwisata.

## c) Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang saham HIN per 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

| No. | Pemegang Saham                             | Persentase (%) |
|-----|--|----------------|
| 1   | PT Aviastri Pariwisata Indonesia (Persero) | 99,99%         |
| 2   | Pemerintah Indonesia                       | 0,01%          |
|     | <b>Jumlah</b>                              | <b>100,00%</b> |

#### d) Susunan Pengurus

Susunan pengurus HIN per 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Komisaris Utama | : Bonny Anang Dwijanto    |
| Komisaris       | : Zulkarnaen Apriliantony |
| Komisaris       | : Fendy Eventius Mugni    |
| Komisaris       | : Haryo Indratno          |

##### Direksi

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Direktur Utama                            | : Christine Hutabarat |
| Direktur Keuangan, Manajemen Risiko & SDM | : Indomora Harahap    |
| Direktur Pengembangan Usaha               | : Dwianto Eko Winaryo |
| Direktur Operasi dan Portofolio Bisnis    | : M. Ariadevi Aradean |

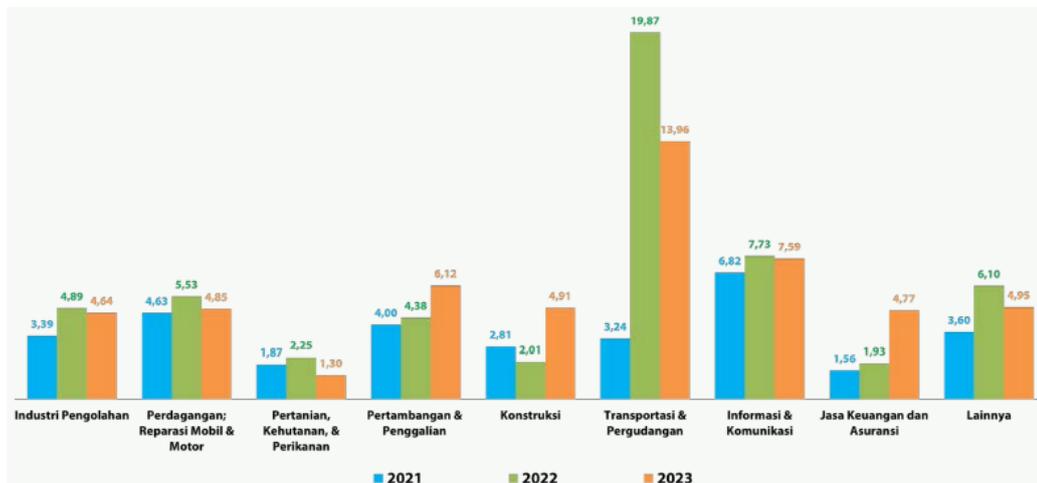
### 3.2. Analisis Industri dan Lingkungan

#### 3.2.1. Tinjauan Makro Ekonomi

##### **PDB Menurut Lapangan Usaha**

##### **Pertumbuhan Ekonomi Tahun 2023 (c-to-c)**

Ekonomi Indonesia tahun 2023 tumbuh sebesar 5,05%. Pertumbuhan terjadi pada seluruh lapangan usaha. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan tertinggi adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 13,96%; diikuti Jasa Lainnya sebesar 10,52%; dan Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 10,01%. Sementara itu, Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan tumbuh 4,64%. Sedangkan Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing tumbuh sebesar 1,30% dan 4,85%.



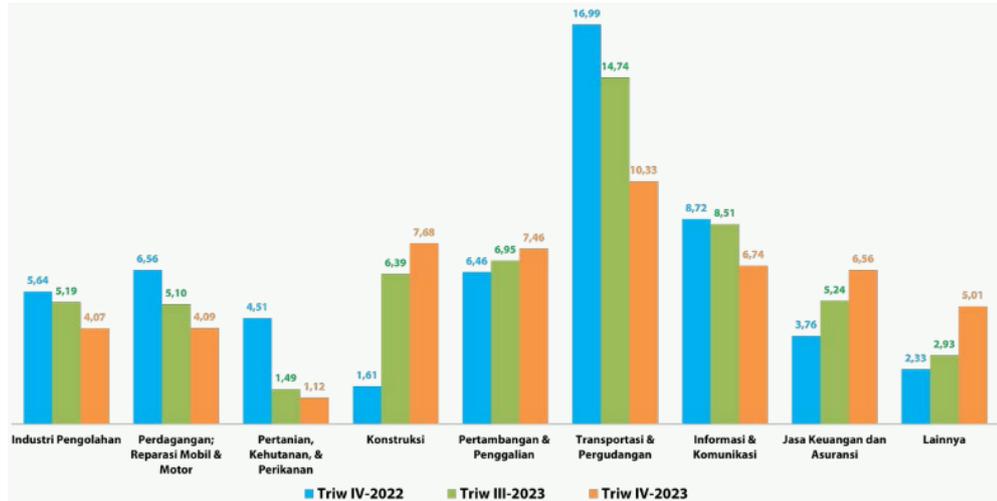
Gambar 1. Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (c-to-c) (%)

Sumber: Badan Pusat Statistik

Struktur PDB Indonesia menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku tahun 2023 tidak menunjukkan perubahan berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Lapangan Usaha Industri Pengolahan sebesar 18,67%; diikuti oleh Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 12,94%; Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 12,53%; Pertambangan dan Penggalian sebesar 10,52%; serta Konstruksi sebesar 9,92%. Peranan kelima lapangan usaha tersebut dalam perekonomian Indonesia mencapai 64,58%.

### Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan IV-2022 (y-on-y)

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2023 terhadap triwulan IV-2022 (y-on-y) tumbuh sebesar 5,04%. Pertumbuhan terjadi pada seluruh lapangan usaha. Lapangan usaha yang tumbuh signifikan adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 10,33%; diikuti Jasa Lainnya sebesar 10,15%; dan Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 8,68%. Sebagai lapangan usaha yang memiliki peran dominan, Industri Pengolahan tumbuh sebesar 4,07%. Sedangkan Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing tumbuh sebesar 1,12% dan 4,09%.

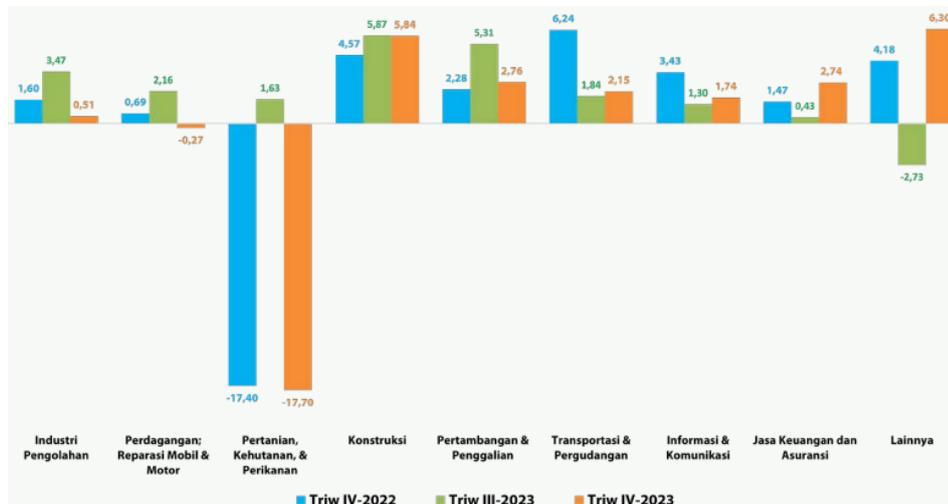


Gambar 2. Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (y-on-y) (%)

Sumber: Badan Pusat Statistik

### Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan III-2023 (q-to-q)

Ekonomi Indonesia pada triwulan IV-2023 tumbuh sebesar 0,45% (q-to-q) dibanding triwulan III-2023. Hampir seluruh lapangan usaha tumbuh positif. Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib tumbuh signifikan sebesar 19,81%; diikuti Jasa Pendidikan sebesar 14,46%; serta Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 8,66%. Industri Pengolahan yang memiliki peran dominan tumbuh 0,51%. Sementara untuk Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan serta Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor masing-masing mengalami kontraksi sebesar 17,70% dan 0,27%.

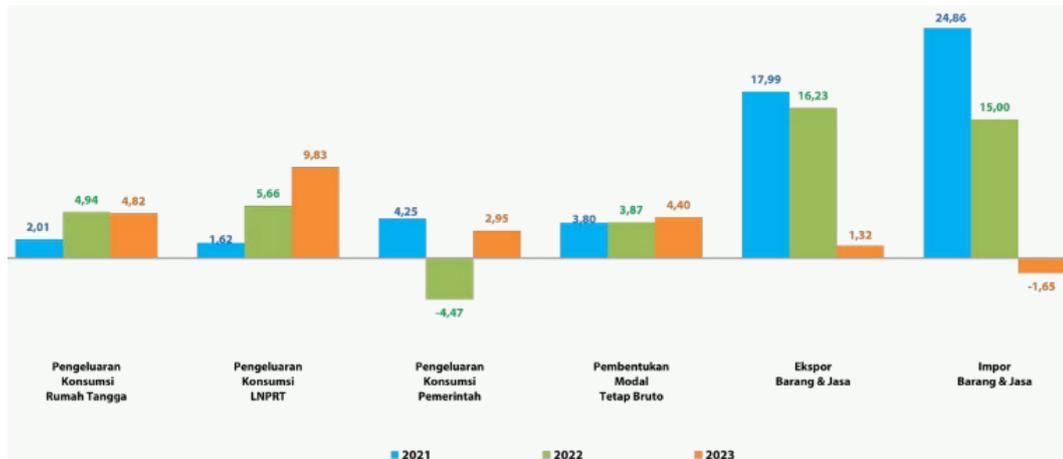


Gambar 3. Pertumbuhan PDB Beberapa Lapangan Usaha (q-to-q) (%)

Sumber: Badan Pusat Statistik

**PDB Menurut Pengeluaran  
 Pertumbuhan Ekonomi Tahun 2023 (c-to-c)**

Ekonomi Indonesia tahun 2023 tumbuh sebesar 5,05%. Pertumbuhan terjadi pada semua Komponen Pengeluaran. Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Komponen PK-LNPRT sebesar 9,83%; diikuti Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) sebesar 4,82%; Komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 4,40%; Komponen PK-P sebesar 2,95%; dan Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 1,32%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa (yang merupakan faktor pengurang dalam PDB menurut Pengeluaran) berkontraksi sebesar 1,65%.



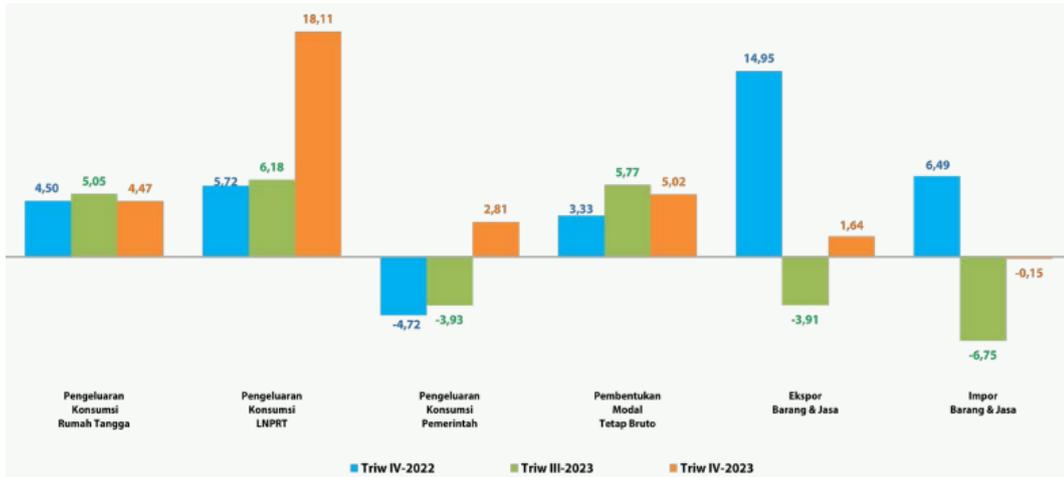
Gambar 4. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (c-to-c) (%)

Sumber: Badan Pusat Statistik

Struktur PDB Indonesia menurut pengeluaran atas dasar harga berlaku tahun 2023 tidak menunjukkan perubahan yang berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Komponen PK-RT yang mencakup lebih dari separuh PDB Indonesia yaitu sebesar 53,18%; diikuti oleh komponen PMTB sebesar 29,33%; Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 21,75%; Komponen PK-P sebesar 7,45%; Komponen PK-LNPRT sebesar 1,25%; dan Komponen Perubahan Inventori sebesar 1,19%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa memiliki peran sebesar 19,57%.

**Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan IV-2022 (y-on-y)**

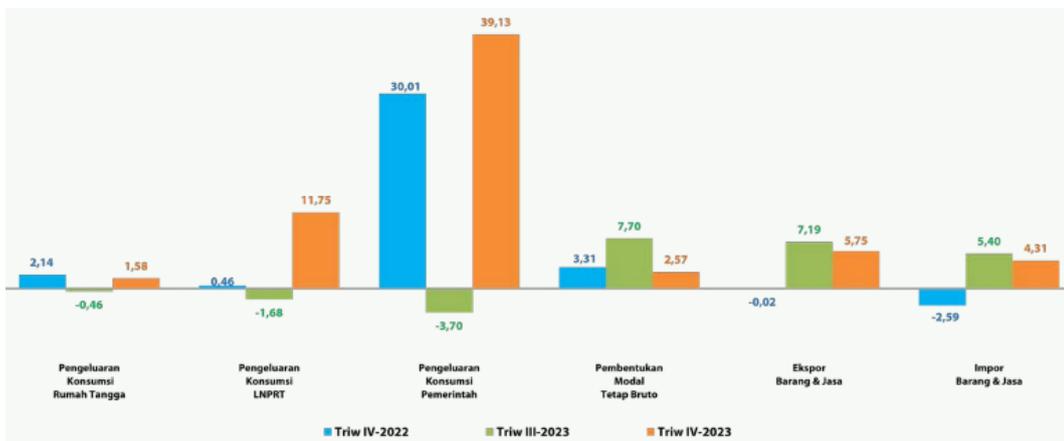
Ekonomi Indonesia triwulan IV-2023 terhadap triwulan IV-2022 tumbuh sebesar 5,04% (y-on-y). Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Komponen PK-LNPRT sebesar 18,11%; diikuti Komponen PMTB sebesar 5,02%; Komponen PK-RT sebesar 4,47%; Komponen PK-P sebesar 2,81%; serta Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 1,64%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa berkontraksi sebesar 0,15%.



Gambar 5. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (y-on-y) (%)  
 Sumber: Badan Pusat Statistik

### Pertumbuhan Ekonomi Triwulan IV-2023 Terhadap Triwulan III-2023 (q-to-q)

Ekonomi Indonesia pada triwulan IV-2023 dibanding triwulan III-2023 (q-to-q) tumbuh sebesar 0,45%. Pertumbuhan terjadi pada semua Komponen Pengeluaran. Pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen PK-P sebesar 39,13%; diikuti oleh Komponen PK-LNPRT; Komponen Ekspor Barang dan Jasa; dan Komponen PMTB yang masing-masing tumbuh sebesar 11,75%; 5,75%; dan 2,57%. Sementara itu, Komponen Impor Barang dan Jasa tumbuh sebesar 4,31%.



Gambar 6. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (q-to-q) (%)  
 Sumber: Badan Pusat Statistik

### 3.2.2. Perkembangan Industri

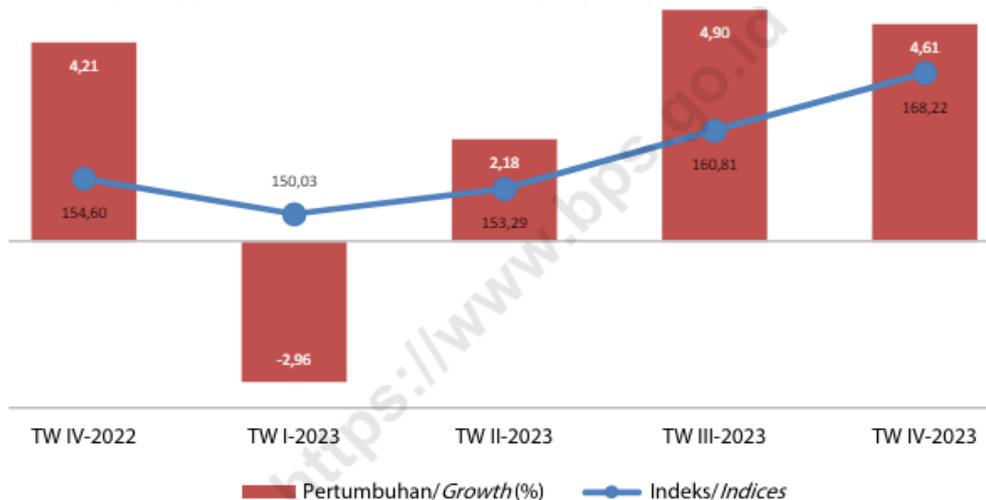
#### Perkembangan Industri Konstruksi

Pertumbuhan ekonomi nasional pada Triwulan IV-2023 mencapai 5,04% (year on year/yoy), atau lebih tinggi ketimbang Triwulan III-2023 sebesar 4,94% (yoy). Pembangunan infrastruktur merupakan mobil penggerak pembangunan nasional. Keberadaan infrastruktur yang memadai akan berkontribusi pada kelancaran produksi maupun distribusi barang dan jasa yang dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi negara dan meningkatkan pemerataan ekonomi di wilayah-wilayah. Pembangunan infrastruktur merupakan bagian integral dari pembangunan kelembagaan dan perekonomian yang bertumpu pada peningkatan produktivitas.

Saat ini, pemerintah berfokus pada meningkatkan investasi, baik investasi publik maupun swasta, guna menaikkan ekspansi ekonomi Indonesia. Khususnya investasi di bidang infrastruktur dalam rangka peningkatan konektivitas di seluruh Indonesia. Pembangunan infrastruktur di Indonesia menjadi salah satu faktor meningkatnya peran sektor konstruksi terhadap perekonomian Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari besarnya kontribusi sektor konstruksi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 9,86 % pada triwulan III/2023. Adapun sepanjang kuartal IV-2023, sektor konstruksi tumbuh kencang melampaui kinerja pertumbuhan pada periode yang sama tahun lalu. Di sisi lain, kinerja pertumbuhan real estat cenderung stagnan.

Berdasarkan catatan Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan sektor konstruksi tumbuh 7,68% secara tahunan atau (*year on year/yoy*) pada kuartal IV-2023, dengan kontribusi terhadap total produk domestik bruto (PDB) 10,49%. Laju pertumbuhan sektor konstruksi tercatat jauh lebih kencang dibandingkan realisasi pada kuartal III-2023 yang hanya menapai 6,39% yoy. Kontribusinya terhadap PDB saat itu pun hanya sebesar 9,86%. Hal ini dipengaruhi oleh pembangunan infrastruktur seperti jalan, jembatan, dan kemudian pembangunan jalan tol, dan beberapa pembangunan rumah. Sementara itu, untuk real estat, tumbuhnya hanya 2,18% dengan sumbangannya terhadap PDB hanya 2,41% yoy pada kuartal IV-2023. Pada kuartal III-2023, sektor real estat mampu mencatatkan pertumbuhan 2,21% dengan kontribusi ke PDB 2,40%. Sepanjang tahun 2023 atau secara kumulatif (*cumulative to cumulative/ctc*), pertumbuhan sektor konstruksi sebesar 4,91% dengan kontribusi sebesar 9,92% dalam struktur PDB menurut lapangan usaha. Sedangkan real estat tumbuh 1,43% dengan distribusi 2,42%.

Indikator penting yang menunjukkan fluktuasi konstruksi di Indonesia adalah Indeks Nilai Konstruksi yang Diselesaikan. Indeks ini menggambarkan perkembangan realisasi fisik pekerjaan konstruksi yang diselesaikan dalam satu triwulan pada suatu wilayah. Indeks nilai konstruksi yang diselesaikan sebesar 154,60 pada triwulan IV tahun 2022 dan 168,22 pada triwulan IV tahun 2023. Hal ini menunjukkan bahwa nilai konstruksi yang diselesaikan pada triwulan IV tahun 2023 tumbuh sebesar 8,81% dibanding triwulan yang sama tahun 2022 (*y-on-y*). Jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya (*q-to-q*), nilai konstruksi yang diselesaikan meningkat sebesar 4,61%. Angka pertumbuhan ini lebih tinggi jika dibandingkan dengan pertumbuhan *q-to-q* pada triwulan IV tahun 2022 yang hanya tumbuh sebesar 4,21%.



Gambar 1. Indeks dan Pertumbuhan (q-to-q) Nilai Konstruksi yang Diselesaikan Triwulanan  
 Sumber: Badan Pusat Statistik

### 3.1.1. Analisis Operasional Dan Prospek Perusahaan

Ditinjau dari segi kinerja keuangan tahun 2023, terjadi kenaikan pendapatan Perseroan sebesar 4,89% dari semula pada tahun 2022 dan laba kotor mengalami penurunan -12,63% dan laba bersih mengalami penurunan -62.266,44%. Dari sisi aset dan ekuitas, Perseroan mengalami penurunan aset pada tahun 2023 sebesar -12,11%, dan ekuitas Perseroan juga menurun -45,28%.

Tahun 2024 akan diwarnai oleh tantangan global yang signifikan. Proyeksi Dana Moneter Internasional (IMF) menyebutkan pertumbuhan ekonomi global akan melambat menjadi 2,9%, dipicu oleh perang di Ukraina, inflasi tinggi, dan kenaikan suku bunga. IMF memperkirakan inflasi global akan mencapai 6,5% pada tahun 2023, turun dari 8,8% pada tahun 2022. Namun, inflasi masih diperkirakan akan tetap tinggi pada tahun 2024, sebesar 4,1%. Selain itu, IMF memperkirakan suku bunga kebijakan global akan mencapai 5,2% pada tahun 2024, naik dari 3,5% pada tahun 2022. Di sisi lain, menurut laporan Prospek Ekonomi Global (GEP) yang diterbitkan oleh Bank Dunia pada Januari 2024, ekonomi global diperkirakan akan mengalami perlambatan pertumbuhan dari 2,6% pada tahun 2023 menjadi 2,4% pada tahun 2024 yang merupakan perlambatan ketiga kalinya secara berturut-turut

Terlepas dari tantangan global ini, pertumbuhan ekonomi Indonesia diproyeksikan akan meningkat, memposisikan dirinya di antara negara-negara G20 dan ASEAN. Tahun 2024 memiliki arti khusus karena Pemilihan Legislatif dan Presiden Indonesia, yang diperkirakan akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi. Tahun 2024, Pemerintah juga tetap memprioritaskan proyek infrastruktur mengingat proyek infrastruktur memainkan peran penting dan berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi, penciptaan lapangan kerja, dan pembangunan infrastruktur. Maka dari itu, arsitektur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) 2024 juga diarahkan untuk mendukung hal tersebut. Belanja negara dalam APBN 2024 tercatat Rp3.325,1 triliun. Sementara, alokasi anggaran infrastruktur dalam APBN 2024 sebesar Rp422,7 triliun. Nilai ini naik 5,8% dari proyeksi realisasi anggaran infrastruktur 2023 sebesar Rp399,6 triliun.

Prospek pasar yang positif diharapkan dapat melukiskan gambaran optimis industri konstruksi Indonesia di tahun mendatang, menanamkan kepercayaan di antara para pemangku kepentingan pelaku industri dalam negeri. Untuk menyikapi agenda infrastruktur pada 2024 yang moderat disambut Perseroan dengan strategi yang tepat untuk mempercepat pemulihan secara berkelanjutan.

Pertumbuhan ekonomi global yang masih dalam tren perlambatan pada tahun 2023 akan sedikit membaik di tahun 2024. IMF memprediksi pertumbuhan ekonomi global melambat dari 3,5% di tahun 2022 menjadi 3,0% di tahun 2023, dan tetap stabil hingga tahun 2024. Sejalan dengan pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan volume perdagangan global yang telah tumbuh sebesar 5,2% (yoy) pada tahun 2022 akan melambat di tahun 2023 ke level 2,0% (yoy) dan rebound ke level 3,7% (yoy) di tahun 2024. Negara berkembang diharapkan menjadi penopang utama pemulihan ekonomi global tahun 2024 di tengah prospek ekonomi negara maju yang masih lemah. Sementara itu, inflasi global yang di tahun 2023 diproyeksikan menyentuh 6,8% akan mereda di tahun 2024 ke sekitar 5,2%.

Tren moderasi inflasi dan berkurangnya agresivitas pengetatan moneter memberi ruang bagi pemulihan global di tahun 2024. Tekanan inflasi global yang sudah mereda sejak tahun 2023 akan terus melanjutkan moderasi hingga tahun 2024. Namun demikian, inflasi yang persisten

tinggi di atas target jangka menengah berpotensi masih terjadi di beberapa negara maju. Seiring dengan tekanan inflasi global yang terus mereda, agresivitas pengetatan moneter di tahun 2024 akan mereda dan pelonggaran diperkirakan akan dilakukan oleh beberapa negara utama, termasuk AS. Dalam dot plot terkini The Fed (Juni 2023), terindikasi suku bunga acuan Fed Funds Rate (FFR) akan turun ke level 4,50% di akhir tahun 2024. Meskipun demikian, tingkat suku bunga acuan tersebut relatif masih tinggi dan akan bertahan tinggi (*higher for longer*) dalam beberapa periode ke depan akibat inflasi yang masih di atas target. Di sisi fiskal, berbagai negara utama terus berupaya untuk memberikan daya dukung bagi perekonomian. Kebijakan fiskal yang sangat akomodatif terus diimplementasikan Tiongkok khususnya untuk pemulihan sektor properti, sementara dukungan fiskal di negara AS dan Eropa cenderung lebih terbatas akibat menyempitnya ruang fiskal dan tekanan inflasi yang masih tinggi.

Prospek perekonomian global masih dibayangi berbagai tantangan yang berat. Meskipun pandemi Covid-19 sudah mereda, namun *scarring effect* yang ditimbulkan belum sepenuhnya teratasi, termasuk tekanan inflasi yang masih tinggi akibat disrupsi rantai pasok dan juga konflik Rusia – Ukraina yang belum usai. Tingginya tekanan inflasi telah mendorong pengetatan kebijakan moneter di banyak negara, terutama di negara maju, yang berakibat pada ketatnya likuiditas dan meningkatnya volatilitas di sektor keuangan global. Berbagai tantangan menyebabkan semakin kompleksnya respons kebijakan yang harus dilakukan di banyak negara, yang berpotensi disruptif dan mengancam prospek pemulihan ekonomi global. Tantangan tersebut juga bisa berdampak negatif bagi arus investasi asing yang masuk ke Indonesia, tingkat harga dan suku bunga, serta kinerja ekonomi domestik.

Dengan memperhatikan arah dan strategi kebijakan fiskal tahun 2024 yang didesain untuk mendorong reformasi struktural dalam rangka percepatan transformasi ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan dengan tetap memperhatikan pembiayaan anggaran yang inovatif, prudent dan sustainable, defisit anggaran diperkirakan akan berada pada tingkat 2,29 persen terhadap PDB atau lebih rendah dari outlook 2023.

Pada tahun 2024, anggaran infrastruktur difokuskan mendukung transformasi ekonomi untuk pemerataan pembangunan, dengan arah kebijakan yaitu:

- a. Mempercepat pembangunan infrastruktur penggerak ekonomi (konektivitas dan transportasi, energi dan ketenagalistrikan, dan pangan);
- b. Memprioritaskan penyediaan infrastruktur pelayanan dasar dan proyek-proyek.
- c. Mendukung percepatan penyelesaian pembangunan Ibu Kota Nusantara (“IKN”) secara bertahap dan berkelanjutan;
- d. Melakukan pemerataan dan penguatan akses Teknologi Informasi dan Komunikasi (“TIK”) yang mendukung transformasi digital; dan
- e. Mendorong pemberdayaan partisipasi badan usaha melalui skema Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (“KPBU”) dalam pembangunan infrastruktur.

Berdasarkan hal tersebut diatas Perseroan masih berusaha dalam menjaga operasi bisnisnya sekalipun dihadapkan pada sejumlah tantangan sepanjang tahun 2023. Catatan itu didukung oleh penjualan Perseroan yang diperoleh sebesar Rp22,53 triliun yang mayoritasnya disumbangkan oleh proyek infrastruktur dan gedung. Kontribusi lainnya berasal dari proyek energi dan industrial plant, sektor industri, serta realty dan properti. Sampai dengan Desember 2023, Perseroan mendapatkan kontrak baru sebesar Rp29,25 triliun sehingga total kontrak

dihadapi sampai dengan Desember 2023 yaitu sebesar Rp73,90 triliun. Kontrak baru yang berhasil didapatkan di antaranya adalah LPG Refrigerated Jawa Timur Tahap 2 sebesar Rp3,58 triliun, Tol Japek Selatan Seksi II sebesar Rp1,62 triliun, Bendungan Cijurey sebesar Rp725 miliar dan proyek lainnya. Perseroan juga tengah fokus mengoptimalkan pemanfaatan teknologi digital. Saat ini, proses digitalisasi yang berlangsung di Perseroan telah mengubah secara signifikan cara kerja dari sisi perencanaan, proses pembangunan sampai pada monitoring dan evaluasi kinerja operasi dan keuangan proyek secara real time dan efektif.

Untuk mengurangi tekanan utang berbunga yang membebani kinerja sekaligus memastikan kecukupan dana modal kerja operasi, di tahun 2023 Perseroan berinisiatif untuk melakukan restrukturisasi pinjaman perbankan di WIKA Induk. Skema penyelesaian utang melalui restrukturisasi telah disampaikan dan dikomunikasikan kepada kreditur yang terdiri dari Bank dan Institusi Keuangan, yaitu dengan mengajukan amandemen dan pemanjangan tenor utang yang direstrukturisasi serta penurunan tingkat suku bunga selama periode restrukturisasi.

Dalam rangka mendukung pertumbuhan Perusahaan, WIKA memiliki beberapa strategi antara lain restrukturisasi keuangan, perbaikan tata kelola dan manajemen risiko, percepatan penagihan piutang bermasalah, asset recycling, perbaikan Portofolio Orderbook, penurunan operating expense, penurunan saldo pinjaman talangan supplier, serta penguatan struktur permodalan.

### 3.3. Alasan Dilakukannya Transaksi

Alasan dilakukannya transaksi antara lain adalah:

- Dengan dilakukannya transaksi, WIKA dapat mendukung program Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk akselerasi industri pariwisata dan perhotelan Indonesia dengan membentuk *Indonesia Tourism Fund* (ITF) untuk mengelola fasilitas pembiayaan dengan lebih fleksibel namun akuntabel, sehingga telah dilakukan pembentukan Tim *Project Management Office* (PMO) Percepatan Pendirian ITF sebagaimana termuat dalam Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK-282/MBU11012023 tanggal 11 Oktober 2023, tentang Pembentukan Tim Percepatan Pendirian ITF yang telah dilakukan penyesuaian sebagaimana dimuat dalam Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK-68/MBU 10312024 tanggal 15 Maret 2024 tentang Pembentukan Tim Percepatan Pendirian ITF sehingga akan memberikan reputasi positif sebagai BUMN yang terus berkembang.
- Dengan dilakukannya transaksi, Perseroan dapat mendukung WR sebagai entitas anak Perseroan untuk memperbaiki rasio solvabilitas WR.

### 3.4. Keuntungan Dan Kerugian Yang Bersifat Kualitatif Atas Transaksi Yang Akan Dilakukan

Keuntungan Perseroan yang bersifat kualitatif adalah Perseroan dapat membantu ekosistem industri pariwisata dan perhotelan Indonesia sehingga Perseroan dapat memperoleh reputasi sebagai induk perusahaan yang profesional dalam mengelola group Perseroan.

Kerugian Perseroan yang bersifat kualitatif atas transaksi yang dilakukan tidak ada.



## BAB IV ANALISIS KUANTITATIF

### 4.1. Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Kewajiban dan Kondisi Keuangan

#### 4.1.1. Penilaian Kinerja Historis

Kinerja historis diperoleh dari laporan keuangan WIKA periode 31 Desember 2019 – 2023 (*audited*) dan periode 31 Desember 2023 (*audited*) oleh KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan.

Laporan Laba Rugi

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Labarugi (Rp.Juta)

| Uraian                              | Tahun                      |                     |                     |                     |                     |         |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|
|                                     | 2019                       | 2020                | 2021                | 2022                | 2023                |         |
| <b>PENDAPATAN BERSIH</b>            | <b>27.212.914</b>          | <b>16.536.382</b>   | <b>17.809.718</b>   | <b>21.480.792</b>   | <b>22.530.356</b>   |         |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>       | <b>(23.732.835)</b>        | <b>(15.011.596)</b> | <b>(16.115.148)</b> | <b>(19.278.402)</b> | <b>(20.668.209)</b> |         |
| <b>LABA KOTOR</b>                   | <b>3.480.079</b>           | <b>1.524.785</b>    | <b>1.694.570</b>    | <b>2.202.390</b>    | <b>1.862.146</b>    |         |
| Beban usaha                         |                            |                     |                     |                     |                     |         |
| Umum dan administrasi               | (917.358)                  | (883.293)           | (779.834)           | (722.177)           | (973.998)           |         |
| Penjualan                           | (13.185)                   | (11.276)            | (8.579)             | (4.762)             | (10.271)            |         |
| <b>LABA (RUGI) USAHA</b>            | <b>2.549.536</b>           | <b>630.216</b>      | <b>906.156</b>      | <b>1.475.451</b>    | <b>877.878</b>      |         |
| Pendapatan lain-lain                | 1.182.571                  | 3.067.647           | 1.471.688           | 1.557.288           | 697.835             |         |
| Beban lain-lain                     | (37.712)                   | (2.233.922)         | (1.254.860)         | (1.317.587)         | (5.404.164)         |         |
| Beban keuangan                      | (884.252)                  | (1.221.502)         | (1.157.284)         | (1.371.878)         | (3.206.109)         |         |
| Beban pajak penghasilan final       | (696.178)                  | (400.877)           | (412.524)           | (374.564)           | (500.558)           |         |
| Bagian rugi entitas asosiasi        | (263.821)                  | (3.459)             | (28.886)            | (99.355)            | (91.144)            |         |
| Bagian laba entitas ventura bersama | 939.112                    | 472.172             | 672.373             | 306.726             | (139.283)           |         |
| <b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>    | <b>2.789.256</b>           | <b>310.276</b>      | <b>196.664</b>      | <b>176.081</b>      | <b>(7.765.545)</b>  |         |
| <b>PAJAK</b>                        | <b>(168.241)</b>           | <b>12.067</b>       | <b>17.760</b>       | <b>(163.494)</b>    | <b>(58.994)</b>     |         |
| <b>LABA (RUGI) BERSIH</b>           | <b>2.621.015</b>           | <b>322.343</b>      | <b>214.425</b>      | <b>12.586</b>       | <b>(7.824.539)</b>  |         |
| Penghasilan Komprehensif Lain       | (93.096)                   | (20.775)            | 22.375              | 5.284               | (74.396)            |         |
| <b>LABA KOMPREHENSIF</b>            | <b>2.527.919</b>           | <b>301.567</b>      | <b>236.800</b>      | <b>17.871</b>       | <b>(7.898.935)</b>  |         |
| <b>Rasio Profitabilitas</b>         | <b>Rata-rata 2019-2023</b> |                     |                     |                     |                     |         |
| Margin Laba Kotor                   | 10,01%                     | 12,79%              | 9,22%               | 9,51%               | 10,25%              | 8,27%   |
| Margin Laba Usaha                   | 5,81%                      | 9,37%               | 3,81%               | 5,09%               | 6,87%               | 3,90%   |
| Margin Laba Sebelum Pajak           | -4,08%                     | 10,25%              | 1,88%               | 1,10%               | 0,82%               | -34,47% |
| Margin Laba Bersih                  | -4,38%                     | 9,63%               | 1,95%               | 1,20%               | 0,06%               | -34,73% |

Sumber : Laporan Keuangan tahun 2019 – 2023 (*audited*)

Laporan laba rugi yang telah disesuaikan pencatatannya yang meliputi EBITDA adalah sebagai berikut:

**PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak**  
**Laba Rugi Penyesuaian (Rp.Juta)**

| Uraian                              | Tahun                      |                     |                     |                     |                     |         |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|
|                                     | 2019                       | 2020                | 2021                | 2022                | 2023                |         |
| <b>PENDAPATAN BERSIH</b>            | <b>27.212.914</b>          | <b>16.536.382</b>   | <b>17.809.718</b>   | <b>21.480.792</b>   | <b>22.530.356</b>   |         |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>       | <b>(23.212.681)</b>        | <b>(14.496.897)</b> | <b>(14.889.974)</b> | <b>(18.787.282)</b> | <b>(20.177.090)</b> |         |
| <b>LABA KOTOR</b>                   | <b>4.000.233</b>           | <b>2.039.485</b>    | <b>2.919.744</b>    | <b>2.693.509</b>    | <b>2.353.266</b>    |         |
| Beban usaha                         |                            |                     |                     |                     |                     |         |
| Umum dan administrasi               | (917.358)                  | (883.293)           | (779.834)           | (722.177)           | (973.998)           |         |
| Penjualan                           | (13.185)                   | (11.276)            | (8.579)             | (4.762)             | (10.271)            |         |
| <b>EBITDA</b>                       | <b>3.069.690</b>           | <b>1.144.916</b>    | <b>2.131.331</b>    | <b>1.966.570</b>    | <b>1.368.997</b>    |         |
| Depresiasi                          | (520.154)                  | (514.699)           | (1.225.174)         | (491.120)           | (491.120)           |         |
| <b>EBIT</b>                         | <b>2.549.536</b>           | <b>630.216</b>      | <b>906.156</b>      | <b>1.475.451</b>    | <b>877.878</b>      |         |
| Pendapatan lain-lain                | 1.182.571                  | 3.067.647           | 1.471.688           | 1.557.288           | 697.835             |         |
| Beban lain-lain                     | (37.712)                   | (2.233.922)         | (1.254.860)         | (1.317.587)         | (5.404.164)         |         |
| Beban keuangan                      | (884.252)                  | (1.221.502)         | (1.157.284)         | (1.371.878)         | (3.206.109)         |         |
| Beban pajak penghasilan final       | (696.178)                  | (400.877)           | (412.524)           | (374.564)           | (500.558)           |         |
| Bagian rugi entitas asosiasi        | (263.821)                  | (3.459)             | (28.886)            | (99.355)            | (91.144)            |         |
| Bagian laba entitas ventura bersama | 939.112                    | 472.172             | 672.373             | 306.726             | (139.283)           |         |
| <b>EBT</b>                          | <b>2.789.256</b>           | <b>310.276</b>      | <b>196.664</b>      | <b>176.081</b>      | <b>(7.765.545)</b>  |         |
| <b>PAJAK</b>                        | <b>(168.241)</b>           | <b>12.067</b>       | <b>17.760</b>       | <b>(163.494)</b>    | <b>(58.994)</b>     |         |
| <b>LABA BERSIH (EAT)</b>            | <b>2.621.015</b>           | <b>322.343</b>      | <b>214.425</b>      | <b>12.586</b>       | <b>(7.824.539)</b>  |         |
| <b>Rasio Profitabilitas</b>         | <b>Rata-rata 2019-2023</b> |                     |                     |                     |                     |         |
| EBITDA/Sales                        | 9,08%                      | 11,28%              | 6,92%               | 11,97%              | 9,16%               | 6,08%   |
| EBIT/Sales                          | 5,81%                      | 9,37%               | 3,81%               | 5,09%               | 6,87%               | 3,90%   |
| EBT/Sales                           | -4,08%                     | 10,25%              | 1,88%               | 1,10%               | 0,82%               | -34,47% |
| EAT/Sales                           | -4,38%                     | 9,63%               | 1,95%               | 1,20%               | 0,06%               | -34,73% |

Analisis vertikal laporan laba rugi penyesuaian adalah sebagai berikut:

**Analisis Vertikal Laba Rugi Penyesuaian**

| Uraian                              | Tahun          |                |                |                |                | Rata-rata 2019-2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
|                                     | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           |                     |
| <b>PENDAPATAN BERSIH</b>            | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b>      |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>       | <b>-85,30%</b> | <b>-87,67%</b> | <b>-83,61%</b> | <b>-87,46%</b> | <b>-89,56%</b> | <b>-86,72%</b>      |
| <b>LABA KOTOR</b>                   | <b>14,70%</b>  | <b>12,33%</b>  | <b>16,39%</b>  | <b>12,54%</b>  | <b>10,44%</b>  | <b>13,28%</b>       |
| Beban usaha                         |                |                |                |                |                |                     |
| Umum dan administrasi               | -3,37%         | -5,34%         | -4,38%         | -3,36%         | -4,32%         | -4,16%              |
| Penjualan                           | -0,05%         | -0,07%         | -0,05%         | -0,02%         | -0,05%         | -0,05%              |
| <b>EBITDA</b>                       | <b>11,28%</b>  | <b>6,92%</b>   | <b>11,97%</b>  | <b>9,16%</b>   | <b>6,08%</b>   | <b>9,08%</b>        |
| Depresiasi                          | -1,91%         | -3,11%         | -6,88%         | -2,29%         | -2,18%         | -3,27%              |
| <b>EBIT</b>                         | <b>9,37%</b>   | <b>3,81%</b>   | <b>5,09%</b>   | <b>6,87%</b>   | <b>3,90%</b>   | <b>5,81%</b>        |
| Pendapatan lain-lain                | 4,35%          | 18,55%         | 8,26%          | 7,25%          | 3,10%          | 8,30%               |
| Beban lain-lain                     | -0,14%         | -13,51%        | -7,05%         | -6,13%         | -23,99%        | -10,16%             |
| Beban keuangan                      | -3,25%         | -7,39%         | -6,50%         | -6,39%         | -14,23%        | -7,55%              |
| Beban pajak penghasilan final       | -2,56%         | -2,42%         | -2,32%         | -1,74%         | -2,22%         | -2,25%              |
| Bagian rugi entitas asosiasi        | -0,97%         | -0,02%         | -0,16%         | -0,46%         | -0,40%         | -0,40%              |
| Bagian laba entitas ventura bersama | 3,45%          | 2,86%          | 3,78%          | 1,43%          | -0,62%         | 2,18%               |
| <b>EBT</b>                          | <b>10,25%</b>  | <b>1,88%</b>   | <b>1,10%</b>   | <b>0,82%</b>   | <b>-34,47%</b> | <b>-4,08%</b>       |
| <b>PAJAK</b>                        | <b>-0,62%</b>  | <b>0,07%</b>   | <b>0,10%</b>   | <b>-0,76%</b>  | <b>-0,26%</b>  | <b>-0,29%</b>       |
| <b>LABA BERSIH (EAT)</b>            | <b>9,63%</b>   | <b>1,95%</b>   | <b>1,20%</b>   | <b>0,06%</b>   | <b>-34,73%</b> | <b>-4,38%</b>       |
| Penghasilan Komprehensif Lain       | -0,34%         | -0,13%         | 0,13%          | 0,02%          | -0,33%         | -0,13%              |
| <b>LABA KOMPREHENSIF</b>            | <b>9,29%</b>   | <b>1,82%</b>   | <b>1,33%</b>   | <b>0,08%</b>   | <b>-35,06%</b> | <b>-4,51%</b>       |

Analisis horizontal laba rugi penyesuaian adalah sebagai berikut:

**Analisis Horizontal Laba Rugi Penyesuaian**

| Uraian                              | Tahun |          |          |           |            | Rata-rata<br>2019-2023 |
|-------------------------------------|-------|----------|----------|-----------|------------|------------------------|
|                                     | 2019  | 2020     | 2021     | 2022      | 2023       |                        |
| <b>PENDAPATAN BERSIH</b>            | n/a   | -39,23%  | 7,70%    | 20,61%    | 4,89%      | -1,51%                 |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>       | n/a   | -37,55%  | 2,71%    | 26,17%    | 7,40%      | -0,32%                 |
| <b>LABA KOTOR</b>                   | n/a   | -49,02%  | 43,16%   | -7,75%    | -12,63%    | -6,56%                 |
| Beban usaha                         |       |          |          |           |            |                        |
| Umum dan administrasi               | n/a   | -3,71%   | -11,71%  | -7,39%    | 34,87%     | 3,01%                  |
| Penjualan                           | n/a   | -14,48%  | -23,91%  | -44,49%   | 115,67%    | 8,20%                  |
| <b>EBITDA</b>                       | n/a   | -62,70%  | 86,16%   | -7,73%    | -30,39%    | -3,67%                 |
| Depresiasi                          | n/a   | -1,05%   | 138,04%  | -59,91%   | 0,00%      | 19,27%                 |
| <b>EBIT</b>                         | n/a   | -75,28%  | 43,78%   | 62,83%    | -40,50%    | -2,29%                 |
| Pendapatan lain-lain                | n/a   | 159,40%  | -52,03%  | 5,82%     | -55,19%    | 14,50%                 |
| Beban lain-lain                     | n/a   | 5823,60% | -43,83%  | 5,00%     | 310,16%    | 1523,73%               |
| Beban keuangan                      | n/a   | 38,14%   | -5,26%   | 18,54%    | 133,70%    | 46,28%                 |
| Beban pajak penghasilan final       | n/a   | -42,42%  | 2,91%    | -9,20%    | 33,64%     | -3,77%                 |
| Bagian rugi entitas asosiasi        | n/a   | -98,69%  | 735,10%  | 243,96%   | -8,26%     | 218,03%                |
| Bagian laba entitas ventura bersama | n/a   | -49,72%  | 42,40%   | -54,38%   | -145,41%   | -51,78%                |
| <b>EBT</b>                          | n/a   | -88,88%  | -36,62%  | -10,47%   | -4510,21%  | -1161,54%              |
| <b>PAJAK</b>                        | n/a   | -107,17% | 47,18%   | -1020,56% | -63,92%    | -286,12%               |
| <b>LABA BERSIH (EAT)</b>            | n/a   | -87,70%  | -33,48%  | -94,13%   | -62266,44% | -15620,44%             |
| Penghasilan Komprehensif Lain       | n/a   | -77,68%  | -207,70% | -76,38%   | -1507,83%  | -467,40%               |
| <b>LABA KOMPREHENSIF</b>            | n/a   | -88,07%  | -21,48%  | -92,45%   | -44300,07% | -11125,52%             |

Berdasarkan analisis horizontal laba rugi penyesuaian, pertumbuhan pendapatan bersih Perseroan selama tahun 2019 – 2023 cenderung fluktuatif dengan rata-rata pertumbuhan negatif sebesar -1,51%. Kemudian, berdasarkan analisis vertikal laba rugi penyesuaian, beban pokok pendapatan cenderung berfluktuasi dari 85,30% terhadap pendapatan di tahun 2019 menjadi 89,56% pada tahun 2023.



**Laporan Posisi Keuangan**  
**PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak**  
**Posisi Keuangan (Rp.Juta)**

| Uraian                                    | Tahun                      |                   |                   |                   |                   |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2019                       | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              |
| <b>ASET</b>                               |                            |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset Lancar</b>                        |                            |                   |                   |                   |                   |
| Kas dan setara kas                        | 10.346.734                 | 14.951.761        | 6.983.870         | 5.669.693         | 3.233.071         |
| Piutang usaha                             | 4.461.896                  | 2.175.553         | 2.266.835         | 2.828.398         | 3.310.322         |
| Piutang retensi                           | 1.747.515                  | 1.649.588         | 1.256.818         | 1.264.153         | 1.572.096         |
| Tagihan bruto pemberi kerja               | 11.043.029                 | 8.356.967         | 4.067.667         | 4.537.979         | 2.463.049         |
| Persediaan                                | 6.854.730                  | 9.813.054         | 10.934.221        | 12.012.496        | 11.411.412        |
| Piutang yang belum ditagih                | 2.155.277                  | 2.301.754         | 2.214.485         | 1.316.134         | 754.219           |
| Piutang lain-lain - bag. lancar           | 2.041.103                  | 4.826.182         | 1.083.748         | 1.309.839         | 299.796           |
| Uang muka - bag. lancar                   | 995.191                    | 862.323           | 773.692           | 1.095.052         | 879.097           |
| Jaminan usaha                             | 105.823                    | 97.722            | 111.047           | 339.808           | 342.873           |
| Aset keuangan                             | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Pajak dibayar dimuka                      | 1.694.631                  | 2.139.156         | 1.724.203         | 1.547.098         | 1.567.878         |
| Biaya dibayar dimuka                      | 889.544                    | 806.886           | 929.061           | 1.280.008         | 965.398           |
| Pekerjaan dalam proses                    | -                          | -                 | 4.840.988         | 6.434.138         | 4.002.444         |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                 | <b>42.335.472</b>          | <b>47.980.946</b> | <b>37.186.634</b> | <b>39.634.795</b> | <b>30.801.656</b> |
| <b>Aset Tidak Lancar</b>                  |                            |                   |                   |                   |                   |
| Aset tetap                                |                            |                   |                   |                   |                   |
| Nilai perolehan                           | 7.213.672                  | 7.727.439         | 12.614.919        | 12.579.010        | 12.821.067        |
| Akumulasi penyusutan                      | 2.059.138                  | 2.556.883         | 3.782.057         | 4.273.176         | 4.705.367         |
| Nilai buku                                | 5.154.534                  | 5.170.557         | 8.832.862         | 8.305.834         | 8.115.700         |
| Piutang usaha - bag. tidak lancar         | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Piutang lain-lain - bag. tidak lancar     | 2.716.989                  | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Piutang belum ditagih - bag. tidak lancar | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Uang muka - bag. tidak lancar             | 280.000                    | 280.000           | 3.885.355         | -                 | -                 |
| Aset real estat                           | 1.181.772                  | 1.215.038         | 2.033.627         | 2.081.813         | 2.103.448         |
| Investasi pada entitas asosiasi           | 1.257.123                  | 1.709.108         | 1.864.824         | 2.059.784         | 1.854.701         |
| Investasi pada ventura bersama            | 3.761.023                  | 4.622.540         | 6.371.991         | 11.636.485        | 12.022.212        |
| Properti investasi - neto                 | 1.963.939                  | 2.022.806         | 1.919.753         | 1.978.947         | 1.308.364         |
| Aset kerjasama operasi                    | -                          | -                 | 422.499           | 920.306           | 267.839           |
| Goodwill                                  | 4.847                      | 4.847             | 4.847             | 4.847             | 4.847             |
| Investasi jangka panjang lainnya          | 583.456                    | 781.391           | 1.044.858         | 1.010.545         | 1.029.675         |
| Aset takberwujud                          | 2.394.490                  | 3.864.332         | 5.128.200         | 6.484.152         | 7.601.854         |
| Aset pajak tangguhan                      | 38.149                     | 63.689            | 90.880            | 68.072            | 32.193            |
| Aset lain-lain                            | 439.054                    | 393.931           | 599.463           | 884.027           | 838.747           |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>           | <b>19.775.375</b>          | <b>20.128.239</b> | <b>32.199.160</b> | <b>35.434.810</b> | <b>35.179.580</b> |
| <b>JUMLAH ASET</b>                        | <b>62.110.847</b>          | <b>68.109.185</b> | <b>69.385.794</b> | <b>75.069.604</b> | <b>65.981.236</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>             |                            |                   |                   |                   |                   |
| <b>Liabilitas Jangka Pendek</b>           |                            |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka pendek                    | 5.108.850                  | 15.363.351        | 14.089.945        | 14.782.733        | 17.613.134        |
| Utang usaha                               | 12.762.368                 | 14.241.491        | 12.824.151        | 12.816.199        | 9.339.844         |
| Utang lain-lain                           | 88.037                     | 475.183           | 1.221.329         | 1.224.052         | 942.284           |
| Kewajiban bruto pemberi kerja             | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Utang pajak                               | 404.838                    | 329.076           | 409.939           | 367.499           | 757.471           |
| Uang muka dari pelanggan jangka pendek    | 862.718                    | 1.495.257         | 645.718           | 297.056           | 602.423           |
| Beban akrual                              | 9.743.758                  | 6.503.697         | 5.776.223         | 5.731.970         | 5.399.695         |
| Pendapatan diterima dimuka                | 300.036                    | 111.220           | 93.115            | 196.106           | 294.179           |
| Bagian jangka pendek dari:                |                            |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka menengah                  | 750.000                    | 5.605.000         | 1.345.000         | 255.000           | 1.545.000         |
| Liabilitas sewa                           | 78.850                     | 44.194            | 100.152           | 73.170            | 44.130            |
| Pinjaman jangka panjang                   | 250.000                    | -                 | 463.998           | 391.546           | 189.334           |
| Obligasi                                  | -                          | -                 | -                 | -                 | 1.066.000         |
| Sukuk mudharabah                          | -                          | -                 | -                 | -                 | 643.800           |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>    | <b>30.349.457</b>          | <b>44.168.468</b> | <b>36.969.570</b> | <b>36.135.331</b> | <b>38.437.294</b> |
| <b>Liabilitas Jangka Panjang</b>          |                            |                   |                   |                   |                   |
| Liabilitas imbalan paska kerja            | 243.213                    | 180.733           | 219.811           | 163.441           | 269.871           |
| Liabilitas pajak tangguhan                | 171.749                    | 98.483            | 91.021            | 116.144           | 77.043            |
| Uang muka dari pelanggan jangka panjang   | -                          | -                 | 317.844           | 448.831           | 239.959           |
| Uang muka proyek jangka panjang           | 2.664.565                  | 1.434.956         | 1.262.797         | 2.001.511         | 1.390.092         |
| Utang lain-lain                           | 573.881                    | 304.164           | 124.514           | 129.491           | 108.252           |
| Bagian jangka panjang dikurangi bagian    |                            |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka menengah                  | 7.351.873                  | 1.789.410         | 545.000           | 1.545.000         | 235.000           |
| Liabilitas sewa                           | 166.955                    | 116.620           | 248.981           | 178.933           | 110.643           |
| Pinjaman jangka panjang                   | 1.373.421                  | 1.367.695         | 4.186.190         | 4.730.088         | 5.723.225         |
| Utang ventura bersama                     | -                          | -                 | 528.702           | 681.250           | 77.287            |
| Obligasi                                  | -                          | 1.491.232         | 5.706.287         | 8.664.562         | 7.602.943         |
| Sukuk mudharabah                          | -                          | 500.000           | 1.750.000         | 2.781.815         | 2.138.015         |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>   | <b>12.545.657</b>          | <b>7.283.292</b>  | <b>14.981.147</b> | <b>21.441.067</b> | <b>17.972.329</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>                  | <b>42.895.114</b>          | <b>51.451.760</b> | <b>51.950.717</b> | <b>57.576.398</b> | <b>56.409.623</b> |
| <b>Ekuitas</b>                            |                            |                   |                   |                   |                   |
| Modal saham                               | 896.995                    | 896.995           | 896.995           | 896.995           | 896.995           |
| Modal saham diperoleh kembali             | -                          | (110)             | (110)             | (110)             | (110)             |
| Tambahan modal disetor                    | 6.556.306                  | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         |
| Perubahan ekuitas entitas anak            | 1.190.672                  | 1.238.084         | 1.137.690         | 1.139.038         | 1.121.143         |
| Saldo (defisit) laba                      | 7.261.130                  | 4.390.063         | 4.457.009         | 4.372.391         | (2.823.649)       |
| Surat berharga perpetual                  | 597.600                    | 597.600           | -                 | -                 | -                 |
| Kepentingan non pengendali                | 2.713.030                  | 2.979.294         | 4.387.995         | 4.529.394         | 3.821.735         |
| <b>Jumlah Ekuitas</b>                     | <b>19.215.733</b>          | <b>16.657.425</b> | <b>17.435.078</b> | <b>17.493.206</b> | <b>9.571.613</b>  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>      | <b>62.110.847</b>          | <b>68.109.185</b> | <b>69.385.794</b> | <b>75.069.604</b> | <b>65.981.236</b> |
| <b>Rasio Likuiditas dan Solvabilitas</b>  | <b>Rata-rata 2019-2023</b> |                   |                   |                   |                   |
| Current Ratio                             | 107,71%                    | 139,49%           | 108,63%           | 100,59%           | 80,13%            |
| Debt to Equity Ratio                      | 349,71%                    | 223,23%           | 308,88%           | 297,97%           | 329,14%           |
| Debt to Asset Ratio                       | 76,33%                     | 69,06%            | 75,54%            | 74,87%            | 85,49%            |

Sumber : Laporan Keuangan tahun 2019 – 2023 (audited)

## Laporan Arus Kas

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

### Laporan Arus Kas (Rp.Juta)

| Uraian  | Tahun              |                    |                    |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 2019               | 2020               | 2021               | 2022               | 2023               |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                            |                    |                    |                    |                    |                    |
| Penerimaan kas dari pelanggan                                     | 25.418.730         | 19.238.418         | 13.865.691         | 22.163.558         | 23.763.968         |
| Pembayaran kepada pemasok   | (21.756.257)       | (16.185.826)       | (15.610.594)       | (23.028.964)       | (24.598.626)       |
| Pembayaran kepada direksi dan karyawan                            | (1.659.168)        | (1.804.821)        | (1.571.681)        | (1.754.577)        | (1.649.915)        |
| Penerimaan (pembayaran) pajak-pajak                               | (501.990)          | (1.106.492)        | (762.103)          | (335.280)          | (562.392)          |
| Penerimaan restitusi pajak  | -                  | -                  | 338.642            | 73.668             | 151.731            |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Operasi</b>   | <b>1.501.315</b>   | <b>141.279</b>     | <b>(3.740.044)</b> | <b>(2.881.595)</b> | <b>(2.895.234)</b> |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                          |                    |                    |                    |                    |                    |
| Penambahan aset takberwujud                                       | (1.680.166)        | (2.369.202)        | (1.266.288)        | (1.236.338)        | (1.221.363)        |
| Pengembalian (penambahan) jaminan usaha                           | (722)              | 8.101              | (13.325)           | (228.761)          | (3.066)            |
| Pembelian aset tetap  | (1.058.279)        | (652.239)          | (596.714)          | (176.469)          | (164.644)          |
| Penjualan aset tetap  | -                  | -                  | -                  | -                  | 2.098              |
| Penambahan properti investasi                                     | (16.891)           | (159.068)          | (1.887)            | -                  | -                  |
| Penjualan aset kerjasama operasi                                  | -                  | -                  | -                  | -                  | 644.813            |
| Penambahan aset kerjasama operasi                                 | -                  | -                  | (155.775)          | (112.957)          | -                  |
| Penempatan saham pada entitas asosiasi                            | (381.595)          | (65.830)           | (82.651)           | (132.591)          | -                  |
| Penjualan saham pada entitas asosiasi                             | 872.465            | -                  | 100.480            | -                  | -                  |
| Penambahan pinjaman jangka panjang kepada entitas asosiasi        | (635.951)          | (922.524)          | (18.798)           | (280.596)          | 80.422             |
| Pengembalian setoran modal entitas asosiasi                       | -                  | -                  | -                  | -                  | 50.000             |
| Pengembalian (penambahan) investasi ventura bersama               | (1.008.745)        | (389.345)          | (548.376)          | 278.854            | (645.561)          |
| Penjualan saham pada investasi lainnya                            | -                  | -                  | -                  | 239.087            | -                  |
| Penambahan uang muka investasi                                    | (97.222)           | (111.190)          | -                  | (1.503.624)        | (10.000)           |
| Penjualan saham pada entitas anak                                 | -                  | -                  | -                  | 192.000            | -                  |
| Pengembalian (penambahan) aset lain-lain                          | (300.709)          | 36.391             | (26.351)           | 11.147             | (11.936)           |
| Penambahan aset real estat  | (949.989)          | (154.293)          | -                  | -                  | -                  |
| Penambahan tanah untuk pengembangan                               | -                  | -                  | (813.745)          | (91.202)           | (74.669)           |
| Penambahan tanah yang sedang dikembangkan                         | (200.908)          | (292.546)          | (329.368)          | (124.738)          | -                  |
| Penerimaan bunga  | 216.028            | 173.807            | 107.023            | 1.310.226          | 34.360             |
| Penambahan investasi lainnya                                      | (24.188)           | (161.642)          | (65.273)           | (111.079)          | (16.500)           |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Investasi</b> | <b>(5.266.871)</b> | <b>(5.059.580)</b> | <b>(3.711.048)</b> | <b>(1.967.043)</b> | <b>(1.336.045)</b> |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                          |                    |                    |                    |                    |                    |
| Pinjaman jangka pendek  |                    |                    |                    |                    |                    |
| Penerimaan pinjaman   | 20.535.469         | 23.839.153         | -                  | 692.788            | 3.007.314          |
| Pembayaran pinjaman   | (19.626.651)       | (13.584.652)       | (1.273.405)        | -                  | -                  |
| Pinjaman jangka menengah  |                    |                    |                    |                    |                    |
| Penerimaan pinjaman   | 2.000.000          | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Pembayaran pinjaman   | (250.000)          | (750.000)          | (5.599.410)        | (90.000)           | (20.000)           |
| Pinjaman Jangka panjang   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Penerimaan pinjaman   | 1.002.115          | 243.111            | 3.270.377          | 827.859            | 951.718            |
| Pembayaran pinjaman   | (2.181.974)        | (498.837)          | (440.455)          | (356.412)          | (337.707)          |
| Pinjaman jangka panjang   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Penerimaan obligasi   | -                  | 1.500.000          | 4.250.000          | 2.954.880          | -                  |
| Pembayaran liabilitas sewa  | (5.123)            | (84.992)           | (95.167)           | (97.030)           | (97.331)           |
| Pembayaran utang sewa pembiayaan                                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Penerimaan sukuk mudharabah                                       | -                  | 500.000            | 1.250.000          | 1.031.815          | -                  |
| Pembayaran biaya emisi obligasi                                   | -                  | (8.768)            | (38.161)           | (36.958)           | -                  |
| Pembayaran biaya sukuk mudharabah                                 | -                  | (2.923)            | (14.437)           | (11.803)           | -                  |
| Penerimaan surat berharga perpetual                               | -                  | -                  | (600.000)          | -                  | -                  |
| Penjualan modal saham diperoleh kembali                           | 10.858             | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Penambahan saham entitas anak                                     | 67.612             | 159.845            | -                  | -                  | -                  |
| Pembayaran dividen perusahaan                                     | (346.052)          | (457.008)          | -                  | -                  | -                  |
| Pembayaran dividen entitas anak                                   | (103.946)          | (91.562)           | (21.720)           | (16.057)           | (22.649)           |
| Pembayaran bunga perpetual  | (63.000)           | (63.000)           | (63.000)           | -                  | -                  |
| Setoran modal dari entitas non pengendali                         | -                  | -                  | 8.600              | -                  | -                  |
| Modal saham diperoleh kembali                                     | -                  | (918)              | -                  | -                  | -                  |
| Pembayaran bunga pinjaman   | (884.252)          | (1.221.502)        | (1.157.284)        | (1.371.878)        | (1.675.221)        |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Pendanaan</b> | <b>155.057</b>     | <b>9.477.948</b>   | <b>(524.062)</b>   | <b>3.527.203</b>   | <b>1.806.126</b>   |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS &amp; SETARA KAS</b>           | <b>(3.610.499)</b> | <b>4.559.647</b>   | <b>(7.975.154)</b> | <b>(1.321.435)</b> | <b>(2.425.153)</b> |
| <b>KAS &amp; SETARA KAS AWAL TAHUN</b>                            | <b>13.973.766</b>  | <b>10.346.734</b>  | <b>14.951.761</b>  | <b>6.983.870</b>   | <b>5.669.693</b>   |
| Pengaruh perubahan kurs mata uang asing                           | (16.533)           | 45.380             | 7.262              | 7.259              | (11.469)           |
| <b>KAS &amp; SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>                           | <b>10.346.734</b>  | <b>14.951.761</b>  | <b>6.983.870</b>   | <b>5.669.693</b>   | <b>3.233.071</b>   |

Sumber : Laporan Keuangan tahun 2019 – 2023 (audited)

### Pendapatan

Komposisi pendapatan berdasarkan segmen pendapatan dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

#### **PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak Komposisi Pendapatan Berdasarkan Segmen Pendapatan**

| Uraian                      | Tahun             |                   |                   |                   |                   | Rata-rata<br>2019-2023 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
|                             | 2019              | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              |                        |
| <b>Komposisi Pendapatan</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                        |
| (%)                         |                   |                   |                   |                   |                   |                        |
| Infrastruktur dan Gedung    | 64,62%            | 51,36%            | 52,95%            | 50,24%            | 52,63%            | 54,36%                 |
| Industri Beton              | 15,71%            | 30,61%            | 25,83%            | 26,49%            | 22,27%            | 24,18%                 |
| Energi dan Industrial Plant | 14,37%            | 14,81%            | 18,61%            | 18,04%            | 18,20%            | 16,81%                 |
| Hotel                       | 0,00%             | 0,00%             | 1,28%             | 3,30%             | 3,86%             | 1,69%                  |
| Realty dan Properti         | 5,29%             | 3,22%             | 1,29%             | 1,05%             | 2,66%             | 2,70%                  |
| Investasi                   | 0,00%             | 0,00%             | 0,04%             | 0,89%             | 0,37%             | 0,26%                  |
| <b>Jumlah</b>               | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>         |
| <b>(Rp.Juta)</b>            |                   |                   |                   |                   |                   |                        |
| Infrastruktur dan Gedung    | 17.585.246        | 8.492.522         | 9.430.244         | 10.792.249        | 11.857.978        |                        |
| Industri Beton              | 4.276.293         | 5.061.921         | 4.601.080         | 5.689.399         | 5.017.322         |                        |
| Energi dan Industrial Plant | 3.911.782         | 2.448.889         | 3.313.902         | 3.875.611         | 4.101.581         |                        |
| Hotel                       | -                 | -                 | 228.179           | 708.176           | 869.199           |                        |
| Realty dan Properti         | 1.439.594         | 533.049           | 229.717           | 224.896           | 600.410           |                        |
| Investasi                   | -                 | -                 | 6.597             | 190.460           | 83.865            |                        |
| <b>Jumlah</b>               | <b>27.212.914</b> | <b>16.536.382</b> | <b>17.809.718</b> | <b>21.480.792</b> | <b>22.530.356</b> |                        |

Komposisi pendapatan Perseroan terdiri atas penjualan infrastruktur dan gedung, industri beton, energi dan industrial plant, hotel, realty dan properti dan investasi. Selama tahun 2019 – 2023 komposisi pendapatan didominasi oleh pendapatan infrastruktur dan gedung dengan rata-rata terhadap seluruh pendapatan sebesar 54,36% diikuti oleh pendapatan industri beton dengan rata-rata sebesar 24,18%, pendapatan energi dan *industrial plant* dengan rata-rata sebesar 16,81%, pendapatan *realty* dan properti dengan rata-rata sebesar 2,70%, pendapatan hotel sebesar 1,69% dan pendapatan investasi dengan rata-rata sebesar 0,26%. Tahun 2022, komposisi pendapatan Perseroan terdiri dari pendapatan atas infrastruktur dan gedung dengan sebesar 50,24% diikuti oleh pendapatan industri beton sebesar 26,49%, pendapatan energi dan *industrial plant* sebesar 18,04%, pendapatan *realty* dan properti sebesar 1,05%, pendapatan hotel sebesar 3,30% dan pendapatan investasi sebesar 0,89%. Tahun 2023, komposisi pendapatan Perseroan terdiri dari pendapatan atas infrastruktur dan gedung dengan sebesar 52,63% diikuti oleh pendapatan industri beton sebesar 22,27%, pendapatan energi dan *industrial plant* sebesar 18,20%, pendapatan *realty* dan properti sebesar 2,66%, pendapatan hotel sebesar 3,86% dan pendapatan investasi sebesar 0,37%.

Pertumbuhan pendapatan berdasarkan segmen pendapatan dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

#### **Pertumbuhan Pendapatan Berdasarkan Segmen Pendapatan**

| Uraian                      | Tahun      |                |              |               |              | Rata-rata<br>2019-2023 |
|-----------------------------|------------|----------------|--------------|---------------|--------------|------------------------|
|                             | 2019       | 2020           | 2021         | 2022          | 2023         |                        |
| (%)                         |            |                |              |               |              |                        |
| Infrastruktur dan Gedung    | n/a        | -51,71%        | 11,04%       | 14,44%        | 9,87%        | -4,09%                 |
| Industri Beton              | n/a        | 18,37%         | -9,10%       | 23,65%        | -11,81%      | 5,28%                  |
| Energi dan Industrial Plant | n/a        | -37,40%        | 35,32%       | 16,95%        | 5,83%        | 5,18%                  |
| Hotel                       | n/a        | n/a            | n/a          | 210,36%       | 22,74%       | 116,55%                |
| Realty dan Properti         | n/a        | -62,97%        | -56,91%      | -2,10%        | 166,97%      | 11,25%                 |
| Investasi                   | n/a        | n/a            | n/a          | 2787,16%      | -55,97%      | 1365,60%               |
| <b>Jumlah</b>               | <b>n/a</b> | <b>-39,23%</b> | <b>7,70%</b> | <b>20,61%</b> | <b>4,89%</b> | <b>-1,51%</b>          |

Perseroan mencatatkan pendapatan tahun 2019 sebesar Rp 27.212.914 juta. Pada tahun 2020, pertumbuhan pendapatan Perseroan menurun -39,23% menjadi Rp 16.536.382 juta. Tahun 2021, pertumbuhan pendapatan meningkat 7,70% sehingga total pendapatan menjadi Rp 17.809.718 juta. Pada tahun 2022, pertumbuhan pendapatan kembali meningkat 20,61% menjadi Rp 21.480.792 juta. Pada tahun 2023, pertumbuhan pendapatan kembali mengalami peningkatan 4,89% menjadi Rp 22.530.356 juta.

#### Aset

Perkembangan komposisi aset perusahaan dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

##### Komposisi Aset

| Uraian            | Tahun             |                   |                   |                   |                   | Rata-rata<br>2019-2023 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
|                   | 2019              | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              |                        |
| (%)               |                   |                   |                   |                   |                   |                        |
| Aset Lancar       | 68,16%            | 70,45%            | 53,59%            | 52,80%            | 46,68%            | 58,34%                 |
| Aset Tidak Lancar | 31,84%            | 29,55%            | 46,41%            | 47,20%            | 53,32%            | 41,66%                 |
| <b>Jumlah</b>     | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>         |
| (Rp.Juta)         |                   |                   |                   |                   |                   |                        |
| Aset Lancar       | 42.335.472        | 47.980.946        | 37.186.634        | 39.634.795        | 30.801.656        |                        |
| Aset Tidak Lancar | 19.775.375        | 20.128.239        | 32.199.160        | 35.434.810        | 35.179.580        |                        |
| <b>Jumlah</b>     | <b>62.110.847</b> | <b>68.109.185</b> | <b>69.385.794</b> | <b>75.069.604</b> | <b>65.981.236</b> |                        |

Pada tahun 2019 – 2023, mayoritas komposisi aset Perseroan berupa aset lancar dengan rata-rata proporsi terhadap total aset sebesar 58,34% aset tidak lancar dan 41,66% aset tidak lancar. Komposisi aset lancar terbesar berupa persediaan, sedangkan komposisi aset tidak lancar didominasi utamanya oleh investasi pada ventura bersama. Pada tahun 2022, komposisi aset Perseroan terdiri dari 52,80% aset lancar dan 47,20% aset tidak lancar. Di tahun 2023, komposisi aset Perseroan terdiri dari 46,68% aset lancar dan 53,32% aset tidak lancar.

Selanjutnya, pertumbuhan aset perusahaan disajikan sebagai berikut:

##### Pertumbuhan Aset

| Uraian            | Tahun      |              |              |              |                | Rata-rata<br>2019-2023 |
|-------------------|------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------------------------|
|                   | 2019       | 2020         | 2021         | 2022         | 2023           |                        |
| (%)               |            |              |              |              |                |                        |
| Aset Lancar       | n/a        | 13,34%       | -22,50%      | 6,58%        | -22,29%        | -6,22%                 |
| Aset Tidak Lancar | n/a        | 1,78%        | 59,97%       | 10,05%       | -0,72%         | 17,77%                 |
| <b>Jumlah</b>     | <b>n/a</b> | <b>9,66%</b> | <b>1,87%</b> | <b>8,19%</b> | <b>-12,11%</b> | <b>1,90%</b>           |

Selama tahun 2019 – 2023, pertumbuhan aset Perseroan cenderung fluktuatif dengan tingkat pertumbuhan rata-rata sebesar 1,90%. Di tahun 2019, Perseroan membukukan aset sebesar Rp 62.110.847 juta yang terdiri Rp 42.335.472 juta aset lancar dan Rp 19.775.375 juta aset tidak lancar, hingga tahun 2023 aset Perseroan menjadi Rp 65.981.236 juta yang terdiri dari Rp 30.801.656 juta aset lancar dan Rp 35.179.580 juta aset tidak lancar.

#### Liabilitas

Perkembangan komposisi liabilitas dalam tahun 2019 – 2023 adalah sebagai berikut:

##### Komposisi Liabilitas

| Uraian                    | Tahun             |                   |                   |                   |                   | Rata-rata<br>2019-2023 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
|                           | 2019              | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              |                        |
| (%)                       |                   |                   |                   |                   |                   |                        |
| Liabilitas Jangka Pendek  | 70,75%            | 85,84%            | 71,16%            | 62,76%            | 68,14%            | 71,73%                 |
| Liabilitas Jangka Panjang | 29,25%            | 14,16%            | 28,84%            | 37,24%            | 31,86%            | 28,27%                 |
| <b>Jumlah</b>             | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b>         |
| (Rp.Juta)                 |                   |                   |                   |                   |                   |                        |
| Liabilitas Jangka Pendek  | 30.349.457        | 44.168.468        | 36.969.570        | 36.135.331        | 38.437.294        |                        |
| Liabilitas Jangka Panjang | 12.545.657        | 7.283.292         | 14.981.147        | 21.441.067        | 17.972.329        |                        |
| <b>Jumlah</b>             | <b>42.895.114</b> | <b>51.451.760</b> | <b>51.950.717</b> | <b>57.576.398</b> | <b>56.409.623</b> |                        |

Pada tahun 2019 – 2023, komposisi liabilitas Perseroan rata-rata didominasi oleh liabilitas jangka pendek dengan rata-rata proporsi terhadap total liabilitas sebesar 71,73% diikuti liabilitas jangka panjang sebesar 28,27%. Komposisi liabilitas jangka pendek didominasi utamanya oleh pinjaman jangka pendek, sedangkan komposisi liabilitas jangka panjang terbesar berupa obligasi. Pada tahun 2022, komposisi liabilitas Perseroan terdiri dari 62,76% liabilitas jangka pendek dan 37,24% liabilitas jangka panjang. Di tahun 2023, komposisi liabilitas Perseroan terdiri dari 68,14% liabilitas jangka pendek dan 31,86% liabilitas jangka panjang.

Selanjutnya, pertumbuhan liabilitas Perseroan disajikan sebagai berikut:

**Pertumbuhan Liabilitas**

| Uraian                    | Tahun      |               |              |               |               | Rata-rata<br>2019-2023 |
|---------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------------------|
|                           | 2019       | 2020          | 2021         | 2022          | 2023          |                        |
| (%)                       |            |               |              |               |               |                        |
| Liabilitas Jangka Pendek  | n/a        | 45,53%        | -16,30%      | -2,26%        | 6,37%         | 8,34%                  |
| Liabilitas Jangka Panjang | n/a        | -41,95%       | 105,69%      | 43,12%        | -16,18%       | 22,67%                 |
| <b>Jumlah</b>             | <b>n/a</b> | <b>19,95%</b> | <b>0,97%</b> | <b>10,83%</b> | <b>-2,03%</b> | <b>7,43%</b>           |

Selama tahun 2019 – 2023, pertumbuhan liabilitas Perseroan cenderung fluktuatif dengan tingkat pertumbuhan liabilitas rata-rata sebesar 7,43%. Tahun 2019, Perseroan membukukan liabilitas sebesar Rp 42.895.114 juta. Tahun 2020, pertumbuhan liabilitas Perseroan meningkat sebesar 19,95% sehingga total liabilitas menjadi Rp 51.451.760 juta. Di tahun 2021, pertumbuhan liabilitas Perseroan kembali meningkat 0,97% menjadi Rp 51.950.717 juta. Tahun 2022, pertumbuhan liabilitas Perseroan kembali mengalami peningkatan 10,83% sehingga total liabilitas menjadi Rp 57.576.398 juta. Di tahun 2023, pertumbuhan liabilitas Perseroan menurun -2,03% sehingga total liabilitas menjadi Rp 56.409.623 juta.

Penilaian Arus Kas

Di tahun 2019, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas operasi sebesar Rp 1.501.315 juta yang utamanya berasal dari penerimaan kas dari pelanggan. Pada tahun 2020, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas operasi sebesar Rp 141.279 juta yang utamanya berasal dari penerimaan kas dari pelanggan. Di tahun 2021, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas operasi sebesar Rp 3.740.044 juta yang utamanya disebabkan oleh pembayaran kepada pemasok. Pada tahun 2022, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas operasi sebesar Rp 2.881.595 juta utamanya untuk pembayaran kepada pemasok. Tahun 2023, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas operasi sebesar Rp 2.895.234 juta utamanya untuk pembayaran kepada pemasok.

Selanjutnya tahun 2019, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 5.266.871 juta utamanya untuk penambahan aset takberwujud. Pada tahun 2020, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 5.059.580 juta utamanya untuk penambahan aset takberwujud. Pada tahun 2021, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 3.711.048 juta utamanya untuk penambahan aset takberwujud. Di tahun 2022, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 1.967.043 juta utamanya untuk penambahan uang muka investasi. Tahun 2023, Perseroan menggunakan kas untuk aktivitas investasi sebesar Rp 1.336.045 juta utamanya untuk penambahan aset takberwujud.

Tahun 2019, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas pendanaan sebesar Rp 155.057 juta utamanya berasal dari penerimaan pinjaman jangka pendek. Pada tahun 2020, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas pendanaan sebesar Rp 9.477.948 juta utamanya berasal dari penerimaan pinjaman jangka pendek. Di tahun 2021, Perseroan menggunakan kas untuk

aktivitas pendanaan sebesar Rp 524.062 juta utamanya untuk pembayaran pinjaman jangka menengah. Tahun 2022, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas pendanaan sebesar Rp 3.527.203 juta utamanya berasal dari penerimaan obligasi pinjaman jangka panjang. Tahun 2023, Perseroan memperoleh kas dari aktivitas pendanaan sebesar Rp 1.806.126 juta utamanya berasal dari penerimaan pinjaman jangka pendek.

Kas Perseroan di tahun 2019 tercatat sebesar Rp 10.346.734 juta yang utamanya berasal dari kas awal tahun dan kas aktivitas operasi yang positif. Di tahun 2020 kas Perseroan meningkat 44,51% menjadi Rp 14.951.761 juta yang disebabkan oleh perolehan kas dari aktivitas pendanaan. Tahun 2021 kas Perseroan mengalami penurunan -53,29% menjadi Rp 6.983.870 juta yang utamanya karena kas aktivitas pendanaan yang negatif. Pada tahun 2022 kas Perseroan kembali menurun -18,82% menjadi Rp 5.669.693 juta yang utamanya karena kas aktivitas operasi yang negatif. Tahun 2023 kas Perseroan mengalami penurunan -42,98% menjadi Rp 3.233.071 juta yang utamanya disebabkan oleh arus kas aktivitas operasi negatif.

Saldo kas pada setiap tahun selalu positif karena kebutuhan kas untuk operasi dan investasi disesuaikan dengan pendanaannya.

#### 4.1.2. Analisis Rasio Keuangan

Rasio keuangan disajikan sebagai berikut:

##### PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

##### Analisis Rasio

| Uraian                                   | Tahun  |         |        |        |         | Rata-rata<br>2019-2023 |
|--|--------|---------|--------|--------|---------|------------------------|
|  | 2019   | 2020    | 2021   | 2022   | 2023    |                        |
| Pertumbuhan Pendapatan                   | n/a    | -39,23% | 7,70%  | 20,61% | 4,89%   | -1,51%                 |
| <b>Rasio Profitabilitas</b>              |        |         |        |        |         |                        |
| EBITDA/Sales                             | 11,28% | 6,92%   | 11,97% | 9,16%  | 6,08%   | 9,08%                  |
| EBIT/Sales                               | 9,37%  | 3,81%   | 5,09%  | 6,87%  | 3,90%   | 5,81%                  |
| EBT/Sales                                | 10,25% | 1,88%   | 1,10%  | 0,82%  | -34,47% | -4,08%                 |
| EAT/Sales                                | 9,63%  | 1,95%   | 1,20%  | 0,06%  | -34,73% | -4,38%                 |
| ROE                                      | 13,64% | 1,94%   | 1,23%  | 0,07%  | -81,75% | -12,97%                |
| ROA                                      | 4,22%  | 0,47%   | 0,31%  | 0,02%  | -11,86% | -1,37%                 |
| <b>Rasio Efektivitas</b>                 |        |         |        |        |         |                        |
| Perputaran Piutang Usaha                 | 6,10 x | 7,60 x  | 7,86 x | 7,59 x | 6,81 x  | 7,19 x                 |
| Perputaran Persediaan                    | 3,39 x | 1,48 x  | 1,36 x | 1,56 x | 1,77 x  | 1,91 x                 |
| Perputaran Aset                          | 0,44 x | 0,24 x  | 0,26 x | 0,29 x | 0,34 x  | 0,31 x                 |
| Perputaran Utang Usaha                   | 1,82 x | 1,02 x  | 1,16 x | 1,47 x | 2,16 x  | 1,52 x                 |
| <b>Rasio Likuiditas dan Solvabilitas</b> |        |         |        |        |         |                        |
| Current Ratio                            | 1,39 x | 1,09 x  | 1,01 x | 1,10 x | 0,80 x  | 1,08 x                 |
| Debt to Equity                           | 2,23 x | 3,09 x  | 2,98 x | 3,29 x | 5,89 x  | 3,50 x                 |
| Debt to Asset                            | 0,69 x | 0,76 x  | 0,75 x | 0,77 x | 0,85 x  | 0,76 x                 |

##### Rasio Profitabilitas

Profitabilitas Perseroan selama tahun 2019 – 2023 cenderung berfluktuasi, yang ditunjukkan oleh EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales, dan EAT/Sales dengan rata-rata masing-masing 9,08%, 5,81%, -4,08% dan -4,38%, artinya Perseroan rata-rata memperoleh laba masing-masing Rp 0,0908 EBITDA, Rp 0,0581 EBIT, dan memperoleh rugi rata-rata masing-masing Rp 0,0408 EBT, dan Rp 0,0438 EAT atas setiap Rp 1 pendapatan yang berhasil dilakukan. Pada tahun 2023, EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales, dan EAT/Sales masing-masing sebesar 6,08%, 3,90%, -34,47% dan -34,73%.

#### Rasio Likuiditas dan Solvabilitas

Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang harus dibayar dengan aset lancarnya maka dalam mengukur tingkat likuiditas perusahaan, digunakan *Current Ratio* (CR). Semakin tinggi CR maka semakin tinggi likuiditas perusahaan. Pada tahun 2019 – 2023, likuiditas perusahaan cenderung fluktuatif dengan *Current Ratio* tahun 2023 sebesar 0,80x, artinya Perseroan memiliki Rp 0,80 aset lancar yang dapat digunakan untuk memenuhi setiap Rp 1 utang lancarnya.

Solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk melunasi seluruh kewajibannya ketika dilikuidasi yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR). Semakin tinggi DER dan DAR maka semakin rendah solvabilitas perusahaan. Semakin tinggi solvabilitas perusahaan, maka semakin rendah risiko kebangkrutan perusahaan. Solvabilitas Perseroan tahun 2019 – 2023 cenderung meningkat, dengan *Debt to Equity* dan *Debt to Asset* pada tahun 2023 masing-masing adalah 5,89x dan 0,85x. Artinya, perusahaan memiliki utang Rp 5,89 untuk setiap Rp 1 ekuitas yang dimilikinya serta setiap Rp 1 aset perusahaan dibiayai oleh utang sebesar Rp 0,85.

#### **4.1.3. Analisis Laporan Keuangan Sebelum Transaksi dan Proforma Laporan Keuangan Setelah Transaksi**

Analisis dilakukan mencakup analisis dampak Transaksi terhadap laporan keuangan Perseroan yang dilakukan berdasarkan informasi Keuangan Proforma Perseroan sebelum dan setelah Transaksi pada tanggal 31 Desember 2023 dari manajemen Perseroan. Tujuan Informasi Keuangan Proforma adalah untuk memperlihatkan dampak signifikan Transaksi yang terjadi atas informasi keuangan historis. Namun, Informasi Keuangan Proforma bukan merupakan petunjuk hasil usaha atau dampak yang berkaitan atas posisi keuangan sebagai akibat dari transaksi yang telah terjadi sebelumnya. Informasi keuangan proforma disusun dengan menggunakan asumsi-asumsi sebagai berikut:

- Laporan posisi keuangan sebelum transaksi diambil dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan.
- Pelaksanaan transaksi telah berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2023.
- Pelaksanaan transaksi telah efektif dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Informasi keuangan proforma tersebut adalah sebagai berikut:



**PT WJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak**  
**Laporan Posisi Keuangan Proforma (Rp.Juta)**

| Uraian  | Sebelum           | Penyesuaian        | Setelah           |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | Transaksi         |                    | Transaksi         |
|   | 31 Des 2023       |                    | 31 Des 2023       |
| <b>ASET</b>   |                   |                    |                   |
| <b>Aset Lancar</b>                                    |                   |                    |                   |
| Kas dan setara kas                                    | 3.233.071         | (113.651)          | 3.119.420         |
| Piutang usaha   | 3.310.322         | (10.873)           | 3.299.449         |
| Piutang retensi                                       | 1.572.096         | -                  | 1.572.096         |
| Tagihan bruto pemberi kerja                           | 2.463.049         | -                  | 2.463.049         |
| Persediaan  | 11.411.412        | (6.313)            | 11.405.099        |
| Piutang yang belum ditagih                            | 754.219           | -                  | 754.219           |
| Piutang lain-lain - bag. lancar                       | 299.796           | 83.237             | 383.033           |
| Uang muka - bag. lancar                               | 879.097           | (1.363)            | 877.734           |
| Jaminan usaha   | 342.873           | -                  | 342.873           |
| Aset keuangan   | -                 | -                  | -                 |
| Pajak dibayar dimuka                                  | 1.567.878         | (279)              | 1.567.599         |
| Biaya dibayar dimuka                                  | 965.398           | (4.111)            | 961.287           |
| Pekerjaan dalam proses                                | 4.002.444         | -                  | 4.002.444         |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                             | <b>30.801.656</b> | <b>(53.354)</b>    | <b>30.748.302</b> |
| <b>Aset Tidak Lancar</b>                              |                   |                    |                   |
| Aset tetap  | 8.115.700         | (2.369.988)        | 5.745.712         |
| Piutang usaha - bag. tidak lancar                     | -                 | -                  | -                 |
| Piutang lain-lain - bag. tidak lancar                 | -                 | -                  | -                 |
| Piutang belum ditagih - bag. tidak lancar             | -                 | -                  | -                 |
| Uang muka - bag. tidak lancar                         | -                 | -                  | -                 |
| Aset real estat                                       | 2.103.448         | -                  | 2.103.448         |
| Investasi pada entitas asosiasi                       | 1.854.701         | 757.862            | 2.612.563         |
| Investasi pada ventura bersama                        | 12.022.212        | -                  | 12.022.212        |
| Properti investasi - neto                             | 1.308.364         | -                  | 1.308.364         |
| Aset kerjasama operasi                                | 267.839           | -                  | 267.839           |
| Goodwill  | 4.847             | -                  | 4.847             |
| Investasi jangka panjang lainnya                      | 1.029.675         | -                  | 1.029.675         |
| Aset takberwujud                                      | 7.601.854         | (574)              | 7.601.280         |
| Aset pajak tangguhan                                  | 32.193            | (8.892)            | 23.301            |
| Aset lain-lain  | 838.747           | (204.829)          | 633.918           |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>                       | <b>35.179.580</b> | <b>(1.826.421)</b> | <b>33.353.159</b> |
| <b>JUMLAH ASET</b>                                    | <b>65.981.236</b> | <b>(1.879.775)</b> | <b>64.101.461</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                         |                   |                    |                   |
| <b>Liabilitas Jangka Pendek</b>                       |                   |                    |                   |
| Pinjaman jangka pendek                                | 17.613.134        | -                  | 17.613.134        |
| Utang usaha   | 9.339.844         | (49.123)           | 9.290.721         |
| Utang lain-lain                                       | 942.284           | (3.916)            | 938.369           |
| Utang pajak   | 757.471           | (10.250)           | 747.220           |
| Uang muka dari pelanggan jangka pendek                | 602.423           | (23.576)           | 578.847           |
| Beban akrual  | 5.399.695         | (91.946)           | 5.307.749         |
| Pendapatan diterima dimuka                            | 294.179           | (5.016)            | 289.162           |
| Bagian jangka pendek dari:                            |                   |                    |                   |
| Pinjaman jangka menengah                              | 1.545.000         | -                  | 1.545.000         |
| Liabilitas sewa                                       | 44.130            | (11.291)           | 32.839            |
| Pinjaman jangka panjang                               | 189.334           | (60.138)           | 129.197           |
| Obligasi  | 1.066.000         | (50.000)           | 1.016.000         |
| Sukuk mudharabah                                      | 643.800           | -                  | 643.800           |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>                | <b>38.437.294</b> | <b>(305.257)</b>   | <b>38.132.037</b> |
| <b>Liabilitas Jangka Panjang</b>                      |                   |                    |                   |
| Liabilitas imbalan paska kerja                        | 269.871           | (26.534)           | 243.337           |
| Liabilitas pajak tangguhan                            | 77.043            | -                  | 77.043            |
| Uang muka dari pelanggan jangka panjang               | 239.959           | -                  | 239.959           |
| Uang muka proyek jangka panjang                       | 1.390.092         | -                  | 1.390.092         |
| Utang lain-lain                                       | 108.252           | -                  | 108.252           |
| Bagian jangka panjang dikurangi bagian jangka pendek: |                   |                    |                   |
| Pinjaman jangka menengah                              | 235.000           | -                  | 235.000           |
| Liabilitas sewa                                       | 110.643           | (77.247)           | 33.396            |
| Pinjaman jangka panjang                               | 5.723.225         | (336.433)          | 5.386.792         |
| Utang ventura bersama                                 | 77.287            | -                  | 77.287            |
| Obligasi  | 7.602.943         | -                  | 7.602.943         |
| Sukuk mudharabah                                      | 2.138.015         | -                  | 2.138.015         |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>               | <b>17.972.329</b> | <b>(440.214)</b>   | <b>17.532.115</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>                              | <b>56.409.623</b> | <b>(745.471)</b>   | <b>55.664.152</b> |
| <b>Ekuitas</b>  |                   |                    |                   |
| Modal saham   | 896.995           | -                  | 896.995           |
| Modal saham diperoleh kembali                         | (110)             | -                  | (110)             |
| Tambahan modal disetor                                | 6.555.499         | -                  | 6.555.499         |
| Perubahan ekuitas entitas anak                        | 1.121.143         | -                  | 1.121.143         |
| Saldo (defisit) laba                                  | (2.823.649)       | 80.446             | (2.743.203)       |
| Kepentingan non pengendali                            | 3.821.735         | (1.214.750)        | 2.606.985         |
| <b>Jumlah Ekuitas</b>                                 | <b>9.571.613</b>  | <b>(1.134.304)</b> | <b>8.437.309</b>  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                  | <b>65.981.236</b> | <b>(1.879.775)</b> | <b>64.101.461</b> |
| <b>Rasio Likuiditas dan Solvabilitas</b>              |                   |                    |                   |
| Current Ratio   | 80,13%            |                    | 80,64%            |
| Debt to Equity Ratio                                  | 589,34%           |                    | 659,74%           |
| Debt to Asset Ratio                                   | 85,49%            |                    | 86,84%            |

Sumber: Manajemen Perseroan

Berikut adalah analisis singkat atas informasi posisi keuangan proforma Perseroan per 31 Desember 2023 atas transaksi:

- Proforma aset lancar mengalami penurunan 0,17% dari Rp 30.801.656 juta menjadi Rp 30.748.302 juta.
- Proforma aset tidak lancar mengalami penurunan 5,19% dari Rp 35.179.580 juta menjadi Rp 33.353.159 juta.
- Secara keseluruhan proforma aset Perseroan setelah dilakukannya Rencana Transaksi mengalami penurunan 2,85% dari Rp 65.981.236 juta menjadi Rp 64.101.461 juta.
- Proforma liabilitas jangka pendek mengalami penurunan 0,79% dari Rp 38.437.294 juta menjadi Rp 38.132.037 juta.
- Proforma liabilitas jangka panjang mengalami penurunan 2,45% dari Rp 17.972.329 juta menjadi Rp 17.532.115 juta.
- Secara keseluruhan proforma liabilitas Perseroan mengalami penurunan 1,32% dari Rp 56.409.623 juta menjadi Rp 55.664.152 juta.
- Proforma ekuitas mengalami penurunan -11,85% dari Rp 9.571.613 juta menjadi Rp 8.437.309 juta.
- Proforma *Current Ratio* mengalami peningkatan dari 80,13% menjadi 80,64%.
- Proforma *Debt to Equity Ratio* dan *Debt to Asset Ratio* mengalami peningkatan dari 589,34% dan 85,49% menjadi 659,74% dan 86,84%.

| Uraian                                 | Sebelum Transaksi   | Penyesuaian      | Setelah Transaksi   |
|--|---------------------|------------------|---------------------|
|  | 31 Des 2023         |                  | 31 Des 2023         |
| <b>PENDAPATAN BERSIH</b>               | <b>22.530.356</b>   | <b>(559.010)</b> | <b>21.971.346</b>   |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>          | <b>(20.668.209)</b> | <b>442.068</b>   | <b>(20.226.141)</b> |
| <b>LABA KOTOR</b>                      | <b>1.862.146</b>    | <b>(116.942)</b> | <b>1.745.205</b>    |
| Beban usaha                            |                     |                  |                     |
| Umum dan administrasi                  | (973.998)           | 7.147            | (966.850)           |
| Penjualan                              | (10.271)            | -                | (10.271)            |
| <b>LABA (RUGI) USAHA</b>               | <b>877.878</b>      | <b>(109.794)</b> | <b>768.083</b>      |
| Pendapatan lain-lain                   | 697.835             | -                | 697.835             |
| Beban lain-lain                        | (5.404.164)         | 10.426           | (5.393.738)         |
| Beban dari pendanaan                   | (3.206.109)         | 42.885           | (3.163.224)         |
| Beban pajak penghasilan final          | (500.558)           | 332              | (500.226)           |
| Bagian rugi entitas asosiasi           | (91.144)            | -                | (91.144)            |
| Bagian laba entitas ventura bersama    | (139.283)           | -                | (139.283)           |
| Selisih nilai wajar properti investasi | -                   | -                | -                   |
| <b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>       | <b>(7.765.545)</b>  | <b>(56.151)</b>  | <b>(7.821.696)</b>  |
| <b>PAJAK</b>                           | <b>(58.994)</b>     | <b>3.935</b>     | <b>(55.059)</b>     |
| <b>LABA (RUGI) BERSIH</b>              | <b>(7.824.539)</b>  | <b>(52.216)</b>  | <b>(7.876.755)</b>  |
| <b>Rasio Profitabilitas</b>            |                     |                  |                     |
| Margin Laba Kotor                      | 8,27%               |                  | 7,94%               |
| Margin Laba Usaha                      | 3,90%               |                  | 3,50%               |
| Margin Laba Sebelum Pajak              | -34,47%             |                  | -35,60%             |
| Margin Laba Bersih                     | -34,73%             |                  | -35,85%             |

Sumber: Manajemen Perseroan

Berikut adalah analisis singkat atas informasi laba rugi proforma Perseroan per 31 Desember 2023 atas transaksi:

- Proforma pendapatan mengalami penurunan 2,48% dari Rp 22.530.356 juta menjadi Rp 21.971.346 juta.
- Proforma laba kotor mengalami penurunan 6,28% dari Rp 1.862.146 juta menjadi Rp 1.745.205 juta.
- Proforma laba (rugi) usaha mengalami penurunan 12,51% dari Rp 877.878 juta menjadi Rp 768.083 juta.

- Proforma laba sebelum pajak mengalami penurunan 0,72% dari negatif Rp 7.765.545 juta menjadi negatif Rp 7.821.696 juta.
- Proforma laba (rugi) bersih mengalami penurunan 0,67% dari negatif Rp 7.824.539 juta menjadi negatif Rp 7.876.755 juta.
- Proforma laba kotor, laba usaha, laba sebelum pajak, dan laba bersih terhadap pendapatan sebelum transaksi masing-masing sebesar 8,27%, 3,90%, -34,47% dan -34,73% dan setelah transaksi masing-masing sebesar 7,94%, 3,50%, -35,60% dan -35,85%.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat disimpulkan dengan dilakukannya transaksi kondisi likuiditas Perseroan mengalami peningkatan dan solvabilitas mengalami penurunan namun tidak signifikan. Profitabilitas margin laba kotor, margin laba usaha, margin laba sebelum pajak dan margin laba bersih mengalami penurunan namun tidak signifikan.

#### **4.1.4. Penilaian Atas Proyeksi Keuangan yang Diperoleh dari Manajemen**

Kami telah menerima proyeksi keuangan tanpa dan dengan transaksi dari manajemen. Proyeksi keuangan tersebut telah Kami sesuaikan. Berdasarkan penilaian Kami, proyeksi keuangan tersebut yang telah disesuaikan telah mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya. Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.

##### **a. Proyeksi Keuangan Perseroan Tanpa Transaksi**

Proyeksi keuangan WIKA dari manajemen yang telah disesuaikan adalah sebagai berikut:

###### Asumsi – Asumsi

###### Jangka Waktu Proyeksi

Periode proyeksi pendapatan ekonomis wajib dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 5 (lima) tahun ke depan. Proyeksi keuangan disajikan mulai dari 1 Januari 2024 – 31 Desember 2028.

###### Laporan Laba (Rugi)

- Pendapatan tahun 2024 diasumsikan meningkat 5,00% dari tahun sebelumnya dan selanjutnya meningkat 3,00% dari tahun sebelumnya.
- Beban pokok pendapatan diasumsikan sebesar 87,00% dari pendapatan.
- Beban umum dan administrasi diasumsikan sebesar 4,50% dari pendapatan.
- Beban penjualan sebesar 0,05% dari pendapatan.
- Perhitungan penyusutan dan amortisasi dengan metode garis lurus dengan sisa umur ekonomis yang wajar disajikan pada lampiran 1.
- Pendapatan lain-lain diasumsikan 8,25% dari pendapatan.
- Beban lain-lain diasumsikan 6,25% dari pendapatan.
- Perhitungan beban pendanaan dari pinjaman jangka pendek, pinjaman jangka menengah, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, obligasi dan sukuk mudharabah disajikan pada lampiran 2.
- Perhitungan pajak penghasilan final disajikan pada lampiran 5.
- Bagian rugi entitas asosiasi diasumsikan -0,40% dari investasi pada entitas asosiasi.
- Bagian laba entitas ventura bersama diasumsikan 3,00% dari investasi pada ventura bersama.
- Tarif pajak diasumsikan sebesar 22,00% dari laba sebelum pajak dengan menerapkan *tax loss carry forward*.

### Laporan Posisi Keuangan

- Aset lancar
  - Piutang usaha tahun 2024 diasumsikan 50 hari dari pendapatan, tahun 2025 diasumsikan 40 hari dari pendapatan dan tahun selanjutnya diasumsikan 30 hari dari pendapatan.
  - Piutang retensi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Tagihan bruto pemberi kerja diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Persediaan tahun 2024 diasumsikan 200 hari dari beban pokok pendapatan, tahun 2025 diasumsikan 150 hari dari beban pokok pendapatan dan tahun selanjutnya diasumsikan 100 hari dari pendapatan.
  - Piutang yang belum ditagih diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Piutang lain-lain bagian lancar diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Uang muka - bagian lancar diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Jaminan usaha - bagian lancar diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Aset keuangan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Pajak dibayar dimuka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Biaya dibayar dimuka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Pekerjaan dalam proses dimuka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Aset tidak lancar
  - Aset tetap

Nilai perolehan diasumsikan meningkat per tahun dari tahun sebelumnya sebagai capex. Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan disajikan pada lampiran 1.
  - Piutang usaha – bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Piutang lain-lain – bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Piutang belum ditagih – bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Uang muka - bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Aset real estat diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Investasi pada entitas asosiasi penjumlahan antara bagian laba (rugi) entitas asosiasi periode berjalan dengan saldo investasi pada entitas asosiasi periode sebelumnya.
  - Investasi pada ventura bersama penjumlahan antara bagian laba (rugi) entitas ventura bersama periode berjalan dengan saldo investasi pada entitas ventura bersama periode sebelumnya.

- Properti investasi – neto diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Aset kerjasama operasi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - *Goodwill* diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Investasi jangka panjang lainnya diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Aset takberwujud diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023 dikurangi amortisasi aset takberwujud HIPRO.
  - Aset pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Aset lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023 dikurangi amortisasi aset hak guna HIPRO.
- **Liabilitas jangka pendek**
    - Perhitungan pinjaman jangka pendek disajikan pada lampiran 2.
    - Utang usaha tahun 2024 diasumsikan 300 hari dari beban pokok pendapatan dan tahun selanjutnya diasumsikan 250 hari dari beban pokok pendapatan.
    - Utang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Kewajiban bruto pemberi kerja diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Utang pajak diasumsikan tetap diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Uang muka pelanggan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Beban akrual diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Pendapatan diterima dimuka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Perhitungan bagian jangka pendek dari pinjaman jangka menengah, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, obligasi dan sukuk mudharabah disajikan pada lampiran 2.
  - **Liabilitas jangka panjang**
    - Liabilitas imbalan pasca kerja diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Liabilitas pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Uang muka dari pelanggan jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Uang muka proyek jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Utang lain-lain jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
    - Perhitungan bagian jangka panjang dari pinjaman jangka menengah, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, obligasi dan sukuk mudharabah disajikan pada lampiran 2.
    - Utang ventura bersama diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.

- Ekuitas
  - Modal saham diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Modal saham diperoleh kembali diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Tambahan modal disetor diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Perubahan ekuitas entitas anak diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Saldo (defisit) laba adalah penjumlahan antara laba (rugi) bersih periode berjalan dengan saldo (rugi) laba periode sebelumnya.
  - Surat berharga perpetual diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Kepentingan non pengendali diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.

Asumsi – asumsi yang digunakan yang terkait langsung dengan kegiatan usaha dalam proyeksi posisi keuangan adalah wajar.

#### Proyeksi Laba Rugi Tanpa Dilakukannya Transaksi

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak  
Proyeksi Laba Rugi Tanpa Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

| Uraian                              | Tahun                      |                     | Tahun Proyeksi      |                     |                     |                     |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                     | 2023                       | 2024                | 2025                | 2026                | 2027                | 2028                |
| <b>PENDAPATAN BERSIH</b>            | <b>22.530.356</b>          | <b>23.656.874</b>   | <b>24.366.580</b>   | <b>25.097.577</b>   | <b>25.850.504</b>   | <b>26.626.020</b>   |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>       | <b>(20.177.090)</b>        | <b>(20.581.480)</b> | <b>(21.198.924)</b> | <b>(21.834.892)</b> | <b>(22.489.939)</b> | <b>(23.164.637)</b> |
| <b>LABA KOTOR</b>                   | <b>2.353.266</b>           | <b>3.075.394</b>    | <b>3.167.655</b>    | <b>3.262.685</b>    | <b>3.360.566</b>    | <b>3.461.383</b>    |
| Beban usaha                         | (984.269)                  | (1.076.388)         | (1.108.679)         | (1.141.940)         | (1.176.198)         | (1.211.484)         |
| Umum dan administrasi               | (973.998)                  | (1.064.559)         | (1.096.496)         | (1.129.391)         | (1.163.273)         | (1.198.171)         |
| Penjualan                           | (10.271)                   | (11.828)            | (12.183)            | (12.549)            | (12.925)            | (13.313)            |
| <b>EBITDA</b>                       | <b>1.368.997</b>           | <b>1.999.006</b>    | <b>2.058.976</b>    | <b>2.120.745</b>    | <b>2.184.368</b>    | <b>2.249.899</b>    |
| Depresiasi                          | (491.120)                  | (530.153)           | (512.904)           | (566.071)           | (619.441)           | (672.956)           |
| <b>EBIT</b>                         | <b>877.878</b>             | <b>1.468.853</b>    | <b>1.546.072</b>    | <b>1.554.674</b>    | <b>1.564.926</b>    | <b>1.576.943</b>    |
| Pendapatan lain-lain                | 697.835                    | 1.951.692           | 2.010.243           | 2.070.550           | 2.132.667           | 2.196.647           |
| Beban lain-lain                     | (5.404.164)                | (1.478.555)         | (1.522.911)         | (1.568.599)         | (1.615.657)         | (1.664.126)         |
| Beban keuangan                      | (3.206.109)                | (3.053.289)         | (1.726.616)         | (1.541.113)         | (1.423.107)         | (1.221.108)         |
| Beban pajak penghasilan final       | (500.558)                  | (677.155)           | (695.139)           | (713.661)           | (732.740)           | (752.391)           |
| Bagian rugi entitas asosiasi        | (91.144)                   | (7.389)             | (7.360)             | (7.330)             | (7.301)             | (7.272)             |
| Bagian laba entitas ventura bersama | (139.283)                  | 371.821             | 383.321             | 395.176             | 407.398             | 419.998             |
| <b>EBT</b>                          | <b>(7.765.545)</b>         | <b>(1.424.023)</b>  | <b>(12.391)</b>     | <b>189.696</b>      | <b>326.187</b>      | <b>548.690</b>      |
| <b>PAJAK</b>                        | <b>(58.994)</b>            | <b>(26.521)</b>     | <b>(26.601)</b>     | <b>(32.182)</b>     | <b>(41.986)</b>     | <b>(52.015)</b>     |
| <b>LABA BERSIH (EAT)</b>            | <b>(7.824.539)</b>         | <b>(1.450.544)</b>  | <b>(38.991)</b>     | <b>157.514</b>      | <b>284.201</b>      | <b>496.674</b>      |
| <b>Rasio Profitabilitas</b>         | <b>Rata-rata 2024-2028</b> |                     |                     |                     |                     |                     |
| EBITDA/Sales                        | 8,45%                      | 6,08%               | 8,45%               | 8,45%               | 8,45%               | 8,45%               |
| EBIT/Sales                          | 6,14%                      | 3,90%               | 6,21%               | 6,35%               | 6,19%               | 5,92%               |
| EBT/Sales                           | -0,40%                     | -34,47%             | -6,02%              | -0,05%              | 0,76%               | 2,06%               |
| EAT/Sales                           | -0,54%                     | -34,73%             | -6,13%              | -0,16%              | 0,63%               | 1,87%               |



## Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Dilakukannya Transaksi

PT WJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

| Uraian                                    | Tahun                      |                   |                   |                   |                   |                   |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2023                       | 2024              | 2025              | 2026              | 2027              | 2028              |
| <b>ASET</b>                               |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset Lancar</b>                        |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Kas dan setara kas                        | 3.233.071                  | 2.387.257         | 898.583           | 3.949.130         | 2.735.350         | 1.162.562         |
| Piutang usaha                             | 3.310.322                  | 3.240.668         | 2.670.310         | 2.062.815         | 2.124.699         | 2.188.440         |
| Piutang retensi                           | 1.572.096                  | 1.572.096         | 1.572.096         | 1.572.096         | 1.572.096         | 1.572.096         |
| Tagihan bruto pemberi kerja               | 2.463.049                  | 2.463.049         | 2.463.049         | 2.463.049         | 2.463.049         | 2.463.049         |
| Persediaan                                | 11.411.412                 | 11.277.523        | 8.711.887         | 5.982.162         | 6.161.627         | 6.346.476         |
| Piutang yang belum ditagih                | 754.219                    | 754.219           | 754.219           | 754.219           | 754.219           | 754.219           |
| Piutang lain-lain - bag. lancar           | 299.796                    | 299.796           | 299.796           | 299.796           | 299.796           | 299.796           |
| Uang muka - bag. lancar                   | 879.097                    | 879.097           | 879.097           | 879.097           | 879.097           | 879.097           |
| Jaminan usaha                             | 342.873                    | 342.873           | 342.873           | 342.873           | 342.873           | 342.873           |
| Aset keuangan                             | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Pajak dibayar dimuka                      | 1.567.878                  | 1.567.878         | 1.567.878         | 1.567.878         | 1.567.878         | 1.567.878         |
| Biaya dibayar dimuka                      | 965.398                    | 965.398           | 965.398           | 965.398           | 965.398           | 965.398           |
| Pekerjaan dalam proses                    | 4.002.444                  | 4.002.444         | 4.002.444         | 4.002.444         | 4.002.444         | 4.002.444         |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                 | <b>30.801.656</b>          | <b>29.752.299</b> | <b>25.127.631</b> | <b>24.840.958</b> | <b>23.868.527</b> | <b>22.544.329</b> |
| <b>Aset Tidak Lancar</b>                  |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Aset tetap                                |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Nilai perolehan                           | 12.821.067                 | 13.293.773        | 13.559.610        | 13.826.684        | 14.094.808        | 14.364.098        |
| Akumulasi penyusutan                      | 4.705.367                  | 5.208.510         | 5.694.404         | 6.233.465         | 6.825.941         | 7.472.042         |
| Nilai buku                                | 8.115.700                  | 8.085.263         | 7.865.207         | 7.593.219         | 7.268.867         | 6.892.056         |
| Piutang usaha - bag. tidak lancar         | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Piutang lain-lain - bag. tidak lancar     | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Piutang belum ditagih - bag. tidak lancar | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Uang muka - bag. tidak lancar             | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Aset real estat                           | 2.103.448                  | 2.103.448         | 2.103.448         | 2.103.448         | 2.103.448         | 2.103.448         |
| Investasi pada entitas asosiasi           | 1.854.701                  | 1.847.312         | 1.839.952         | 1.832.622         | 1.825.320         | 1.818.048         |
| Investasi pada ventura bersama            | 12.022.212                 | 12.394.033        | 12.777.353        | 13.172.529        | 13.579.927        | 13.999.925        |
| Properti investasi - neto                 | 1.308.364                  | 1.308.364         | 1.308.364         | 1.308.364         | 1.308.364         | 1.308.364         |
| Aset kerjasama operasi                    | 267.839                    | 267.839           | 267.839           | 267.839           | 267.839           | 267.839           |
| Goodwill                                  | 4.847                      | 4.847             | 4.847             | 4.847             | 4.847             | 4.847             |
| Investasi jangka panjang lainnya          | 1.029.675                  | 1.029.675         | 1.029.675         | 1.029.675         | 1.029.675         | 1.029.675         |
| Aset takberwujud                          | 7.601.854                  | 7.601.699         | 7.601.544         | 7.601.390         | 7.601.280         | 7.601.280         |
| Aset takberwujud                          | 7.601.280                  | 7.601.280         | 7.601.280         | 7.601.280         | 7.601.280         | 7.601.280         |
| Aset takberwujud Hipro                    |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Nilai Perolehan                           | 774                        | 774               | 774               | 774               | 774               | 774               |
| Akumulasi penyusutan                      | 200                        | 355               | 509               | 664               | 774               | 774               |
| Nilai Buku                                | 574                        | 419               | 265               | 110               | -                 | -                 |
| Aset pajak tangguhan                      | 32.193                     | 32.193            | 32.193            | 32.193            | 32.193            | 32.193            |
| Aset lain-lain                            | 838.747                    | 811.892           | 785.037           | 758.182           | 731.326           | 704.471           |
| Aset lain-lain                            | 662.907                    | 662.907           | 662.907           | 662.907           | 662.907           | 662.907           |
| Aset Hak Guna Hipro                       |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Nilai Perolehan                           | 268.553                    | 268.553           | 268.553           | 268.553           | 268.553           | 268.553           |
| Akumulasi penyusutan                      | 92.712                     | 119.567           | 146.423           | 173.278           | 200.133           | 226.989           |
| Nilai Buku                                | 175.840                    | 148.985           | 122.130           | 95.275            | 68.419            | 41.564            |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>           | <b>35.179.580</b>          | <b>35.486.565</b> | <b>35.615.459</b> | <b>35.704.307</b> | <b>35.753.086</b> | <b>35.762.146</b> |
| <b>JUMLAH ASET</b>                        | <b>65.981.236</b>          | <b>65.238.864</b> | <b>60.743.090</b> | <b>60.545.264</b> | <b>59.621.613</b> | <b>58.306.475</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>             |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Liabilitas Jangka Pendek</b>           |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka pendek                    | 17.613.134                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Utang usaha                               | 9.339.844                  | 16.916.285        | 14.519.811        | 14.955.406        | 15.404.068        | 15.866.190        |
| Utang lain-lain                           | 942.284                    | 942.284           | 942.284           | 942.284           | 942.284           | 942.284           |
| Kewajiban bruto pemberi kerja             | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Utang pajak                               | 757.471                    | 757.471           | 757.471           | 757.471           | 757.471           | 757.471           |
| Uang muka dari pelanggan jangka pendek    | 602.423                    | 602.423           | 602.423           | 602.423           | 602.423           | 602.423           |
| Beban akrual                              | 5.399.695                  | 5.399.695         | 5.399.695         | 5.399.695         | 5.399.695         | 5.399.695         |
| Pendapatan diterima dimuka                | 294.179                    | 294.179           | 294.179           | 294.179           | 294.179           | 294.179           |
| Bagian jangka pendek dari:                |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka menengah                  | 1.545.000                  | 356.000           | 356.000           | 356.000           | 356.000           | -                 |
| Liabilitas sewa                           | 44.130                     | 44.130            | 44.130            | 44.130            | 44.130            | 44.130            |
| Pinjaman jangka panjang                   | 189.334                    | 189.334           | 189.334           | 189.334           | 189.334           | 189.334           |
| Obligasi                                  | 1.066.000                  | 1.833.750         | 942.500           | 1.746.130         | 2.241.500         | -                 |
| Sukuk mudharabah                          | 643.800                    | 681.225           | 303.100           | 365.050           | 487.100           | -                 |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>    | <b>38.437.294</b>          | <b>28.016.775</b> | <b>24.350.926</b> | <b>25.652.101</b> | <b>26.718.183</b> | <b>24.095.705</b> |
| <b>Liabilitas Jangka Panjang</b>          |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Liabilitas imbalan paska kerja            | 269.871                    | 269.871           | 269.871           | 269.871           | 269.871           | 269.871           |
| Liabilitas pajak tangguhan                | 77.043                     | 77.043            | 77.043            | 77.043            | 77.043            | 77.043            |
| Uang muka dari pelanggan jangka panjang   | 239.959                    | 239.959           | 239.959           | 239.959           | 239.959           | 239.959           |
| Uang muka proyek jangka panjang           | 1.390.092                  | 1.390.092         | 1.390.092         | 1.390.092         | 1.390.092         | 1.390.092         |
| Utang lain-lain                           | 108.252                    | 108.252           | 108.252           | 108.252           | 108.252           | 108.252           |
| Bagian jangka panjang dikurangi           |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka menengah                  | 235.000                    | 1.068.000         | 712.000           | 356.000           | -                 | -                 |
| Liabilitas sewa                           | 110.643                    | 110.643           | 110.643           | 110.643           | 110.643           | 110.643           |
| Pinjaman jangka panjang                   | 5.723.225                  | 18.533.890        | 19.344.556        | 20.155.221        | 20.965.887        | 21.776.552        |
| Utang ventura bersama                     | 77.287                     | 77.287            | 77.287            | 77.287            | 77.287            | 77.287            |
| Obligasi                                  | 7.602.943                  | 5.769.193         | 4.826.693         | 3.080.563         | 839.063           | 839.063           |
| Sukuk mudharabah                          | 2.138.015                  | 1.456.790         | 1.153.690         | 788.640           | 301.540           | 301.540           |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>   | <b>17.972.329</b>          | <b>29.101.020</b> | <b>28.310.085</b> | <b>26.653.571</b> | <b>24.379.636</b> | <b>25.190.302</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>                  | <b>56.409.623</b>          | <b>57.117.795</b> | <b>52.661.012</b> | <b>52.305.672</b> | <b>51.097.819</b> | <b>49.286.007</b> |
| <b>Ekuitas</b>                            |                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| Modal saham                               | 896.995                    | 896.995           | 896.995           | 896.995           | 896.995           | 896.995           |
| Modal saham diperoleh kembali             | (110)                      | (110)             | (110)             | (110)             | (110)             | (110)             |
| Tambahan modal disetor                    | 6.555.499                  | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         |
| Perubahan ekuitas entitas anak            | 1.121.143                  | 1.121.143         | 1.121.143         | 1.121.143         | 1.121.143         | 1.121.143         |
| Saldo (defisit) laba                      | (2.823.649)                | (4.274.192)       | (4.313.183)       | (4.155.669)       | (3.871.468)       | (3.374.794)       |
| Surat berharga perpetual                  | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Kepentingan non pengendali                | 3.821.735                  | 3.821.735         | 3.821.735         | 3.821.735         | 3.821.735         | 3.821.735         |
| <b>Jumlah Ekuitas</b>                     | <b>9.571.613</b>           | <b>8.121.070</b>  | <b>8.082.078</b>  | <b>8.239.593</b>  | <b>8.523.794</b>  | <b>9.020.468</b>  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>      | <b>65.981.236</b>          | <b>65.238.864</b> | <b>60.743.090</b> | <b>60.545.264</b> | <b>59.621.613</b> | <b>58.306.475</b> |
| <b>Rasio Likuiditas dan Solvabilitas</b>  | <b>Rata-rata 2024-2028</b> |                   |                   |                   |                   |                   |
| Current Ratio                             | 97,82%                     | 80,13%            | 106,19%           | 103,19%           | 96,84%            | 89,33%            |
| Debt to Equity Ratio                      | 627,11%                    | 589,34%           | 703,33%           | 651,58%           | 634,81%           | 546,38%           |
| Debt to Asset Ratio                       | 86,17%                     | 85,49%            | 87,55%            | 86,69%            | 85,70%            | 84,53%            |



## Proyeksi Arus Kas Tanpa Dilakukannya Transaksi

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Proyeksi Arus Kas Tanpa Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

| Uraian   | Tahun Proyeksi     |                    |                  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|  | 2024               | 2025               | 2026             | 2027               | 2028               |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                                     |                    |                    |                  |                    |                    |
| Laba Bersih  | (1.450.544)        | (38.991)           | 157.514          | 284.201            | 496.674            |
| Depresiasi   | 530.153            | 512.904            | 566.071          | 619.441            | 672.956            |
| (-) Bagian Laba Rugi Ventura Bersama dan Entitas Asosiasi                  | (364.432)          | (375.961)          | (387.845)        | (400.097)          | (412.726)          |
| (+) (Kenaikan) Penurunan Investasi Ventura Bersama dan Entitas Asosiasi    | 364.432            | 375.961            | 387.845          | 400.097            | 412.726            |
| <b>Perubahan Modal Kerja :</b>   |                    |                    |                  |                    |                    |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang usaha   | 69.654             | 570.357            | 607.496          | (61.884)           | (63.741)           |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang retensi                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Tagihan bruto pemberi kerja                           | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Persediaan  | 133.888            | 2.565.637          | 2.729.725        | (179.465)          | (184.849)          |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang yang belum ditagih                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang lain-lain - bag. lancar                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Uang muka - bag. lancar                               | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Jaminan usaha   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset keuangan   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Pajak dibayar dimuka                                  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Biaya dibayar dimuka                                  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang usaha - bag. tidak lancar                     | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang lain-lain - bag. tidak lancar                 | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang belum ditagih - bag. tidak lancar             | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Uang muka - bag. tidak lancar                         | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset pajak tangguhan                                  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset lain-lain  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Utang usaha   | 7.576.441          | (2.396.474)        | 435.594          | 448.662            | 462.122            |
| Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Kewajiban bruto pemberi kerja                         | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Utang pajak   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Uang muka dari pelanggan jangka pendek                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Beban akrual  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Pendapatan diterima dimuka                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Liabilitas imbalan paska kerja                        | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Liabilitas pajak tangguhan                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Uang muka dari pelanggan jangka panjang               | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Uang muka proyek jangka panjang                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| <b>Perubahan Modal Kerja</b>   | <b>7.779.983</b>   | <b>739.520</b>     | <b>3.772.814</b> | <b>207.313</b>     | <b>213.532</b>     |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Operasi</b>                  | <b>6.859.593</b>   | <b>1.213.433</b>   | <b>4.496.400</b> | <b>1.110.955</b>   | <b>1.383.163</b>   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                                   |                    |                    |                  |                    |                    |
| (Kenaikan) Penurunan Pekerjaan dalam proses                                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset tetap  | (472.706)          | (265.837)          | (267.073)        | (268.124)          | (269.291)          |
| (Kenaikan) Penurunan Aset real estat                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Investasi pada entitas asosiasi                       | 7.389              | 7.360              | 7.330            | 7.301              | 7.272              |
| (Kenaikan) Penurunan Investasi pada ventura bersama                        | (371.821)          | (383.321)          | (395.176)        | (407.398)          | (419.998)          |
| (Kenaikan) Penurunan Properti investasi - neto                             | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset kerjasama operasi                                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Goodwill  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Investasi jangka panjang lainnya                      | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset takberwujud                                      | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Investasi</b>                | <b>(837.138)</b>   | <b>(641.798)</b>   | <b>(654.919)</b> | <b>(668.221)</b>   | <b>(682.016)</b>   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                                   |                    |                    |                  |                    |                    |
| Kenaikan (Penurunan) Pinjaman jangka pendek                                | (17.613.134)       | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Bagian jangka pendek dari:                            |                    |                    |                  |                    |                    |
| Pinjaman jangka menengah   | (1.189.000)        | -                  | -                | -                  | (356.000)          |
| Liabilitas sewa  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Pinjaman jangka panjang  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Obligasi   | 767.750            | (891.250)          | 803.630          | 495.370            | (2.241.500)        |
| Sukuk mudharabah   | 37.425             | (378.125)          | 61.950           | 122.050            | (487.100)          |
| Kenaikan (Penurunan) Bagian jangka panjang dikurangi bagian jangka pendek: |                    |                    |                  |                    |                    |
| Pinjaman jangka menengah   | 833.000            | (356.000)          | (356.000)        | (356.000)          | -                  |
| Liabilitas sewa  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Pinjaman jangka panjang  | 12.810.666         | 810.666            | 810.666          | 810.666            | 810.666            |
| Kenaikan (Penurunan) Utang ventura bersama                                 | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Obligasi  | (1.833.750)        | (942.500)          | (1.746.130)      | (2.241.500)        | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Sukuk mudharabah                                      | (681.225)          | (303.100)          | (365.050)        | (487.100)          | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Modal saham   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Modal saham diperoleh kembali                         | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Tambahan modal disetor                                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Perubahan ekuitas entitas anak                        | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Surat berharga perpetual                              | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Kepentingan non pengendali                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Penyesuaian  |                    |                    |                  |                    |                    |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Pendanaan</b>                | <b>(6.868.269)</b> | <b>(2.060.309)</b> | <b>(790.934)</b> | <b>(1.656.514)</b> | <b>(2.273.934)</b> |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK</b>                            | <b>(845.814)</b>   | <b>(1.488.674)</b> | <b>3.050.547</b> | <b>(1.213.780)</b> | <b>(1.572.788)</b> |
| <b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>   | <b>3.233.071</b>   | <b>2.387.257</b>   | <b>898.583</b>   | <b>3.949.130</b>   | <b>2.735.350</b>   |
| <b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>  | <b>2.387.257</b>   | <b>898.583</b>     | <b>3.949.130</b> | <b>2.735.350</b>   | <b>1.162.562</b>   |

## **b. Proyeksi Keuangan Perseroan Dengan Transaksi**

Proyeksi keuangan WIKA dari manajemen yang telah disesuaikan adalah sebagai berikut:

### Jangka Waktu Proyeksi

Periode proyeksi pendapatan ekonomis wajib dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 5 (lima) tahun ke depan. Proyeksi keuangan disajikan mulai dari 1 Januari 2024 – 31 Desember 2028.

### Laporan Laba (Rugi)

- Pendapatan tahun 2024 diasumsikan meningkat 5,00% dari proforma tahun 2023 dan selanjutnya meningkat 3,00% setiap tahun dikurangi pendapatan HIPRO.
- Beban pokok pendapatan diasumsikan sebesar 87,00% dari pendapatan setiap tahun dikurangi beban pokok pendapatan HIPRO.
- Beban umum dan administrasi diasumsikan sebesar 4,50% dari pendapatan setiap tahun dikurangi beban usaha HIPRO.
- Beban penjualan diasumsikan sama dengan tanpa transaksi.
- Perhitungan penyusutan dan amortisasi dengan metode garis lurus dengan sisa umur ekonomis yang wajar disajikan pada lampiran 1.
- Pendapatan lain-lain diasumsikan sama dengan tanpa transaksi.
- Beban lain-lain diasumsikan sama dengan tanpa transaksi dikurangi beban lain-lain HIPRO.
- Beban pendanaan diasumsikan sama dengan tanpa transaksi dikurangi beban pendanaan HIPRO.
- Perhitungan pajak penghasilan final disajikan pada lampiran 5.
- Bagian rugi entitas asosiasi diasumsikan sama dengan tanpa transaksi.
- Perhitungan bagian laba HIPRO diasumsikan dari laba bersih dengan dilakukan transaksi HIPRO atas porsi kepemilikan saham WR pada HIPRO disajikan pada lampiran 3.
- Bagian laba entitas ventura bersama diasumsikan sama dengan tanpa transaksi.
- Tarif pajak diasumsikan sebesar 22,00% dari laba sebelum pajak dengan menerapkan *tax loss carry forward*.

### Laporan Posisi Keuangan

- Aset lancar
  - Piutang usaha tahun 2024 diasumsikan 50 hari dari pendapatan, tahun 2025 diasumsikan 40 hari dari pendapatan dan tahun selanjutnya diasumsikan 30 hari dari pendapatan setiap tahun dikurangi piutang HIPRO.
  - Piutang retensi diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Tagihan bruto pemberi kerja diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Persediaan tahun 2024 diasumsikan 200 hari dari beban pokok pendapatan, tahun 2025 diasumsikan 150 hari dari beban pokok pendapatan dan tahun selanjutnya diasumsikan 100 hari dari pendapatan dikurangi persediaan HIPRO.
  - Piutang yang belum ditagih diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Piutang lain-lain bagian lancar diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.

- Uang muka - bagian lancar diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- Jaminan usaha - bagian lancar diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- Aset keuangan diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- Pajak dibayar dimuka diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- Biaya dibayar dimuka diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- Pekerjaan dalam proses dimuka diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- Aset tidak lancar
  - Aset tetap  
Nilai perolehan diasumsikan meningkat per tahun dari tahun sebelumnya sebagai capex. Akumulasi penyusutan dihitung dengan menambahkan akumulasi penyusutan tahun sebelumnya dengan penyusutan tahun berjalan disajikan pada lampiran 1.
  - Piutang usaha – bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Piutang lain-lain – bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Piutang belum ditagih – bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Uang muka - bagian tidak lancar diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Aset real estat diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Investasi pada entitas asosiasi penjumlahan antara bagian laba (rugi) entitas asosiasi periode berjalan dengan saldo investasi pada entitas asosiasi periode sebelumnya.
  - Investasi pada ventura bersama penjumlahan antara bagian laba (rugi) entitas ventura bersama periode berjalan dengan saldo investasi pada entitas ventura bersama periode sebelumnya.
  - Properti investasi – neto diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Aset kerjasama operasi diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - *Goodwill* diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Investasi jangka panjang lainnya diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Aset takberwujud diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Aset pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Aset lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.

- **Liabilitas jangka pendek**
  - Perhitungan pinjaman jangka pendek disajikan pada lampiran 2.
  - Utang usaha tahun 2024 diasumsikan 300 hari dari beban pokok pendapatan dan tahun selanjutnya diasumsikan 250 hari dari beban pokok pendapatan dikurangi utang usaha HIPRO.
  - Utang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Kewajiban bruto pemberi kerja diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Utang pajak diasumsikan tetap diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Uang muka pelanggan diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Beban akrual diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Pendapatan diterima dimuka diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Perhitungan bagian jangka pendek dari pinjaman jangka menengah, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, obligasi dan sukuk mudharabah disajikan pada lampiran 2.
- **Liabilitas jangka panjang**
  - Liabilitas imbalan pasca kerja diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Liabilitas pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Uang muka dari pelanggan jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Uang muka proyek jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Utang lain-lain jangka panjang diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Perhitungan bagian jangka panjang dari pinjaman jangka menengah, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, obligasi dan sukuk mudharabah disajikan pada lampiran 2.
  - Utang ventura bersama diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- **Ekuitas**
  - Modal saham diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Modal saham diperoleh kembali diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Tambahan modal disetor diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Perubahan ekuitas entitas anak diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
  - Saldo (defisit) laba adalah penjumlahan antara laba (rugi) bersih periode berjalan dengan saldo (rugi) laba periode sebelumnya.

- Surat berharga perpetual diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.
- Kepentingan non pengendali diasumsikan tetap, sama dengan proforma per 31 Desember 2023.

Asumsi – asumsi yang digunakan yang terkait langsung dengan kegiatan usaha dalam proyeksi posisi keuangan adalah wajar.

#### Proyeksi Laba Rugi Dengan Dilakukannya Transaksi

PT WJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Proyeksi Laba Rugi Dengan Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

| Uraian                              | Tahun                      | Proforma            | Tahun Proyeksi      |                     |                     |                     |                     |       |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
|                                     | 2023                       | 2023                | 2024                | 2025                | 2026                | 2027                | 2028                |       |
| <b>PENDAPATAN BERSIH</b>            | <b>22.530.356</b>          | <b>21.971.346</b>   | <b>23.007.957</b>   | <b>23.575.577</b>   | <b>24.257.128</b>   | <b>24.968.032</b>   | <b>25.696.885</b>   |       |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>       | <b>(20.177.090)</b>        | <b>(19.735.328)</b> | <b>(20.165.430)</b> | <b>(20.699.747)</b> | <b>(21.295.962)</b> | <b>(21.934.058)</b> | <b>(22.579.363)</b> |       |
| <b>LABA KOTOR</b>                   | <b>2.353.266</b>           | <b>2.236.018</b>    | <b>2.842.527</b>    | <b>2.875.830</b>    | <b>2.961.166</b>    | <b>3.033.975</b>    | <b>3.117.523</b>    |       |
| Beban usaha                         | (984.269)                  | (977.122)           | (1.069.156)         | (1.101.231)         | (1.134.268)         | (1.168.296)         | (1.203.345)         |       |
| Umum dan administrasi               | (973.998)                  | (966.850)           | (1.057.328)         | (1.089.048)         | (1.121.719)         | (1.155.371)         | (1.190.032)         |       |
| Penjualan                           | (10.271)                   | (10.271)            | (11.828)            | (12.183)            | (12.549)            | (12.925)            | (13.313)            |       |
| <b>EBITDA</b>                       | <b>1.368.997</b>           | <b>1.258.896</b>    | <b>1.773.371</b>    | <b>1.774.599</b>    | <b>1.826.898</b>    | <b>1.865.679</b>    | <b>1.914.178</b>    |       |
| Depresiasi                          | (491.120)                  | (490.813)           | (495.247)           | (423.597)           | (489.344)           | (538.557)           | (587.769)           |       |
| <b>EBIT</b>                         | <b>877.878</b>             | <b>768.083</b>      | <b>1.278.124</b>    | <b>1.351.002</b>    | <b>1.337.554</b>    | <b>1.327.122</b>    | <b>1.326.409</b>    |       |
| Pendapatan lain-lain                | 697.835                    | 697.835             | 1.951.692           | 2.010.243           | 2.070.550           | 2.132.667           | 2.196.647           |       |
| Beban lain-lain                     | (5.404.164)                | (5.393.738)         | (1.460.385)         | (1.500.763)         | (1.545.066)         | (1.590.947)         | (1.638.110)         |       |
| Beban keuangan                      | (3.206.109)                | (3.163.224)         | (3.001.279)         | (1.674.606)         | (1.493.807)         | (1.385.211)         | (1.195.445)         |       |
| Beban pajak penghasilan final       | (500.558)                  | (500.226)           | (661.467)           | (679.450)           | (697.973)           | (717.051)           | (736.702)           |       |
| Bagian rugi entitas asosiasi        | (91.144)                   | (91.144)            | (7.389)             | (7.360)             | (7.330)             | (7.301)             | (7.272)             |       |
| Bagian laba entitas asosiasi HIPRO  |                            |                     | 46.070              | 46.209              | 55.905              | 66.956              | 75.997              |       |
| Bagian laba entitas ventura bersama | (139.283)                  | (139.283)           | 371.821             | 383.321             | 395.176             | 407.398             | 419.998             |       |
| <b>EBT</b>                          | <b>(7.765.545)</b>         | <b>(7.821.696)</b>  | <b>(1.482.813)</b>  | <b>(71.405)</b>     | <b>115.008</b>      | <b>233.632</b>      | <b>441.520</b>      |       |
| <b>PAJAK</b>                        | <b>(58.994)</b>            | <b>(55.059)</b>     | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>(3.442)</b>      | <b>(8.267)</b>      |       |
| <b>LABA BERSIH (EAT)</b>            | <b>(7.824.539)</b>         | <b>(7.876.755)</b>  | <b>(1.482.813)</b>  | <b>(71.405)</b>     | <b>115.008</b>      | <b>230.190</b>      | <b>433.252</b>      |       |
| <b>Rasio Profitabilitas</b>         | <b>Rata-rata 2024-2028</b> |                     |                     |                     |                     |                     |                     |       |
| EBITDA/Sales                        | 7,54%                      | 6,08%               | 5,73%               | 7,71%               | 7,53%               | 7,53%               | 7,47%               | 7,45% |
| EBIT/Sales                          | 5,46%                      | 3,90%               | 3,50%               | 5,56%               | 5,73%               | 5,51%               | 5,32%               | 5,16% |
| EBT/Sales                           | -0,72%                     | -34,47%             | -35,60%             | -6,44%              | -0,30%              | 0,47%               | 0,94%               | 1,72% |
| EAT/Sales                           | -0,73%                     | -34,73%             | -35,85%             | -6,44%              | -0,30%              | 0,47%               | 0,92%               | 1,69% |

## Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Dilakukannya Transaksi

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

| Uraian  | Tahun                      | Proforma          | Tahun Proyeksi    |                   |                   |                   |                   |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2023                       | 2023              | 2024              | 2025              | 2026              | 2027              | 2028              |
| <b>ASET</b>   |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset Lancar</b>                                    |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Kas dan setara kas                                    | 3.233.071                  | 3.119.420         | 2.431.111         | 845.074           | 3.796.807         | 2.461.719         | 744.318           |
| Piutang usaha   | 3.310.322                  | 3.299.449         | 3.228.223         | 2.655.140         | 2.046.696         | 2.107.775         | 2.170.621         |
| Piutang retensi                                       | 1.572.096                  | 1.572.096         | 1.572.096         | 1.572.096         | 1.572.096         | 1.572.096         | 1.572.096         |
| Tagihan bruto pemberi kerja                           | 2.463.049                  | 2.463.049         | 2.463.049         | 2.463.049         | 2.463.049         | 2.463.049         | 2.463.049         |
| Persediaan  | 11.411.412                 | 11.405.099        | 11.269.544        | 8.702.313         | 5.971.827         | 6.150.966         | 6.335.251         |
| Piutang yang belum ditagih                            | 754.219                    | 754.219           | 754.219           | 754.219           | 754.219           | 754.219           | 754.219           |
| Piutang lain-lain - bag. lancar                       | 299.796                    | 383.033           | 383.033           | 383.033           | 383.033           | 383.033           | 383.033           |
| Uang muka - bag. lancar                               | 879.097                    | 877.734           | 877.734           | 877.734           | 877.734           | 877.734           | 877.734           |
| Jaminan usaha   | 342.873                    | 342.873           | 342.873           | 342.873           | 342.873           | 342.873           | 342.873           |
| Aset keuangan   | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Pajak dibayar dimuka                                  | 1.567.878                  | 1.567.599         | 1.567.599         | 1.567.599         | 1.567.599         | 1.567.599         | 1.567.599         |
| Biaya dibayar dimuka                                  | 965.398                    | 961.287           | 961.287           | 961.287           | 961.287           | 961.287           | 961.287           |
| Pekerjaan dalam proses                                | 4.002.444                  | 4.002.444         | 4.002.444         | 4.002.444         | 4.002.444         | 4.002.444         | 4.002.444         |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                             | <b>30.801.656</b>          | <b>30.748.302</b> | <b>29.853.213</b> | <b>25.126.862</b> | <b>24.739.664</b> | <b>23.644.795</b> | <b>22.174.525</b> |
| <b>Aset Tidak Lancar</b>                              |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset tetap</b>                                     |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Nilai perolehan                                       | 12.821.067                 | 9.473.988         | 9.720.051         | 9.966.113         | 10.212.175        | 10.458.237        | 10.704.300        |
| Akumulasi penyusutan                                  | 4.705.367                  | 3.728.276         | 4.223.523         | 4.647.121         | 5.136.465         | 5.675.022         | 6.262.791         |
| Nilai buku  | 8.115.700                  | 5.745.712         | 5.496.527         | 5.318.992         | 5.075.710         | 4.783.216         | 4.441.509         |
| Piutang usaha - bag. tidak lancar                     | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Piutang lain-lain - bag. tidak lancar                 | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Piutang belum ditagih - bag. tidak lancar             | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Uang muka - bag. tidak lancar                         | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Aset real estat                                       | 2.103.448                  | 2.103.448         | 2.103.448         | 2.103.448         | 2.103.448         | 2.103.448         | 2.103.448         |
| Investasi pada entitas asosiasi                       | 1.854.701                  | 2.612.563         | 2.651.244         | 2.690.093         | 2.738.668         | 2.798.323         | 2.867.047         |
| Investasi pada ventura bersama                        | 12.022.212                 | 12.022.212        | 12.394.033        | 12.777.353        | 13.172.529        | 13.579.925        | 13.999.925        |
| Properti investasi - neto                             | 1.308.364                  | 1.308.364         | 1.308.364         | 1.308.364         | 1.308.364         | 1.308.364         | 1.308.364         |
| Aset kerjasama operasi                                | 267.839                    | 267.839           | 267.839           | 267.839           | 267.839           | 267.839           | 267.839           |
| Goodwill  | 4.847                      | 4.847             | 4.847             | 4.847             | 4.847             | 4.847             | 4.847             |
| Investasi jangka panjang lainnya                      | 1.029.675                  | 1.029.675         | 1.029.675         | 1.029.675         | 1.029.675         | 1.029.675         | 1.029.675         |
| Aset takberwujud                                      | 7.601.854                  | 7.601.280         | 7.601.280         | 7.601.280         | 7.601.280         | 7.601.280         | 7.601.280         |
| Aset pajak tangguhan                                  | 32.193                     | 23.301            | 23.301            | 23.301            | 23.301            | 23.301            | 23.301            |
| Aset lain-lain  | 838.747                    | 633.918           | 633.918           | 633.918           | 633.918           | 633.918           | 633.918           |
| Aset lain-lain  | 662.907                    | 633.918           | 633.918           | 633.918           | 633.918           | 633.918           | 633.918           |
| Aset Hak Guna Hipro                                   |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Nilai Perolehan                                       | 268.553                    | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Akumulasi penyusutan                                  | 92.712                     | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Nilai Buku  | 175.840                    | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>                       | <b>35.179.580</b>          | <b>33.353.159</b> | <b>33.514.476</b> | <b>33.759.111</b> | <b>33.959.579</b> | <b>34.134.138</b> | <b>34.281.153</b> |
| <b>JUMLAH ASET</b>                                    | <b>65.981.236</b>          | <b>64.101.461</b> | <b>63.367.689</b> | <b>58.885.973</b> | <b>58.699.244</b> | <b>57.778.932</b> | <b>56.455.678</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                         |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Liabilitas Jangka Pendek</b>                       |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka pendek                                | 17.613.134                 | 17.613.134        | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Utang usaha   | 9.339.844                  | 9.290.721         | 16.847.893        | 14.437.755        | 14.866.814        | 15.312.690        | 15.769.980        |
| Utang lain-lain                                       | 942.284                    | 938.369           | 938.369           | 938.369           | 938.369           | 938.369           | 938.369           |
| Kewajiban bruto pemberi kerja                         | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Utang pajak   | 757.471                    | 747.220           | 747.220           | 747.220           | 747.220           | 747.220           | 747.220           |
| Uang muka dari pelanggan jangka pendek                | 602.423                    | 578.847           | 578.847           | 578.847           | 578.847           | 578.847           | 578.847           |
| Beban akrual  | 5.399.695                  | 5.307.749         | 5.307.749         | 5.307.749         | 5.307.749         | 5.307.749         | 5.307.749         |
| Pendapatan diterima dimuka                            | 294.179                    | 289.162           | 289.162           | 289.162           | 289.162           | 289.162           | 289.162           |
| Bagian jangka pendek dari:                            |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka menengah                              | 1.545.000                  | 1.545.000         | 356.000           | 356.000           | 356.000           | 356.000           | -                 |
| Liabilitas sewa                                       | 44.130                     | 32.839            | 32.839            | 32.839            | 32.839            | 32.839            | 32.839            |
| Pinjaman jangka panjang                               | 189.334                    | 129.197           | 129.197           | 129.197           | 129.197           | 129.197           | 129.197           |
| Obligasi  | 1.066.000                  | 1.016.000         | 1.833.750         | 942.500           | 1.746.130         | 2.241.500         | -                 |
| Sukuk mudharabah                                      | 643.800                    | 643.800           | 681.225           | 303.100           | 365.050           | 487.100           | -                 |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>                | <b>38.437.294</b>          | <b>38.132.037</b> | <b>27.742.250</b> | <b>24.062.736</b> | <b>25.357.376</b> | <b>26.420.672</b> | <b>23.793.362</b> |
| <b>Liabilitas Jangka Panjang</b>                      |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Liabilitas imbalan paska kerja                        | 269.871                    | 243.337           | 243.337           | 243.337           | 243.337           | 243.337           | 243.337           |
| Liabilitas pajak tangguhan                            | 77.043                     | 77.043            | 77.043            | 77.043            | 77.043            | 77.043            | 77.043            |
| Uang muka dari pelanggan jangka panjang               | 239.959                    | 239.959           | 239.959           | 239.959           | 239.959           | 239.959           | 239.959           |
| Uang muka proyek jangka panjang                       | 1.390.092                  | 1.390.092         | 1.390.092         | 1.390.092         | 1.390.092         | 1.390.092         | 1.390.092         |
| Utang pihak berelasi                                  | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Utang lain-lain                                       | 108.252                    | 108.252           | 108.252           | 108.252           | 108.252           | 108.252           | 108.252           |
| Bagian jangka panjang dikurangi bagian jangka pendek: |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pinjaman jangka menengah                              | 235.000                    | 235.000           | 1.068.000         | 712.000           | 356.000           | -                 | -                 |
| Liabilitas sewa                                       | 110.643                    | 33.396            | 33.396            | 33.396            | 33.396            | 33.396            | 33.396            |
| Pinjaman jangka panjang                               | 5.723.225                  | 5.386.792         | 18.257.595        | 19.128.398        | 19.999.201        | 20.870.004        | 21.740.807        |
| Utang ventura bersama                                 | 77.287                     | 77.287            | 77.287            | 77.287            | 77.287            | 77.287            | 77.287            |
| Obligasi  | 7.602.943                  | 7.602.943         | 5.719.193         | 4.776.693         | 3.030.563         | 789.063           | 789.063           |
| Sukuk mudharabah                                      | 2.138.015                  | 2.138.015         | 1.456.790         | 1.153.690         | 788.640           | 301.540           | 301.540           |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>               | <b>17.972.329</b>          | <b>17.532.115</b> | <b>28.670.943</b> | <b>27.940.146</b> | <b>26.343.769</b> | <b>24.129.972</b> | <b>25.000.775</b> |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>                              | <b>56.409.623</b>          | <b>55.664.152</b> | <b>56.413.193</b> | <b>52.002.883</b> | <b>51.701.145</b> | <b>50.550.644</b> | <b>48.794.137</b> |
| <b>Ekuitas</b>  |                            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Modal saham   | 896.995                    | 896.995           | 896.995           | 896.995           | 896.995           | 896.995           | 896.995           |
| Modal saham diperoleh kembali                         | (110)                      | (110)             | (110)             | (110)             | (110)             | (110)             | (110)             |
| Tambahan modal disetor                                | 6.555.499                  | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         | 6.555.499         |
| Perubahan ekuitas entitas anak                        | 1.121.143                  | 1.121.143         | 1.121.143         | 1.121.143         | 1.121.143         | 1.121.143         | 1.121.143         |
| Saldo (defisit) laba                                  | (2.823.649)                | (2.743.203)       | (4.226.016)       | (4.297.421)       | (4.182.413)       | (3.952.223)       | (3.518.971)       |
| Surat berharga perpetual                              | -                          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Kepentingan non pengendali                            | 3.821.735                  | 2.606.985         | 2.606.985         | 2.606.985         | 2.606.985         | 2.606.985         | 2.606.985         |
| <b>Jumlah Ekuitas</b>                                 | <b>9.571.613</b>           | <b>8.437.309</b>  | <b>6.954.496</b>  | <b>6.883.091</b>  | <b>6.998.098</b>  | <b>7.228.288</b>  | <b>7.661.541</b>  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                  | <b>65.981.236</b>          | <b>64.101.461</b> | <b>63.367.689</b> | <b>58.885.973</b> | <b>58.699.244</b> | <b>57.778.932</b> | <b>56.455.678</b> |
| <b>Rasio Likuiditas dan Solvabilitas</b>              | <b>Rata-rata 2024-2028</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Current Ratio   | 98,46%                     | 80,13%            | 80,64%            | 107,61%           | 104,42%           | 97,56%            | 89,49%            |
| Debt to Equity Ratio                                  | 728,34%                    | 589,34%           | 659,74%           | 811,18%           | 755,52%           | 738,79%           | 699,34%           |
| Debt to Asset Ratio                                   | 87,87%                     | 85,49%            | 86,84%            | 89,03%            | 88,31%            | 88,08%            | 87,49%            |



## Proyeksi Arus Kas Dengan Dilakukannya Transaksi

PT WJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Proyeksi Arus Kas Dengan Dilakukannya Transaksi (Rp.Juta)

| Uraian   | Tahun Proyeksi     |                    |                  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|  | 2024               | 2025               | 2026             | 2027               | 2028               |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                                     |                    |                    |                  |                    |                    |
| Laba Bersih  | (1.482.813)        | (71.405)           | 115.008          | 230.190            | 433.252            |
| Depresiasi dan Amortisasi  | 495.247            | 423.597            | 489.344          | 538.557            | 587.769            |
| (-) Bagian Laba Rugi Ventura Bersama dan Entitas Asosiasi                  | (410.502)          | (422.170)          | (443.750)        | (467.053)          | (488.722)          |
| (+) (Kenaikan) Penurunan Investasi Ventura Bersama dan Entitas Asosiasi    | 410.502            | 422.170            | 443.750          | 467.053            | 488.722            |
| <b>Perubahan Modal Kerja :</b>   |                    |                    |                  |                    |                    |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang usaha   | 71.226             | 573.082            | 608.444          | (61.079)           | (62.846)           |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang retensi                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Tagihan bruto pemberi kerja                           | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Persediaan  | 135.555            | 2.567.231          | 2.730.487        | (179.140)          | (184.285)          |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang yang belum ditagih                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang lain-lain - bag. lancar                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Uang muka - bag. lancar                               | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Jaminan usaha   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset keuangan   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Pajak dibayar dimuka                                  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Biaya dibayar dimuka                                  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang usaha - bag. tidak lancar                     | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang lain-lain - bag. tidak lancar                 | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang belum ditagih - bag. tidak lancar             | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Uang muka - bag. tidak lancar                         | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset pajak tangguhan                                  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset lain-lain  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Utang usaha   | 7.557.172          | (2.410.139)        | 429.060          | 445.876            | 457.290            |
| Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Kewajiban bruto pemberi kerja                         | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Utang pajak   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Uang muka dari pelanggan jangka pendek                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Beban akrual  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Pendapatan diterima dimuka                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Liabilitas imbalan paska kerja                        | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Liabilitas pajak tangguhan                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Uang muka dari pelanggan jangka panjang               | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Uang muka proyek jangka panjang                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| <b>Perubahan Modal Kerja</b>   | <b>7.763.953</b>   | <b>730.175</b>     | <b>3.767.990</b> | <b>205.657</b>     | <b>210.159</b>     |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Operasi</b>                  | <b>6.776.387</b>   | <b>1.082.367</b>   | <b>4.372.342</b> | <b>974.404</b>     | <b>1.231.181</b>   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                                   |                    |                    |                  |                    |                    |
| (Kenaikan) Penurunan Pekerjaan dalam proses                                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset tetap  | (246.062)          | (246.062)          | (246.062)        | (246.062)          | (246.062)          |
| (Kenaikan) Penurunan Aset real estat                                       | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Investasi pada entitas asosiasi                       | (38.681)           | (38.849)           | (48.574)         | (59.655)           | (68.725)           |
| (Kenaikan) Penurunan Investasi pada ventura bersama                        | (371.821)          | (383.321)          | (395.176)        | (407.398)          | (419.998)          |
| (Kenaikan) Penurunan Properti investasi - neto                             | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset kerjasama operasi                                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Goodwill  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Investasi jangka panjang lainnya                      | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset takberwujud                                      | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Investasi</b>                | <b>(656.564)</b>   | <b>(668.232)</b>   | <b>(689.812)</b> | <b>(713.115)</b>   | <b>(734.785)</b>   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                                   |                    |                    |                  |                    |                    |
| Kenaikan (Penurunan) Pinjaman jangka pendek                                | (17.613.134)       | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Bagian jangka pendek dari:                            |                    |                    |                  |                    |                    |
| Pinjaman jangka menengah   | (1.189.000)        | -                  | -                | -                  | (356.000)          |
| Liabilitas sewa  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Pinjaman jangka panjang  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Obligasi   | 817.750            | (891.250)          | 803.630          | 495.370            | (2.241.500)        |
| Sukuk mudharabah   | 37.425             | (378.125)          | 61.950           | 122.050            | (487.100)          |
| Kenaikan (Penurunan) Utang pihak berelasi                                  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Bagian jangka panjang dikurangi bagian jangka pendek: |                    |                    |                  |                    |                    |
| Pinjaman jangka menengah   | 833.000            | (356.000)          | (356.000)        | (356.000)          | -                  |
| Liabilitas sewa  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Pinjaman jangka panjang  | 12.870.803         | 870.803            | 870.803          | 870.803            | 870.803            |
| Kenaikan (Penurunan) Utang ventura bersama                                 | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Obligasi  | (1.883.750)        | (942.500)          | (1.746.130)      | (2.241.500)        | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Sukuk mudharabah                                      | (681.225)          | (303.100)          | (365.050)        | (487.100)          | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Modal saham   | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Modal saham diperoleh kembali                         | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Tambahan modal disetor                                | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Perubahan ekuitas entitas anak                        | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Surat berharga perpetual                              | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Kenaikan (Penurunan) Kepentingan non pengendali                            | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| Penyesuaian  | -                  | -                  | -                | -                  | -                  |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) Aktivitas Pendanaan</b>                | <b>(6.808.131)</b> | <b>(2.000.172)</b> | <b>(730.797)</b> | <b>(1.596.377)</b> | <b>(2.213.797)</b> |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK</b>                            | <b>(688.309)</b>   | <b>(1.586.037)</b> | <b>2.951.733</b> | <b>(1.335.088)</b> | <b>(1.717.401)</b> |
| <b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>   | <b>3.119.420</b>   | <b>2.431.111</b>   | <b>845.074</b>   | <b>3.796.807</b>   | <b>2.461.719</b>   |
| <b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>  | <b>2.431.111</b>   | <b>845.074</b>     | <b>3.796.807</b> | <b>2.461.719</b>   | <b>744.318</b>     |

Tanpa dilakukannya transaksi rata-rata EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales dan EAT/Sales Perseroan masing-masing sebesar 8,45%, 6,14%, -0,40% dan -0,54%. Sedangkan dengan dilakukannya transaksi rata-rata EBITDA/Sales, EBIT/Sales, EBT/Sales dan EAT/Sales Perseroan setiap tahun masing-masing sebesar 7,54%, 5,46%, -0,72% dan -0,73%. Dengan demikian dengan dilakukannya transaksi profitabilitas Perseroan mengalami penurunan.

Tanpa dilakukannya transaksi likuiditas Perseroan yang diukur dengan rata-rata *Current Ratio* (CR) sebesar 97,82% sedangkan dengan dilakukannya transaksi CR Perseroan sebesar 98,46%.

Tanpa dilakukannya transaksi solvabilitas Perseroan yang diukur dengan rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) masing-masing 627,11% dan 86,17% sedangkan dengan dilakukannya transaksi DER dan DAR Perseroan masing-masing 728,34% dan 87,87%.

Dengan transaksi, proyeksi posisi keuangan Perseroan menunjukkan bahwa likuiditas Perseroan mengalami peningkatan dan solvabilitas Perseroan mengalami penurunan.

Selain itu tanpa transaksi dan dengan transaksi proyeksi arus kas Perseroan tidak menunjukkan adanya *cash deficiency*.

#### 4.2. Analisis Inkremental

Analisis inkremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi dengan mempertimbangkan:

- Kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi dan dampaknya terhadap proyeksi keuangan.
- Biaya dan pendapatan yang relevan.
- Informasi non keuangan yang relevan.
- Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.
- Hal-hal material lain.

##### 4.2.1. Kontribusi Nilai Tambah

Kontribusi nilai tambah dari rencana transaksi dapat diukur dari penghematan pajak bunga pinjaman pemegang saham dan peningkatan likuiditas keuangan.

Berdasarkan proyeksi laba rugi, perhitungan kontribusi nilai tambah terhadap penghematan pajak bunga pinjaman pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

**Perhitungan Penghematan Pajak Bunga Pinjaman Pemegang Saham WIKA - WR (Rp.Juta)**

| Uraian                           | Tahun  |        |        |        |        | Jumlah  |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|                                  | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   |         |
| Pajak bunga tanpa transaksi (a)  | 77.713 | 77.713 | 77.713 | 77.713 | 77.713 | 388.565 |
| Pajak bunga dengan transaksi (b) | 62.024 | 62.024 | 62.024 | 62.024 | 62.024 | 310.122 |
| Penghematan pajak bunga (a-b)    | 15.688 | 15.688 | 15.688 | 15.688 | 15.688 | 78.442  |

Berdasarkan hasil perhitungan, terlihat bahwa dengan dilakukannya transaksi memberikan kontribusi nilai tambah terhadap penghematan pajak bunga pinjaman pemegang saham. Dengan dilakukannya transaksi, kontribusi nilai tambah selama tahun 2024 – 2028 terhadap penghematan pajak bunga pinjaman pemegang saham sebesar Rp 78.442 juta.

Analisis kontribusi nilai tambah terhadap likuiditas Perseroan dapat dihitung sebagai berikut:

**Kontribusi Nilai Tambah Terhadap Likuiditas Perseroan**

| Uraian                               | Tahun Proyeksi |         |        |        |        | Rata-rata<br>2024-2028 |
|--------------------------------------|----------------|---------|--------|--------|--------|------------------------|
|                                      | 2024           | 2025    | 2026   | 2027   | 2028   |                        |
| <b>Dengan Transaksi (1)</b>          |                |         |        |        |        |                        |
| <i>Current Ratio</i>                 | 107,61%        | 104,42% | 97,56% | 89,49% | 93,20% | 98,46%                 |
| <b>Tanpa Transaksi (2)</b>           |                |         |        |        |        |                        |
| <i>Current Ratio</i>                 | 106,19%        | 103,19% | 96,84% | 89,33% | 93,56% | 97,82%                 |
| <b>Kontribusi Nilai Tambah (1-2)</b> |                |         |        |        |        |                        |
| <i>Current Ratio</i>                 | 1,33%          | 1,19%   | 0,75%  | 0,18%  | 0,39%  | 0,65%                  |

Berdasarkan hasil perhitungan, terlihat bahwa dengan dilakukannya transaksi memberikan kontribusi nilai tambah terhadap peningkatan likuiditas Perseroan. Dengan dilakukannya transaksi, kontribusi nilai tambah tahun 2024 – 2028 terhadap likuiditas *current ratio* sebesar 0,65%.

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa dengan dilakukannya transaksi, Perseroan akan memperoleh nilai tambah berupa penghematan pajak bunga pinjaman pemegang saham dan peningkatan likuiditas yang akan menguntungkan Perseroan secara konsolidasi.

**4.2.2. Biaya dan Pendapatan yang Relevan**

Perseroan akan memperhatikan biaya dan pendapatan yang relevan sesuai dengan keadaan industri dan margin laba yang diharapkan. Apabila pendapatan berkurang Perseroan akan menurunkan biaya secara proporsional hingga margin laba yang diharapkan dapat tercapai. Dengan demikian transaksi yang dilakukan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

**4.2.3. Informasi Non Keuangan yang Relevan**

Informasi non keuangan yang relevan adalah dengan dilakukannya transaksi, dapat meningkatkan reputasi Perseroan sebagai induk perusahaan yang profesional dengan terus mendukung kelancaran operasional group Perseroan.

**4.2.4. Prosedur Pengambilan Keputusan Oleh Perseroan Dalam Menentukan Rencana Transaksi dan Nilai Transaksi dengan Memperhatikan Alternatif lain**

Prosedur pengambilan keputusan oleh Perseroan dalam menentukan rencana transaksi dan nilai transaksi adalah dilakukan oleh Direksi dengan pengawasan Komisaris Perseroan. Rencana transaksi dan nilai transaksi dengan persyaratan yang mudah, transparan dan akuntabel yang dapat dipenuhi Perseroan sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Alternatif lain dari rencana transaksi, apabila dilakukan dengan pihak lain, tidak ada dan Perseroan tidak mengenal pihak lain tersebut, sehingga rencana transaksi tidak dapat dilaksanakan.

**4.2.5. Hal-Hal Material Lainnya**

Hal-hal material lainnya terkait dengan analisis inkremental dari rencana transaksi tidak ada. Dengan analisis inkremental yang telah dilakukan, Penilai meyakini bahwa rencana transaksi adalah wajar dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.



## BAB V

### ANALISIS KEWAJARAN NILAI TRANSAKSI

Analisis kewajaran nilai transaksi meliputi :

- a. Perbandingan antara nilai transaksi dengan hasil penilaian atas transaksi yang dilakukan.
- b. Analisis untuk memastikan bahwa nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang dilakukan.

Kewajaran nilai transaksi berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, menyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,50% dari nilai hasil penilaian.

#### 5.1. Hasil Penilaian Objek Transaksi

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham HIPRO No. 00061/2.0014-00/BS/03/0080/1/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Toha - Okky - Heru & Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar 1.972.762 saham atau 100% saham HIPRO per 31 Desember 2023 adalah Rp 2.457.239.000.000,-.

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham milik HIN pada WR No. 00145/2.0118-00/BS/03/0596/1/V/2024 tanggal 13 Mei 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Iskandar dan Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar 16.566.614.132 saham atau 22,57% saham milik HIN pada WR per 31 Desember 2023 adalah Rp 1.130.000.000.000,- atau untuk setiap saham adalah Rp 68,-.

#### 5.2. Nilai Transaksi

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan tanggal 29 Mei 2024, WIKA berencana melakukan *share swap* 50,99% saham HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap* piutang WIKA sebesar Rp 1.214.750.000.000,- pada WR yang dimiliki HIN. Dengan demikian nilai transaksi sebesar Rp 1.214.750.000.000,-.

#### 5.3. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Nilai Pasar 100% saham HIPRO adalah Rp 2.457.239.000.000,-, sehingga Nilai Pasar 50,99% saham HIPRO adalah Rp 1.252.946.166.100,-. Dengan nilai transaksi *debt to asset* sebesar Rp 1.214.750.000.000,- dan Nilai Pasar saham 50,99% HIPRO adalah Rp 1.252.946.166.100,-, maka nilai transaksi lebih rendah 3,05% dari Nilai Pasarnya namun masih dalam kisaran Nilai Pasarnya. Dengan nilai transaksi *share swap* sebesar Rp 1.214.750.000.000,- dan Nilai Pasar saham milik HIN pada WR adalah Rp 1.130.000.000.000,-, maka nilai transaksi lebih tinggi 7,50% dari Nilai Pasarnya dan tidak melebihi batas kisaran Nilai Pasarnya.

#### 5.4. Analisis Bahwa Nilai Transaksi Memberikan Nilai Tambah dari Transaksi Yang Dilakukan

Berdasarkan hasil analisis dapat dipastikan bahwa nilai transaksi memberikan nilai tambah sebagai berikut:

- Dengan dilakukannya transaksi, kontribusi nilai tambah selama tahun 2024 – 2028 terhadap penghematan pajak bunga pinjaman pemegang saham sebesar Rp 78.442 juta.
- Dengan dilakukannya transaksi, kontribusi nilai tambah tahun 2024 – 2028 terhadap likuiditas *current ratio* sebesar 0,65%.

Berdasarkan analisis tersebut, Kami berpendapat bahwa nilai transaksi adalah **wajar**.



## **BAB VI**

### **ANALISIS ATAS FAKTOR LAIN YANG RELEVAN**

#### **6.1. Analisis Ketidakpastian Rencana Pembiayaan Dalam Rencana Transaksi**

Rencana Transaksi merupakan *share swap* saham HIPRO yang diperoleh dari *debt to asset swap* WR yang dimiliki HIN oleh WIKA sehingga tidak diperlukan ketersediaan kas untuk melakukan Rencana Transaksi.

#### **6.2. Analisis Ketidakpastian Nilai Tukar Mata Uang**

Laporan keuangan Perseroan dan jasa yang diperdagangkan dalam mata uang Rupiah.

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 20-21 Desember 2023 memutuskan untuk mempertahankan BI-Rate sebesar 6,00%, suku bunga Deposit Facility sebesar 5,25%, dan suku bunga Lending Facility sebesar 6,75%. Terhitung mulai 21 Desember 2023, Bank Indonesia menggunakan nama BI-Rate sebagai suku bunga kebijakan menggantikan BI 7-Day (Reverse) Repo Rate untuk memperkuat komunikasi kebijakan moneter. Penggantian nama ini tidak mengubah makna dan tujuan BI-Rate sebagai stance kebijakan moneter Bank Indonesia, serta operasionalisasinya tetap mengacu pada transaksi reverse repo Bank Indonesia tenor 7 (tujuh) hari.

Keputusan mempertahankan BI-Rate pada level 6,00% tetap konsisten dengan fokus kebijakan moneter yang pro-stability yaitu untuk penguatan stabilisasi nilai tukar Rupiah serta langkah pre-emptive dan forward looking untuk memastikan inflasi tetap terkendali dalam sasaran  $2,5\pm 1\%$  pada 2024. Sementara itu, kebijakan makroprudensial dan sistem pembayaran tetap pro-growth untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Kebijakan makroprudensial longgar terus ditempuh untuk mendorong kredit/pembiayaan perbankan kepada dunia usaha dan rumah tangga. Akselerasi digitalisasi sistem pembayaran juga terus didorong untuk meningkatkan volume transaksi dan memperluas inklusi ekonomi-keuangan digital, termasuk digitalisasi transaksi keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah.

#### **6.3. Analisis Ketidakpastian Risiko Pasar**

Ketidakpastian risiko pasar dalam industri konstruksi dapat berasal dari berbagai faktor dan faktor-faktor ini dapat sangat beragam. Berikut adalah beberapa faktor utama yang dapat menyebabkan ketidakpastian risiko pasar dalam industri konstruksi:

1. Perubahan Ekonomi Makro: Fluktuasi dalam ekonomi makro, seperti resesi atau pertumbuhan ekonomi yang lambat, dapat mengurangi permintaan untuk proyek konstruksi. Kondisi ekonomi yang buruk dapat mengakibatkan penurunan investasi di sektor ini.
2. Inflasi: Kenaikan biaya bahan bangunan dan tenaga kerja akibat inflasi dapat mengurangi margin keuntungan proyek konstruksi. Biaya yang meningkat tanpa disertai peningkatan harga kontrak dapat menyebabkan kerugian finansial.
3. Suku Bunga: Kenaikan suku bunga dapat meningkatkan biaya pembiayaan proyek konstruksi, sehingga mengurangi profitabilitas dan mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk mendapatkan pembiayaan.

4. Keterlambatan Pembayaran: Keterlambatan dalam pembayaran oleh klien atau kontraktor utama dapat menyebabkan masalah likuiditas bagi perusahaan konstruksi. Aliran kas yang tidak stabil dapat menghambat kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya.
5. Manajemen Proyek: Kesalahan dalam manajemen proyek, termasuk estimasi biaya yang tidak akurat dan penjadwalan yang buruk, dapat menyebabkan pembengkakan biaya dan penundaan yang merugikan secara finansial.

#### **6.4. Analisis Faktor Lain Yang Berpengaruh**

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan asumsi bahwa transaksi yang akan dilakukan oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Rencana Transaksi.



## **BAB VII**

### **KESIMPULAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI**

Hasil analisis atas nilai transaksi *debt to asset swap* adalah nilai transaksi lebih rendah dari Nilai Pasarnya namun masih dalam kisaran Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

Hasil analisis atas nilai transaksi *share swap* saham adalah nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Pasarnya namun masih dalam kisaran Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

Hasil analisis atas dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham memberikan kesimpulan bahwa dengan dilakukannya transaksi akan menghemat pajak bunga pinjaman pemegang saham dan meningkatkan likuiditas yang dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan, dengan demikian sesuai dengan kepentingan pemegang saham.

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah WIKA dapat mendukung program akselerasi industri pariwisata dan perhotelan Indonesia sehingga akan memberikan reputasi positif sebagai BUMN yang terus berkembang dan memperbaiki rasio solvabilitas WR sebagai entitas anak Perseroan memberikan kesimpulan bahwa pertimbangan bisnis dari manajemen tersebut sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

Berdasarkan kesimpulan dari hasil analisis tersebut diatas, maka Kami berpendapat bahwa transaksi adalah **wajar**.





## LAMPIRAN

## Lampiran 1

PT WJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Perhitungan Nilai Perolehan, Penyusutan dan Akumulasi Penyusutan Aset Tetap (Rp.Juta) (Tanpa Transaksi)

| Uraian                              | Umur Ekonomis | Tahun             | Tahun Proyeksi    |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     |               | 2023              | 2024              | 2025              | 2026              | 2027              | 2028              |
| <b>NILAI PEROLEHAN</b>              |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Hak atas tanah                      |               | 4.486.233         | 4.486.233         | 4.486.233         | 4.486.233         | 4.486.233         | 4.486.233         |
| Lahan tambang                       |               | 60.330            | 60.330            | 60.330            | 60.330            | 60.330            | 60.330            |
| Bangunan                            |               | 2.644.084         | 2.644.084         | 2.644.084         | 2.644.084         | 2.644.084         | 2.644.084         |
| Prasarana                           |               | 563.451           | 563.451           | 563.451           | 563.451           | 563.451           | 563.451           |
| Perlengkapan kantor                 |               | 402.703           | 402.703           | 402.703           | 402.703           | 402.703           | 402.703           |
| Peralatan pabrik dan proyek         |               | 4.519.512         | 4.519.512         | 4.519.512         | 4.519.512         | 4.519.512         | 4.519.512         |
| Kendaraan                           |               | 11.994            | 11.994            | 11.994            | 11.994            | 11.994            | 11.994            |
| <b>Aset dalam penyelesaian</b>      |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Aset dalam penyelesaian             |               | 132.759           | 343.181           | 343.181           | 343.181           | 343.181           | 343.181           |
| Capex 2024                          | 262.285       |                   | 262.285           | 262.285           | 262.285           | 262.285           | 262.285           |
| Capex 2025                          | 265.837       |                   |                   | 265.837           | 265.837           | 265.837           | 265.837           |
| Capex 2026                          | 267.073       |                   |                   |                   | 267.073           | 267.073           | 267.073           |
| Capex 2027                          | 268.124       |                   |                   |                   |                   | 268.124           | 268.124           |
| Capex 2028                          | 269.291       |                   |                   |                   |                   |                   | 269.291           |
| <b>Jumlah Nilai Perolehan</b>       |               | <b>12.821.067</b> | <b>13.293.773</b> | <b>13.559.610</b> | <b>13.826.684</b> | <b>14.094.808</b> | <b>14.364.098</b> |
| <b>PENYUSUTAN</b>                   |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Lahan tambang                       | 60.330        | 20                |                   | 3.016             | 3.016             | 3.016             | 3.016             |
| Bangunan                            | 2.644.084     | 15                |                   | 176.272           | 176.272           | 176.272           | 176.272           |
| Prasarana                           | 563.451       | 20                |                   | 28.173            | 28.173            | 28.173            | 28.173            |
| Perlengkapan kantor                 | 402.703       | 4                 |                   | 68.109            | -                 | -                 | -                 |
| Peralatan pabrik dan proyek         | 4.519.512     | 20                |                   | 225.976           | 225.976           | 225.976           | 225.976           |
| Kendaraan                           | 11.994        | 5                 |                   | 1.597             | -                 | -                 | -                 |
| Capex 2024                          | 262.285       | 5                 |                   |                   | 52.457            | 52.457            | 52.457            |
| Capex 2025                          | 265.837       | 5                 |                   |                   |                   | 53.167            | 53.167            |
| Capex 2026                          | 267.073       | 5                 |                   |                   |                   |                   | 53.415            |
| Capex 2027                          | 268.124       | 5                 |                   |                   |                   |                   | 53.625            |
| Capex 2028                          | 269.291       | 5                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Jumlah Penyusutan Aset Tetap</b> |               |                   |                   | <b>503.143</b>    | <b>485.894</b>    | <b>539.061</b>    | <b>592.476</b>    |
| <b>AKUMULASI PENYUSUTAN</b>         |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Lahan tambang                       |               |                   | 12.551            | 15.567            | 18.584            | 21.600            | 24.617            |
| Bangunan                            |               |                   | 967.108           | 1.143.380         | 1.319.653         | 1.495.925         | 1.672.197         |
| Prasarana                           |               |                   | 300.675           | 328.848           | 357.021           | 385.193           | 413.366           |
| Perlengkapan kantor                 |               |                   | 334.593           | 402.703           | 402.703           | 402.703           | 402.703           |
| Peralatan pabrik dan proyek         |               |                   | 3.080.041         | 3.306.017         | 3.531.993         | 3.757.968         | 3.983.944         |
| Kendaraan                           |               |                   | 10.398            | 11.994            | 11.994            | 11.994            | 11.994            |
| Capex 2024                          |               |                   |                   |                   | 52.457            | 104.914           | 157.371           |
| Capex 2025                          |               |                   |                   |                   |                   | 53.167            | 106.335           |
| Capex 2026                          |               |                   |                   |                   |                   |                   | 53.415            |
| Capex 2027                          |               |                   |                   |                   |                   |                   | 53.625            |
| Capex 2028                          |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Jumlah Akumulasi Penyusutan</b>  |               |                   | <b>4.705.367</b>  | <b>5.208.510</b>  | <b>5.694.404</b>  | <b>6.233.465</b>  | <b>6.825.941</b>  |
| <b>NILAI BUKU</b>                   |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Hak atas tanah                      |               |                   | 4.486.233         | 4.486.233         | 4.486.233         | 4.486.233         | 4.486.233         |
| Lahan tambang                       |               |                   | 47.779            | 44.762            | 41.746            | 38.729            | 35.713            |
| Bangunan                            |               |                   | 1.676.976         | 1.500.703         | 1.324.431         | 1.148.159         | 971.887           |
| Prasarana                           |               |                   | 262.775           | 234.603           | 206.430           | 178.258           | 150.085           |
| Perlengkapan kantor                 |               |                   | 68.109            | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Peralatan pabrik dan proyek         |               |                   | 1.439.471         | 1.213.495         | 987.520           | 761.544           | 535.569           |
| Kendaraan                           |               |                   | 1.597             | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Aset dalam penyelesaian</b>      |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Aset dalam penyelesaian             |               |                   | 132.759           | 343.181           | 343.181           | 343.181           | 343.181           |
| Capex 2024                          |               |                   | -                 | 262.285           | 209.828           | 157.371           | 104.914           |
| Capex 2025                          |               |                   | -                 | -                 | 265.837           | 212.670           | 159.502           |
| Capex 2026                          |               |                   | -                 | -                 | -                 | 267.073           | 213.659           |
| Capex 2027                          |               |                   | -                 | -                 | -                 | -                 | 268.124           |
| Capex 2028                          |               |                   | -                 | -                 | -                 | -                 | 269.291           |
| <b>Jumlah Nilai Buku</b>            |               |                   | <b>8.115.700</b>  | <b>8.085.263</b>  | <b>7.865.207</b>  | <b>7.593.219</b>  | <b>7.268.867</b>  |

## Lampiran 1 (lanjutan)

PT WJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak

Perhitungan Nilai Perolehan, Penyusutan dan Akumulasi Penyusutan Aset Tetap (Rp.Juta) (Dengan Transaksi)

| Uraian                              | Umur Ekonomis | Tahun            | Tahun Proyeksi   |                  |                   |                   |                   |
|-------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     |               | 2023             | 2024             | 2025             | 2026              | 2027              | 2028              |
| <b>NILAI PEROLEHAN</b>              |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| Hak atas tanah                      |               | 2.703.176        | 2.703.176        | 2.703.176        | 2.703.176         | 2.703.176         | 2.703.176         |
| Lahan tambang                       |               | 60.330           | 60.330           | 60.330           | 60.330            | 60.330            | 60.330            |
| Bangunan                            |               | 1.739.737        | 1.739.737        | 1.739.737        | 1.739.737         | 1.739.737         | 1.739.737         |
| Prasarana                           |               | 524.807          | 524.807          | 524.807          | 524.807           | 524.807           | 524.807           |
| Perlengkapan kantor                 |               | 171.446          | 171.446          | 171.446          | 171.446           | 171.446           | 171.446           |
| Peralatan pabrik dan proyek         |               | 4.188.814        | 4.188.814        | 4.188.814        | 4.188.814         | 4.188.814         | 4.188.814         |
| Kendaraan                           |               | 11.994           | 11.994           | 11.994           | 11.994            | 11.994            | 11.994            |
| <b>Aset dalam penyelesaian</b>      |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| Aset dalam penyelesaian             |               | 73.684           | 73.684           | 73.684           | 73.684            | 73.684            | 73.684            |
| Capex 2024                          | 246.062       |                  | 246.062          | 246.062          | 246.062           | 246.062           | 246.062           |
| Capex 2025                          | 246.062       |                  |                  | 246.062          | 246.062           | 246.062           | 246.062           |
| Capex 2026                          | 246.062       |                  |                  |                  | 246.062           | 246.062           | 246.062           |
| Capex 2027                          | 246.062       |                  |                  |                  |                   | 246.062           | 246.062           |
| Capex 2028                          | 246.062       |                  |                  |                  |                   |                   | 246.062           |
| <b>Jumlah Nilai Perolehan</b>       |               | <b>9.473.988</b> | <b>9.720.051</b> | <b>9.966.113</b> | <b>10.212.175</b> | <b>10.458.237</b> | <b>10.704.300</b> |
| <b>PENYUSUTAN</b>                   |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| Lahan tambang                       |               |                  | 3.016            | 3.016            | 3.016             | 3.016             | 3.016             |
| Bangunan                            |               |                  | 159.894          | 133.755          | 133.755           | 133.755           | 133.755           |
| Prasarana                           |               |                  | 18.614           | 27.749           | 28.173            | 28.173            | 28.173            |
| Perlengkapan kantor                 |               |                  | 68.109           | -                | -                 | -                 | -                 |
| Peralatan pabrik dan proyek         |               |                  | 244.017          | 209.865          | 225.976           | 225.976           | 225.976           |
| Kendaraan                           |               |                  | 1.597            | -                | -                 | -                 | -                 |
| Capex 2024                          |               |                  | -                | 49.212           | 49.212            | 49.212            | 49.212            |
| Capex 2025                          |               |                  | -                | -                | 49.212            | 49.212            | 49.212            |
| Capex 2026                          |               |                  | -                | -                | -                 | 49.212            | 49.212            |
| Capex 2027                          |               |                  | -                | -                | -                 | -                 | 49.212            |
| Capex 2028                          |               |                  | -                | -                | -                 | -                 | -                 |
| <b>Jumlah Penyusutan Aset Tetap</b> |               |                  | <b>495.247</b>   | <b>423.597</b>   | <b>489.344</b>    | <b>538.557</b>    | <b>587.769</b>    |
| <b>AKUMULASI PENYUSUTAN</b>         |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| Lahan tambang                       |               | 12.551           | 15.567           | 18.584           | 21.600            | 24.617            | 27.633            |
| Bangunan                            |               | 548.639          | 708.533          | 842.288          | 976.043           | 1.109.797         | 1.243.552         |
| Prasarana                           |               | 272.998          | 291.612          | 319.361          | 347.533           | 375.706           | 403.878           |
| Perlengkapan kantor                 |               | 104.174          | 172.283          | 172.283          | 172.283           | 172.283           | 172.283           |
| Peralatan pabrik dan proyek         |               | 2.779.517        | 3.023.533        | 3.233.398        | 3.459.374         | 3.685.349         | 3.911.325         |
| Kendaraan                           |               | 10.398           | 11.994           | 11.994           | 11.994            | 11.994            | 11.994            |
| Capex 2024                          |               |                  | -                | 49.212           | 98.425            | 147.637           | 196.850           |
| Capex 2025                          |               |                  | -                | -                | 49.212            | 98.425            | 147.637           |
| Capex 2026                          |               |                  | -                | -                | -                 | 49.212            | 98.425            |
| Capex 2027                          |               |                  | -                | -                | -                 | -                 | 49.212            |
| Capex 2028                          |               |                  | -                | -                | -                 | -                 | -                 |
| <b>Jumlah Akumulasi Penyusutan</b>  |               | <b>3.728.276</b> | <b>4.223.523</b> | <b>4.647.121</b> | <b>5.136.465</b>  | <b>5.675.022</b>  | <b>6.262.791</b>  |
| <b>NILAI BUKU</b>                   |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| <b>Aset Tetap</b>                   |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| Hak atas tanah                      |               | 2.703.176        | 2.703.176        | 2.703.176        | 2.703.176         | 2.703.176         | 2.703.176         |
| Lahan tambang                       |               | 47.779           | 44.762           | 41.746           | 38.729            | 35.713            | 32.696            |
| Bangunan                            |               | 1.191.098        | 1.031.203        | 897.449          | 763.694           | 629.939           | 496.185           |
| Prasarana                           |               | 251.809          | 233.195          | 205.446          | 177.274           | 149.101           | 120.929           |
| Perlengkapan kantor                 |               | 67.272           | (837)            | (837)            | (837)             | (837)             | (837)             |
| Peralatan pabrik dan proyek         |               | 1.409.298        | 1.165.281        | 955.416          | 729.441           | 503.465           | 277.489           |
| Kendaraan                           |               | 1.597            | -                | -                | -                 | -                 | -                 |
| <b>Aset dalam penyelesaian</b>      |               |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| Aset dalam penyelesaian             |               | 73.684           | 73.684           | 73.684           | 73.684            | 73.684            | 73.684            |
| Capex 2024                          |               | -                | 246.062          | 196.850          | 147.637           | 98.425            | 49.212            |
| Capex 2025                          |               | -                | -                | 246.062          | 196.850           | 147.637           | 98.425            |
| Capex 2026                          |               | -                | -                | -                | 246.062           | 196.850           | 147.637           |
| Capex 2027                          |               | -                | -                | -                | -                 | 246.062           | 196.850           |
| Capex 2028                          |               | -                | -                | -                | -                 | -                 | 246.062           |
| <b>Jumlah Nilai Buku</b>            |               | <b>5.745.712</b> | <b>5.496.527</b> | <b>5.318.992</b> | <b>5.075.710</b>  | <b>4.783.216</b>  | <b>4.441.509</b>  |

## Lampiran 1 (lanjutan)

PT HOTEL INDONESIA PROPERTI

Perhitungan Nilai Perolehan, Penyusutan dan Akumulasi Penyusutan Aset Tetap (Rp. Juta)

| Uraian                             | Umur Ekonomis | Tahun            | Tahun Proyeksi   |                  |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                    |               | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             |                  |
| <b>ASET TETAP</b>                  |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Nilai Perolehan</b>             |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Tanah                              |               | 1.783.057        | 1.144.488        | 1.144.488        | 1.144.488        | 1.144.488        | 1.144.488        | 1.144.488        |
| Prasarana                          |               | 38.644           | 37.660           | 37.660           | 37.660           | 37.660           | 37.660           | 37.660           |
| Bangunan                           |               | 904.347          | 850.352          | 850.352          | 850.352          | 850.352          | 850.352          | 850.352          |
| Inventaris dan perlengkapan        |               | 231.256          | 218.470          | 218.470          | 218.470          | 218.470          | 218.470          | 218.470          |
| Mesin, kendaraan dan instalasi     |               | 330.698          | 310.544          | 310.544          | 310.544          | 310.544          | 310.544          | 310.544          |
| Aset yang akan dijual              |               |                  | 726.489          | 726.489          | 726.489          | 726.489          | 726.489          | 726.489          |
| Aset dalam penyelesaian            |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bangunan (renovasi)                |               | 59.075           | 269.496          | 269.496          | 269.496          | 269.496          | 269.496          | 269.496          |
| Capex                              |               |                  | 16.223           | 19.775           | 21.011           | 22.062           | 23.228           |                  |
| Akumulasi Capex                    |               |                  | 16.223           | 35.998           | 57.009           | 79.071           | 102.299          |                  |
| <b>Jumlah Nilai Perolehan</b>      |               | <b>3.347.078</b> | <b>3.573.722</b> | <b>3.593.497</b> | <b>3.614.509</b> | <b>3.636.570</b> | <b>3.659.799</b> |                  |
| <b>Penyusutan</b>                  |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Prasarana                          | 37.660        | 20               | 9.982            | 423              | -                | -                | -                |                  |
| Bangunan                           | 904.347       | 20               | 42.518           | 42.518           | 42.518           | 42.518           | 42.518           | 42.518           |
| Inventaris dan perlengkapan        | 231.256       | 4                | 837              | 16.111           | -                | -                | -                |                  |
| Mesin, kendaraan dan instalasi     | 330.698       | 8                | 10.020           | -                | -                | -                | -                |                  |
| Capex                              | -             | 5                |                  | 3.245            | 7.200            | 11.402           | 15.814           |                  |
| <b>Jumlah Penyusutan</b>           |               |                  | <b>63.357</b>    | <b>62.297</b>    | <b>49.717</b>    | <b>53.919</b>    | <b>58.332</b>    |                  |
| <b>Akumulasi Penyusutan</b>        |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Prasarana                          |               |                  | 27.677           | 37.236           | 37.660           | 37.660           | 37.660           | 37.660           |
| Bangunan                           |               |                  | 418.469          | 434.847          | 477.365          | 519.882          | 562.400          | 604.918          |
| Inventaris dan perlengkapan        |               |                  | 230.419          | 202.359          | 218.470          | 218.470          | 218.470          | 218.470          |
| Mesin, kendaraan dan instalasi     |               |                  | 300.525          | 310.544          | 310.544          | 310.544          | 310.544          | 310.544          |
| Capex                              |               |                  | -                | -                | 3.245            | 10.444           | 21.846           | 37.660           |
| <b>Jumlah Akumulasi Penyusutan</b> |               |                  | <b>977.091</b>   | <b>984.986</b>   | <b>1.047.283</b> | <b>1.097.000</b> | <b>1.150.920</b> | <b>1.209.252</b> |
| <b>Nilai Buku</b>                  |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Tanah                              |               |                  | 1.783.057        | 1.144.488        | 1.144.488        | 1.144.488        | 1.144.488        | 1.144.488        |
| Prasarana                          |               |                  | 10.966           | 423              | -                | -                | -                | -                |
| Bangunan                           |               |                  | 485.878          | 415.505          | 372.988          | 330.470          | 287.952          | 245.435          |
| Inventaris dan perlengkapan        |               |                  | 837              | 16.111           | -                | -                | -                | -                |
| Mesin, kendaraan dan instalasi     |               |                  | 30.174           | -                | -                | -                | -                | -                |
| Aset yang akan dijual              |               |                  | -                | 726.489          | 726.489          | 726.489          | 726.489          | 726.489          |
| Aset dalam penyelesaian            |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bangunan (renovasi)                |               |                  | 59.075           | 269.496          | 269.496          | 269.496          | 269.496          | 269.496          |
| Capex                              |               |                  | -                | 16.223           | 32.753           | 46.565           | 57.225           | 64.639           |
| <b>Jumlah Nilai Buku</b>           |               |                  | <b>2.369.988</b> | <b>2.588.736</b> | <b>2.546.214</b> | <b>2.517.508</b> | <b>2.485.651</b> | <b>2.450.547</b> |



## Lampiran 2

### PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak Perhitungan Pembayaran Utang Jangka Pendek (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun      |            |      |      |      |      |
|------------------|------------|------------|------|------|------|------|
|                  | 2023       | 2024       | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Penarikan kredit |            | -          | -    | -    | -    | -    |
| Jumlah Utang     |            | 17.613.134 | -    | -    | -    | -    |
| Bunga 8,93%      |            | 1.572.853  | -    | -    | -    | -    |
| Angsuran Pokok   |            | 17.613.134 | -    | -    | -    | -    |
| Saldo            | 17.613.134 | -          | -    | -    | -    | -    |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga rata-rata untuk pembiayaan modal kerja dari Bank Pemerintah (sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)).

### PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak Perhitungan Pembayaran Pinjaman Jangka Menengah (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun     |           |           |           |         |         |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
|                  | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027    | 2028    |
| Penarikan kredit |           | -         | -         | -         | -       | -       |
| Jumlah Utang     |           | 1.780.000 | 1.424.000 | 1.068.000 | 712.000 | 356.000 |
| Bunga 9,41%      |           | 167.498   | 133.998   | 100.499   | 66.999  | 33.500  |
| Angsuran Pokok   |           | 356.000   | 356.000   | 356.000   | 356.000 | 356.000 |
| Saldo            | 1.780.000 | 1.424.000 | 1.068.000 | 712.000   | 356.000 | -       |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga rata-rata untuk pembiayaan investasi dari Bank Pemerintah (sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)).

### PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak Perhitungan Pembayaran Pokok dan Bunga Pinjaman Jangka Panjang (Tanpa Transaksi) (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun     |            |            |            |            |            |
|------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                  | 2023      | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       |
| Penarikan kredit |           | 11.000.000 | 2.000.000  | 1.000.000  | 1.000.000  | 1.000.000  |
| Jumlah Utang     |           | 16.912.559 | 18.723.225 | 19.533.890 | 20.344.556 | 21.155.221 |
| Bunga 4,00%      |           | 236.502    | 668.929    | 741.356    | 773.782    | 806.209    |
| Angsuran Pokok   |           | 189.334    | 189.334    | 189.334    | 189.334    | 189.334    |
| Saldo            | 5.912.559 | 16.723.225 | 18.533.890 | 19.344.556 | 20.155.221 | 20.965.887 |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga restrukturisasi pinjaman WIKA (sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)).

### PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak Perhitungan Pembayaran Pokok dan Bunga Pinjaman Jangka Panjang (Dengan Transaksi) (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun     |            |            |            |            |            |
|------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                  | 2023      | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       |
| Penarikan kredit |           | 11.000.000 | 2.000.000  | 1.000.000  | 1.000.000  | 1.000.000  |
| Jumlah Utang     |           | 16.515.989 | 18.386.792 | 19.257.595 | 20.128.398 | 20.999.201 |
| Bunga 4,00%      |           | 220.640    | 655.472    | 730.304    | 765.136    | 799.968    |
| Angsuran Pokok   |           | 129.197    | 129.197    | 129.197    | 129.197    | 129.197    |
| Saldo            | 5.515.989 | 16.386.792 | 18.257.595 | 19.128.398 | 19.999.201 | 20.870.004 |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga restrukturisasi pinjaman WIKA (sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)).

### PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak Perhitungan Pembayaran Pokok Bunga Obligasi (Tanpa Transaksi) (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun     |           |           |           |           |           |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                  | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      |
| Penarikan kredit |           | -         | -         | -         | -         | -         |
| Jumlah Utang     |           | 8.668.943 | 7.602.943 | 5.769.193 | 4.826.693 | 3.080.563 |
| Bunga            |           | 787.559   | 698.548   | 542.513   | 457.405   | 295.438   |
| Angsuran Pokok   |           | 1.066.000 | 1.833.750 | 942.500   | 1.746.130 | 2.241.500 |
| Saldo            | 8.668.943 | 7.602.943 | 5.769.193 | 4.826.693 | 3.080.563 | 839.063   |

Catatan :

Suku bunga obligasi berdasarkan suku bunga obligasi WIKA

## Lampiran 2 (lanjutan)

**PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak**  
**Perhitungan Pembayaran Pokok Bunga Obligasi (Dengan Transaksi) (Rp. Juta)**

| Uraian           | Tahun     | Tahun     |           |           |           |           |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                  | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      |
| Penarikan kredit |           | -         | -         | -         | -         | -         |
| Jumlah Utang     |           | 8.618.943 | 7.552.943 | 5.719.193 | 4.776.693 | 3.030.563 |
| Bunga            |           | 787.559   | 698.548   | 542.513   | 457.405   | 295.438   |
| Angsuran Pokok   |           | 1.066.000 | 1.833.750 | 942.500   | 1.746.130 | 2.241.500 |
| Saldo            | 8.618.943 | 7.552.943 | 5.719.193 | 4.776.693 | 3.030.563 | 789.063   |

Catatan :

Suku bunga obligasi berdasarkan suku bunga obligasi WIKA

**PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak**  
**Perhitungan Pembayaran Pokok Bunga Sukuk Mudharabah(Rp. Juta)**

| Uraian           | Tahun     | Tahun     |           |           |           |         |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
|                  | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028    |
| Penarikan kredit |           | -         | -         | -         | -         | -       |
| Jumlah Utang     |           | 2.781.815 | 2.138.015 | 1.456.790 | 1.153.690 | 788.640 |
| Imbal Hasil      |           | 288.877   | 225.141   | 156.746   | 124.920   | 85.962  |
| Angsuran Pokok   |           | 643.800   | 681.225   | 303.100   | 365.050   | 487.100 |
| Saldo            | 2.781.815 | 2.138.015 | 1.456.790 | 1.153.690 | 788.640   | 301.540 |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan tingkat rata-rata imbal hasil sukuk mudharabah WIKA



## Lampiran 2 (lanjutan)

### PT HOTEL INDONESIA PROPERTI

#### Perhitungan Pembayaran Bunga dan Angsuran Pokok Utang Bank (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun   | Tahun Proyeksi |         |         |         |         |
|------------------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|
|                  | 2023    | 2024           | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    |
| Penarikan kredit |         | -              | -       | -       | -       | -       |
| Jumlah utang     |         | 396.570        | 396.570 | 346.570 | 296.570 | 216.570 |
| Bunga 9,41%      |         | 37.317         | 37.317  | 32.612  | 27.907  | 20.379  |
| Angsuran pokok   |         | -              | 50.000  | 50.000  | 80.000  | 100.000 |
| Saldo            | 396.570 | 396.570        | 346.570 | 296.570 | 216.570 | 116.570 |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga bank pemerintah untuk pinjaman investasi per Desember 2023 (sumber: bi.go.id)

### PT HOTEL INDONESIA PROPERTI

#### Perhitungan Pembayaran Bunga dan Angsuran Pokok Surat Utang Jangka Menengah (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun  | Tahun Proyeksi |        |        |        |        |
|------------------|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|
|                  | 2023   | 2024           | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   |
| Penarikan kredit |        | -              | -      | -      | -      | -      |
| Jumlah utang     |        | 50.000         | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| Bunga 9,41%      |        | 4.705          | 4.705  | 4.705  | 4.705  | 4.705  |
| Angsuran pokok   |        | -              | -      | -      | -      | 50.000 |
| Saldo            | 50.000 | 50.000         | 50.000 | 50.000 | 50.000 | -      |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga bank pemerintah untuk pinjaman investasi per Desember 2023 (sumber: bi.go.id)

### PT HOTEL INDONESIA PROPERTI

#### Perhitungan Pembayaran Bunga dan Angsuran Pokok Utang Lain-Lain Pihak Berelasi (Rp. Juta)

| Uraian           | Tahun   | Tahun Proyeksi |         |         |        |       |
|------------------|---------|----------------|---------|---------|--------|-------|
|                  | 2023    | 2024           | 2025    | 2026    | 2027   | 2028  |
| Penarikan kredit |         | -              | -       | -       | -      | -     |
| Jumlah utang     |         | 106.143        | 106.143 | 106.143 | 56.143 | 6.143 |
| Bunga 9,41%      |         | 9.988          | 9.988   | 9.988   | 5.283  | 578   |
| Angsuran pokok   |         | -              | -       | 50.000  | 50.000 | 6.143 |
| Saldo            | 106.143 | 106.143        | 106.143 | 56.143  | 6.143  | -     |

Catatan :

Suku bunga berdasarkan suku bunga bank pemerintah untuk pinjaman investasi per Desember 2023 (sumber: bi.go.id)

### Lampiran 3

Asumsi proyeksi keuangan HIPRO adalah sebagai berikut:

#### Jangka Waktu Proyeksi

Proyeksi keuangan disajikan mulai dari 1 Januari 2024 – 31 Desember 2048.

#### Laporan Laba (Rugi)

- Perhitungan penjualan disajikan pada lampiran 4.
- Perhitungan beban pokok pendapatan terdiri dari harga pokok pendapatan, beban pegawai, beban lainnya, beban usaha departemen dan administrasi umum, pemasaran dan promosi publikasi dan POMEK. Perhitungan disajikan pada lampiran 4.
- Beban usaha diasumsikan meningkat 3,00% dari tahun sebelumnya.
- Perhitungan depresiasi dan amortisasi disajikan pada lampiran 1.
- Pendapatan lain-lain diasumsikan nol atau tidak ada.
- Beban keuangan disajikan pada lampiran 2.
- Perhitungan jasa manajemen disajikan pada lampiran 4.
- Tarif pajak diasumsikan sebesar 22,00% dari laba sebelum pajak dengan menerapkan *tax loss carry forward*.

#### Laporan Posisi Keuangan

- Aset lancar
  - Piutang usaha diasumsikan 7 hari dari pendapatan setiap tahun.
  - Piutang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Persediaan diasumsikan 7 hari dari beban pokok pendapatan setiap tahun.
  - Uang muka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Biaya dibayar dimuka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Biaya dibayar dimuka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Aset tidak lancar
  - Perhitungan aset tetap disajikan pada lampiran 1.
  - Perhitungan aset hak guna disajikan pada lampiran 1.
  - Peralatan dan perlengkapan operasi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Perhitungan aset tak berwujud disajikan pada lampiran 1.
  - Aset pajak tangguhan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Aset tidak lancar lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Liabilitas jangka pendek
  - Utang usaha diasumsikan 60 hari dari beban pokok pendapatan setiap tahun.
  - Utang lain-lain diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Utang pajak diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Beban akrual diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Uang muka dari pelanggan diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Perhitungan utang bank disajikan pada lampiran 3.
  - Perhitungan surat utang jangka menengah disajikan pada lampiran 3.
  - Liabilitas hak guna diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.

### Lampiran 3 (lanjutan)

- Liabilitas jangka panjang
  - Perhitungan utang bank disajikan pada lampiran 3.
  - Perhitungan surat utang jangka menengah disajikan pada lampiran 3.
  - Liabilitas hak guna diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Utang kontraktor diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Pendapatan diterima dimuka diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Liabilitas imbalan pasca kerja diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Utang lain-lain pihak berelasi diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
- Ekuitas
  - Modal saham diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Tambahan modal disetor diasumsikan tetap, sama dengan per 31 Desember 2023.
  - Saldo (rugi) laba adalah penjumlahan antara laba (rugi) bersih periode berjalan dengan saldo (rugi) laba periode sebelumnya.

### Hasil Proyeksi Keuangan

Hasil proyeksi keuangan yang telah disesuaikan disajikan pada tabel berikut:

**PT HOTEL INDONESIA PROPERTI**  
Proyeksi Laba Rugi (Rp. Juta)

| Uraian                        | Tahun                      | Tahun Proyeksi   |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                               | 2023                       | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             |
| <b>PENDAPATAN</b>             | <b>559.010</b>             | <b>648.916</b>   | <b>791.003</b>   | <b>840.450</b>   | <b>882.472</b>   | <b>929.134</b>   |
| <b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b> | <b>(352.117)</b>           | <b>(416.050)</b> | <b>(499.178)</b> | <b>(538.930)</b> | <b>(555.881)</b> | <b>(585.275)</b> |
| <b>LABA KOTOR</b>             | <b>206.893</b>             | <b>232.866</b>   | <b>291.825</b>   | <b>301.519</b>   | <b>326.591</b>   | <b>343.860</b>   |
| Beban usaha                   | (7.021)                    | (7.232)          | (7.448)          | (7.672)          | (7.902)          | (8.139)          |
| <b>EBITDA</b>                 | <b>199.872</b>             | <b>225.635</b>   | <b>284.377</b>   | <b>293.847</b>   | <b>318.689</b>   | <b>335.721</b>   |
| Depresiasi dan amortisasi     | (90.078)                   | (34.906)         | (89.307)         | (76.727)         | (80.885)         | (85.187)         |
| <b>EBIT</b>                   | <b>109.794</b>             | <b>190.729</b>   | <b>195.070</b>   | <b>217.120</b>   | <b>237.804</b>   | <b>250.533</b>   |
| Pendapatan (beban) lainnya    | (10.426)                   | -                | -                | -                | -                | -                |
| Beban keuangan                | (42.885)                   | (52.010)         | (52.010)         | (47.305)         | (37.895)         | (25.662)         |
| Jasa manajemen                | -                          | (18.170)         | (22.148)         | (23.533)         | (24.709)         | (26.016)         |
| Pajak final                   | (332)                      | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>EBT</b>                    | <b>56.151</b>              | <b>120.549</b>   | <b>120.912</b>   | <b>146.282</b>   | <b>175.200</b>   | <b>198.855</b>   |
| Pajak                         | (3.935)                    | (26.521)         | (26.601)         | (32.182)         | (38.544)         | (43.748)         |
| <b>LABA BERSIH (EAT)</b>      | <b>52.216</b>              | <b>94.028</b>    | <b>94.311</b>    | <b>114.100</b>   | <b>136.656</b>   | <b>155.107</b>   |
| <b>Rasio Profitabilitas</b>   | <b>Rata-rata 2024-2028</b> |                  |                  |                  |                  |                  |
| Laba Kotor/Sales              | 36,53%                     | 37,01%           | 35,89%           | 36,89%           | 35,88%           | 37,01%           |
| EBITDA/Sales                  | 35,59%                     | 35,75%           | 34,77%           | 35,95%           | 34,96%           | 36,11%           |
| EBIT/Sales                    | 26,76%                     | 19,64%           | 29,39%           | 24,66%           | 25,83%           | 26,95%           |
| EBT/Sales                     | 18,50%                     | 10,04%           | 18,58%           | 15,29%           | 17,41%           | 19,85%           |
| EAT/Sales                     | 14,43%                     | 9,34%            | 14,49%           | 11,92%           | 13,58%           | 16,69%           |



### Lampiran 3 (lanjutan)

PT HOTEL INDONESIA PROPERTI  
Proyeksi Posisi Keuangan (Rp. Juta)

| Uraian   | Tahun                      | Tahun Proyeksi   |                  |                  |                  |                  |         |
|--|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
|  | 2023                       | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             |         |
| <b>ASET</b>  |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| <b>ASET LANCAR</b>   |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Kas dan setara kas   | 113.651                    | 56.807           | 179.995          | 254.635          | 321.769          | 386.065          |         |
| Piutang usaha  | 10.873                     | 12.445           | 15.170           | 16.118           | 16.924           | 17.819           |         |
| Piutang lain-lain  | 190                        | 190              | 190              | 190              | 190              | 190              |         |
| Persediaan   | 6.313                      | 7.979            | 9.573            | 10.336           | 10.661           | 11.224           |         |
| Uang muka  | 1.363                      | 1.363            | 1.363            | 1.363            | 1.363            | 1.363            |         |
| Biaya dibayar dimuka   | 4.111                      | 4.111            | 4.111            | 4.111            | 4.111            | 4.111            |         |
| Pajak dibayar dimuka   | 279                        | 279              | 279              | 279              | 279              | 279              |         |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                                      | <b>136.782</b>             | <b>83.175</b>    | <b>210.683</b>   | <b>287.034</b>   | <b>355.298</b>   | <b>421.053</b>   |         |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>                                       |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Aset tetap   |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Nilai perolehan  | 3.347.078                  | 3.573.722        | 3.593.497        | 3.614.509        | 3.636.570        | 3.659.799        |         |
| Akumulasi penyusutan   | 977.091                    | 984.986          | 1.047.283        | 1.097.000        | 1.150.920        | 1.209.252        |         |
| Nilai buku   | 2.369.988                  | 2.588.736        | 2.546.214        | 2.517.508        | 2.485.651        | 2.450.547        |         |
| Aset hak-guna  |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Nilai perolehan  | 268.553                    | 268.553          | 268.553          | 268.553          | 268.553          | 268.553          |         |
| Akumulasi penyusutan   | 92.712                     | 119.567          | 146.423          | 173.278          | 200.133          | 226.989          |         |
| Nilai buku   | 175.840                    | 148.985          | 122.130          | 95.275           | 68.419           | 41.564           |         |
| Peralatan dan perlengkapan operasi                             | 25.966                     | 25.966           | 25.966           | 25.966           | 25.966           | 25.966           |         |
| Aset tak berwujud  |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Nilai perolehan  | 774                        | 774              | 774              | 774              | 774              | 774              |         |
| Akumulasi penyusutan   | 200                        | 355              | 509              | 664              | 774              | 774              |         |
| Nilai buku   | 574                        | 419              | 265              | 110              | -                | -                |         |
| Aset pajak tangguhan   | 8.892                      | 8.892            | 8.892            | 8.892            | 8.892            | 8.892            |         |
| Aset tidak lancar lain-lain                                    | 3.022                      | 3.022            | 3.022            | 3.022            | 3.022            | 3.022            |         |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>                                | <b>2.584.283</b>           | <b>2.776.021</b> | <b>2.706.489</b> | <b>2.650.773</b> | <b>2.591.951</b> | <b>2.529.992</b> |         |
| <b>JUMLAH ASET</b>   | <b>2.721.064</b>           | <b>2.859.196</b> | <b>2.917.172</b> | <b>2.937.807</b> | <b>2.947.249</b> | <b>2.951.045</b> |         |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                  |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>                                |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Utang usaha  | 24.288                     | 68.392           | 82.057           | 88.591           | 91.378           | 96.210           |         |
| Utang lain-lain  | 3.916                      | 3.916            | 3.916            | 3.916            | 3.916            | 3.916            |         |
| Utang pajak  | 10.250                     | 10.250           | 10.250           | 10.250           | 10.250           | 10.250           |         |
| Beban akrual   | 91.946                     | 91.946           | 91.946           | 91.946           | 91.946           | 91.946           |         |
| Uang muka dari pelanggan                                       | 23.576                     | 23.576           | 23.576           | 23.576           | 23.576           | 23.576           |         |
| Bagian jangka pendek dari utang jangka panjang:                |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Utang bank   | 60.138                     | 50.000           | 50.000           | 80.000           | 100.000          | 116.570          |         |
| Surat utang jangka menengah                                    | 50.000                     | -                | -                | -                | 50.000           | -                |         |
| Liabilitas hak guna  | 11.291                     | 11.291           | 11.291           | 11.291           | 11.291           | 11.291           |         |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>                         | <b>275.405</b>             | <b>259.371</b>   | <b>273.036</b>   | <b>309.571</b>   | <b>382.357</b>   | <b>353.759</b>   |         |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>                               |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek: |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Utang bank   | 336.433                    | 346.570          | 296.570          | 216.570          | 116.570          | -                |         |
| Surat utang jangka menengah                                    | -                          | 50.000           | 50.000           | 50.000           | -                | -                |         |
| Liabilitas hak guna  | 77.247                     | 77.247           | 77.247           | 77.247           | 77.247           | 77.247           |         |
| Utang kontraktor   | 24.835                     | 24.835           | 24.835           | 24.835           | 24.835           | 24.835           |         |
| Pendapatan diterima dimuka                                     | 5.016                      | 5.016            | 5.016            | 5.016            | 5.016            | 5.016            |         |
| Liabilitas imbalan pasca kerja                                 | 26.534                     | 26.534           | 26.534           | 26.534           | 26.534           | 26.534           |         |
| Utang lain-lain pihak berelasi                                 | 106.143                    | 106.143          | 106.143          | 56.143           | 6.143            | -                |         |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>                        | <b>576.209</b>             | <b>636.346</b>   | <b>586.346</b>   | <b>456.346</b>   | <b>256.346</b>   | <b>133.633</b>   |         |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>                                       | <b>851.614</b>             | <b>895.717</b>   | <b>859.382</b>   | <b>765.917</b>   | <b>638.703</b>   | <b>487.392</b>   |         |
| <b>EKUITAS</b>   |                            |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Modal saham  | 1.972.762                  | 1.972.762        | 1.972.762        | 1.972.762        | 1.972.762        | 1.972.762        |         |
| Tambahan modal disetor   | (98.181)                   | (98.181)         | (98.181)         | (98.181)         | (98.181)         | (98.181)         |         |
| Saldo laba (rugi)  | (5.131)                    | 88.897           | 183.208          | 297.309          | 433.964          | 589.071          |         |
| <b>Jumlah Ekuitas</b>  | <b>1.869.451</b>           | <b>1.963.479</b> | <b>2.057.790</b> | <b>2.171.890</b> | <b>2.308.546</b> | <b>2.463.653</b> |         |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                           | <b>2.721.064</b>           | <b>2.859.196</b> | <b>2.917.172</b> | <b>2.937.807</b> | <b>2.947.249</b> | <b>2.951.045</b> |         |
| <b>Rasio Likuiditas dan Solvabilitas</b>                       | <b>Rata-rata 2024-2028</b> |                  |                  |                  |                  |                  |         |
| Current Ratio  | 82,78%                     | 49,67%           | 32,07%           | 77,16%           | 92,72%           | 92,92%           | 119,02% |
| Debt to Equity Ratio   | 34,02%                     | 45,55%           | 45,62%           | 41,76%           | 35,26%           | 27,67%           | 19,78%  |
| Debt to Asset Ratio  | 25,01%                     | 31,30%           | 31,33%           | 29,46%           | 26,07%           | 21,67%           | 16,52%  |



### Lampiran 3 (lanjutan)

PT HOTEL INDONESIA PROPERTI

Proyeksi Arus Kas (Rp. Juta)

| Uraian  | Tahun Proyeksi   |                 |                  |                  |                  |
|---|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2024             | 2025            | 2026             | 2027             | 2028             |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>  |                  |                 |                  |                  |                  |
| Laba bersih   | 94.028           | 94.311          | 114.100          | 136.656          | 155.107          |
| Depresiasi  | 34.906           | 89.307          | 76.727           | 80.885           | 85.187           |
| <b>Perubahan Modal Kerja :</b>  |                  |                 |                  |                  |                  |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang usaha  | (1.572)          | (2.725)         | (948)            | (806)            | (895)            |
| (Kenaikan) Penurunan Piutang lain-lain  | -                | -               | -                | -                | -                |
| (Kenaikan) Penurunan Persediaan   | (1.666)          | (1.594)         | (762)            | (325)            | (564)            |
| (Kenaikan) Penurunan Uang muka  | -                | -               | -                | -                | -                |
| (Kenaikan) Penurunan Biaya dibayar dimuka   | -                | -               | -                | -                | -                |
| (Kenaikan) Penurunan Pajak dibayar dimuka   | -                | -               | -                | -                | -                |
| (Kenaikan) Penurunan Aset pajak tangguhan   | -                | -               | -                | -                | -                |
| (Kenaikan) Penurunan Aset tidak lancar lain-lain                                    | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Utang usaha  | 44.104           | 13.665          | 6.535            | 2.786            | 4.832            |
| Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain  | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Utang pajak  | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Beban akrual   | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Uang muka dari pelanggan                                       | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Utang kontraktor   | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Pendapatan diterima dimuka                                     | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Liabilitas imbalan pasca kerja                                 | -                | -               | -                | -                | -                |
| <b>Perubahan Modal Kerja</b>  | <b>40.866</b>    | <b>9.346</b>    | <b>4.824</b>     | <b>1.655</b>     | <b>3.373</b>     |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Operasi</b>                     | <b>169.800</b>   | <b>192.963</b>  | <b>195.651</b>   | <b>219.196</b>   | <b>243.667</b>   |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>  |                  |                 |                  |                  |                  |
| (Kenaikan) Penurunan Aset tetap   | (226.644)        | (19.775)        | (21.011)         | (22.062)         | (23.228)         |
| (Kenaikan) Penurunan Aset hak-guna  | -                | -               | -                | -                | -                |
| (Kenaikan) Penurunan Peralatan dan perlengkapan operasi                             | -                | -               | -                | -                | -                |
| (Kenaikan) Penurunan Aset tak berwujud  | -                | -               | -                | -                | -                |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Investasi</b>                   | <b>(226.644)</b> | <b>(19.775)</b> | <b>(21.011)</b>  | <b>(22.062)</b>  | <b>(23.228)</b>  |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>  |                  |                 |                  |                  |                  |
| Kenaikan (Penurunan) Bagian jangka pendek dari utang jangka panjang:                |                  |                 |                  |                  |                  |
| Utang bank  | (10.138)         | -               | 30.000           | 20.000           | 16.570           |
| Surat utang jangka menengah   | (50.000)         | -               | -                | 50.000           | (50.000)         |
| Liabilitas hak guna   | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek: |                  |                 |                  |                  |                  |
| Utang bank  | 10.138           | (50.000)        | (80.000)         | (100.000)        | (116.570)        |
| Surat utang jangka menengah   | 50.000           | -               | -                | (50.000)         | -                |
| Liabilitas hak guna   | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Utang lain-lain pihak berelasi                                 | -                | -               | (50.000)         | (50.000)         | (6.143)          |
| Kenaikan (Penurunan) Modal saham  | -                | -               | -                | -                | -                |
| Kenaikan (Penurunan) Tambahan modal disetor   | -                | -               | -                | -                | -                |
| <b>Kas Bersih Diperoleh (Digunakan) untuk Aktivitas Pendanaan</b>                   | <b>-</b>         | <b>(50.000)</b> | <b>(100.000)</b> | <b>(130.000)</b> | <b>(156.143)</b> |
| Penyesuaian   | -                | -               | -                | -                | -                |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS &amp; SETARA KAS</b>                             | <b>(56.845)</b>  | <b>123.188</b>  | <b>74.640</b>    | <b>67.134</b>    | <b>64.296</b>    |
| <b>KAS &amp; SETARA KAS AWAL TAHUN</b>  | <b>113.651</b>   | <b>56.807</b>   | <b>179.995</b>   | <b>254.635</b>   | <b>321.769</b>   |
| <b>KAS &amp; SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>   | <b>56.807</b>    | <b>179.995</b>  | <b>254.635</b>   | <b>321.769</b>   | <b>386.065</b>   |

## Lampiran 4

(Rp.000)

| Uraian  | Tahun Proyeksi      |                      |                      |                      |                      |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 31-Dec-24           | 31-Dec-25            | 31-Dec-26            | 31-Dec-27            | 31-Dec-28            |
| <b>PENDAPATAN</b>                                   | <b>648.916.299</b>  | <b>791.003.011</b>   | <b>840.449.536</b>   | <b>882.472.013</b>   | <b>929.134.232</b>   |
| Kamar   | 412.494.261         | 499.362.678          | 530.143.660          | 556.650.843          | 586.084.710          |
| Makanan dan Minuman                                 | 222.778.581         | 273.571.972          | 290.927.197          | 305.473.557          | 321.625.995          |
| Lain-Lain   | 13.643.457          | 18.068.361           | 19.378.679           | 20.347.613           | 21.423.528           |
| <b>HARGA POKOK PENDAPATAN</b>                       | <b>(69.587.321)</b> | <b>(85.083.428)</b>  | <b>(90.435.465)</b>  | <b>(94.957.238)</b>  | <b>(99.978.265)</b>  |
| Makanan dan Minuman                                 | (68.236.305)        | (83.552.269)         | (88.823.679)         | (93.264.863)         | (98.196.402)         |
| Lain-Lain   | (1.351.015)         | (1.531.159)          | (1.611.786)          | (1.692.376)          | (1.781.863)          |
| <b>BEBAN PEGAWAI</b>                                | <b>(76.885.287)</b> | <b>(93.956.305)</b>  | <b>(99.863.774)</b>  | <b>(104.856.963)</b> | <b>(110.401.455)</b> |
| Kamar   | (28.543.010)        | (35.631.149)         | (37.964.927)         | (39.863.174)         | (41.971.007)         |
| Makanan dan Minuman                                 | (41.873.572)        | (50.638.598)         | (53.758.788)         | (56.446.727)         | (59.431.445)         |
| Lain-Lain   | (6.468.705)         | (7.686.558)          | (8.140.059)          | (8.547.062)          | (8.999.003)          |
| <b>BEBAN LAINNYA</b>                                | <b>(82.563.457)</b> | <b>(97.755.193)</b>  | <b>(103.506.669)</b> | <b>(108.682.002)</b> | <b>(114.428.749)</b> |
| Kamar   | (62.754.250)        | (73.121.856)         | (77.272.041)         | (81.135.643)         | (85.425.829)         |
| Makanan dan Minuman                                 | (18.668.124)        | (23.219.760)         | (24.730.027)         | (25.966.528)         | (27.339.553)         |
| Lain-Lain   | (1.141.083)         | (1.413.577)          | (1.504.601)          | (1.579.831)          | (1.663.367)          |
| <b>BEBAN USAHA DEPARTEMEN ADMINISTRASI DAN UMUM</b> | <b>(93.973.095)</b> | <b>(109.254.731)</b> | <b>(124.954.359)</b> | <b>(121.206.702)</b> | <b>(127.615.714)</b> |
| Beban Pegawai                                       | (29.967.607)        | (36.375.266)         | (38.639.366)         | (40.571.334)         | (42.716.613)         |
| Pajak Bumi dan Bangunan                             | (5.760.449)         | (7.465.588)          | (7.987.313)          | (8.386.678)          | (8.830.138)          |
| Insurance   | (4.763.969)         | (5.639.638)          | (5.971.102)          | (6.269.657)          | (6.601.176)          |
| Sewa  | (29.103.896)        | (32.207.266)         | (33.817.630)         | (35.508.511)         | (37.386.084)         |
| Kompensasi Dasar per Allowable Room                 | -                   | -                    | (9.519.405)          | -                    | -                    |
| Kompensasi Persentase                               | (9.427.263)         | (10.452.262)         | (10.974.875)         | (11.523.619)         | (12.132.950)         |
| Beban Lain-Lain                                     | (14.949.911)        | (17.114.710)         | (18.044.669)         | (18.946.902)         | (19.948.752)         |
| <b>PEMASARAN &amp; PROMOSI PUBLIKASI</b>            | <b>(18.707.191)</b> | <b>(22.883.039)</b>  | <b>(24.324.082)</b>  | <b>(25.540.286)</b>  | <b>(26.890.772)</b>  |
| Beban Pegawai                                       | (10.217.632)        | (12.751.554)         | (13.587.059)         | (14.266.412)         | (15.020.773)         |
| Beban Lain-Lain                                     | (8.489.559)         | (10.131.485)         | (10.737.023)         | (11.273.874)         | (11.869.999)         |
| <b>POMEC</b>  | <b>(74.333.711)</b> | <b>(90.245.039)</b>  | <b>(95.845.893)</b>  | <b>(100.638.187)</b> | <b>(105.959.604)</b> |
| Beban Pegawai                                       | (12.327.859)        | (15.073.458)         | (16.025.059)         | (16.826.311)         | (17.716.031)         |
| Beban POM   | (26.993.634)        | (31.715.212)         | (33.548.381)         | (35.225.801)         | (37.088.425)         |
| Energy Cost   | (35.012.217)        | (43.456.370)         | (46.272.453)         | (48.586.075)         | (51.155.147)         |
| <b>GROSS OPERATING PROFIT</b>                       | <b>232.866.237</b>  | <b>291.825.276</b>   | <b>301.519.294</b>   | <b>326.590.634</b>   | <b>343.859.673</b>   |
| Management Fee                                      | (18.169.656)        | (22.148.084)         | (23.532.587)         | (24.709.216)         | (26.015.758)         |
| Reserve for replacement                             | (16.222.907)        | (19.775.075)         | (21.011.238)         | (22.061.800)         | (23.228.356)         |
| <b>NET OPERATING INCOME</b>                         | <b>198.473.673</b>  | <b>249.902.117</b>   | <b>256.975.469</b>   | <b>279.819.617</b>   | <b>294.615.559</b>   |

## Lampiran 5

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak  
Proyeksi Pendapatan (Rp.Juta)

| Uraian   | Satuan         | Tahun Proyeksi    |                   |                   |                   |                   |
|--|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |                | 2024              | 2025              | 2026              | 2027              | 2028              |
| Pertumbuhan pendapatan Infrastruktur dan Gedung    | (%)            | 5,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             |
| Pendapatan Infrastruktur dan Gedung                | Rp.Juta        | 12.450.877        | 12.824.403        | 13.209.135        | 13.605.410        | 14.013.572        |
| Pertumbuhan Pendapatan Industri Beton              | (%)            | 5,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             |
| Pendapatan Industri Beton                          | Rp.Juta        | 5.268.189         | 5.426.234         | 5.589.021         | 5.756.692         | 5.929.393         |
| Pertumbuhan Pendapatan Energi dan Industrial Plant | (%)            | 5,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             |
| Pendapatan Energi dan Industrial Plant             | Rp.Juta        | 4.306.660         | 4.435.860         | 4.568.936         | 4.706.004         | 4.847.184         |
| Pertumbuhan Pendapatan Hotel                       | (%)            | 5,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             |
| Pendapatan Hotel                                   | Rp.Juta        | 912.659           | 940.039           | 968.240           | 997.287           | 1.027.206         |
| Pertumbuhan Penjualan Realty dan Properti          | (%)            | 5,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             |
| Penjualan Realty dan Properti                      | Rp.Juta        | 630.430           | 649.343           | 668.823           | 688.888           | 709.555           |
| Pertumbuhan Pendapatan Investasi                   | (%)            | 5,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             |
| Pendapatan Investasi                               | Rp.Juta        | 88.058            | 90.700            | 93.421            | 96.223            | 99.110            |
| <b>Jumlah</b>                                      | <b>Rp.Juta</b> | <b>23.656.874</b> | <b>24.366.580</b> | <b>25.097.577</b> | <b>25.850.504</b> | <b>26.626.020</b> |

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak  
Perhitungan Beban Pajak Penghasilan Final (Rp.Juta)

| Uraian   | Satuan         | Tahun Proyeksi |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |                | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           |
| Tarif Pajak Final Pendapatan Infrastruktur dan Gedung                | (%)            | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          |
| Beban Pajak Penghasilan Final Pendapatan Infrastruktur dan Gedung    | Rp.Juta        | 329.948        | 339.847        | 350.042        | 360.543        | 371.360        |
| Tarif Pajak Final Pendapatan Industri Beton                          | (%)            | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          |
| Beban Pajak Penghasilan Final Pendapatan Industri Beton              | Rp.Juta        | 139.607        | 143.795        | 148.109        | 152.552        | 157.129        |
| Tarif Pajak Final Pendapatan Energi dan Industrial Plant             | (%)            | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          | 2,65%          |
| Beban Pajak Penghasilan Final Pendapatan Energi dan Industrial Plant | Rp.Juta        | 114.127        | 117.550        | 121.077        | 124.709        | 128.450        |
| Tarif Pajak Final Penjualan Realty dan Properti                      | (%)            | 2,50%          | 2,50%          | 2,50%          | 2,50%          | 2,50%          |
| Beban Pajak Penghasilan Final Penjualan Realty dan Properti          | Rp.Juta        | 15.761         | 16.234         | 16.721         | 17.222         | 17.739         |
| <b>Jumlah</b>  | <b>Rp.Juta</b> | <b>599.442</b> | <b>617.426</b> | <b>635.949</b> | <b>655.027</b> | <b>674.678</b> |

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak  
Perhitungan Pajak Bunga Pinjaman Pemegang Saham WIKA - WR (Tanpa Transaksi) (Rp.Juta)

| Uraian             | Tahun | Tahun     |           |           |           |           |
|--------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    |       | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      |
| Jumlah Piutang     |       | 6.017.262 | 6.017.262 | 6.017.262 | 6.017.262 | 6.017.262 |
| Bunga 8,61%        |       | 518.086   | 518.086   | 518.086   | 518.086   | 518.086   |
| Pajak bunga 15,00% |       | 77.713    | 77.713    | 77.713    | 77.713    | 77.713    |
| Saldo              |       | 6.017.262 | 6.017.262 | 6.017.262 | 6.017.262 | 6.017.262 |

*Catatan :*

Suku bunga berdasarkan perjanjian pinjaman pemegang saham antara WIKA dan WR

PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk dan Entitas Anak  
Perhitungan Pajak Bunga Pinjaman Pemegang Saham WIKA - WR (Dengan Transaksi) (Rp.Juta)

| Uraian             | Tahun | Tahun     |           |           |           |           |
|--------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    |       | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      |
| Jumlah Piutang     |       | 4.802.512 | 4.802.512 | 4.802.512 | 4.802.512 | 4.802.512 |
| Bunga 8,61%        |       | 413.496   | 413.496   | 413.496   | 413.496   | 413.496   |
| Pajak bunga 15,00% |       | 62.024    | 62.024    | 62.024    | 62.024    | 62.024    |
| Saldo              |       | 4.802.512 | 4.802.512 | 4.802.512 | 4.802.512 | 4.802.512 |

*Catatan :*

Suku bunga berdasarkan perjanjian pinjaman pemegang saham antara WIKA dan WR

Perhitungan Penghematan Pajak Bunga Pinjaman Pemegang Saham WIKA - WR (Rp.Juta)

| Uraian                           | Tahun  |        |        |        |        | Jumlah  |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|                                  | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   |         |
| Pajak bunga tanpa transaksi (a)  | 77.713 | 77.713 | 77.713 | 77.713 | 77.713 | 388.565 |
| Pajak bunga dengan transaksi (b) | 62.024 | 62.024 | 62.024 | 62.024 | 62.024 | 310.122 |
| Penghematan pajak bunga (a-b)    | 15.688 | 15.688 | 15.688 | 15.688 | 15.688 | 78.442  |



Laporan No. 00145/2.0118-00/BS/03/0596/1/V/2024  
File No. 044.5/IDR/DO.2/BS/V/2024

Jakarta, 13 Mei 2024

Kepada Yth.

**PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk**

WIKA Tower II

Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9-10

Jakarta Timur 13340

Dengan Hormat,

**Perihal: Laporan Penilaian Saham PT Wijaya Karya Realty per 31 Desember 2023**

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan (IDR atau Penilai atau Kami) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang telah dilakukan pendaftaran ulang dengan No. STTD.PPB-43/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

Berdasarkan surat proposal/kontrak perjanjian kerja yang telah disepakati antara IDR dengan PT Wijaya Karya (Persero) Tbk No. 015.6/IDR/DO.2/Pr-BFO/I/2024 tanggal 22 Januari 2024, PPJ No. TP.01.03/A.FIN.00004.A/2024 tanggal 1 Maret 2024, dan addendum proposal No. 073.2/IDR/DO.2/ADD-BFO/V/2024 tanggal 2 Mei 2024, IDR telah melaksanakan Penilaian Saham PT Wijaya Karya Realty per 31 Desember 2023, seperti yang tertuang dalam laporan ini.

**Latar Belakang**

PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (selanjutnya disebut WIKA atau Pemberi Tugas) adalah pemegang saham pengendali PT Wijaya Karya Realty (selanjutnya disebut WR atau Objek Penilaian atau Perusahaan atau Perseroan). WIKA berencana melakukan *share swap* saham PT Hotel Indonesia Properti (selanjutnya disebut HIPRO) yang didapatkan atas pelaksanaan *Debt to Asset Swap* WIKA dengan WR yang dimiliki oleh PT Hotel Indonesia Natour (selanjutnya disebut HIN). Oleh sebab itu diperlukan penilaian dari Penilai Independen. WR merupakan *holding company* yang memiliki entitas anak yaitu PT Kurnia Realty Jaya (selanjutnya disebut KRJ) dengan tingkat kepemilikan 56,73% saham yang mempunyai entitas anak yaitu PT Indo Benhil Karunia Jaya (selanjutnya disebut IBKJ) dengan tingkat kepemilikan 30,00% saham, PT Makassar Coastal City (selanjutnya disebut MCC) dengan tingkat kepemilikan 99,00% saham, PT Senggigi Pratama Internasional (selanjutnya disebut SPI) dengan tingkat kepemilikan 99,90% saham, dan PT Hotel Indonesia Properti (selanjutnya disebut HIPRO) dengan tingkat kepemilikan 99,99% saham serta WR mempunyai entitas asosiasi yaitu PT Jakarta River City (selanjutnya disebut JRC) dengan tingkat kepemilikan 48,99% saham, PT Wika Realty Minor Development (selanjutnya disebut WRMD) dengan tingkat kepemilikan 50,00% saham, PT Patra Wijaya Realtindo (selanjutnya disebut PWR) dengan tingkat kepemilikan 30,00% saham, PT Hotel Karya Indonesia (selanjutnya disebut HKI) dengan tingkat kepemilikan 25,00% saham, PT Wijaya Karunia Realtindo (selanjutnya

disebut WKR) dengan tingkat kepemilikan 50,00% saham dan PT Hotel Indonesia Group (selanjutnya disebut HIG) dengan tingkat kepemilikan 49,00% saham.

### Objek Penilaian

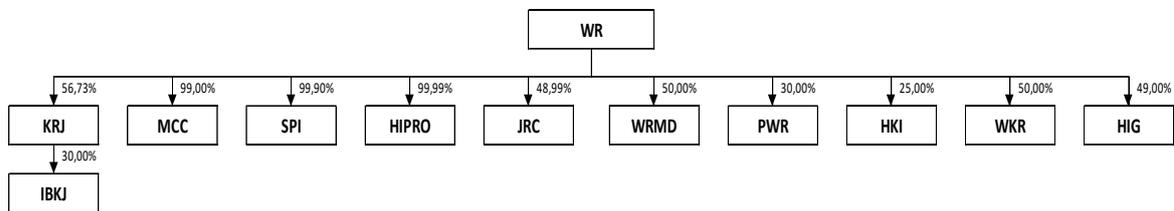
Objek penilaian adalah 16.566.614.132 saham atau 22,574% saham milik HIN pada WR per 31 Desember 2023.

### Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian adalah untuk memberikan penilaian independen atas Nilai Pasar objek penilaian per 31 Desember 2023 berdasarkan laporan keuangan perusahaan (*audited*) yang dinyatakan dalam mata uang sesuai dengan laporan keuangan, untuk tujuan transaksi jual-beli (*transfer of ownership*).

### Pendekatan dan Metode Penilaian

WR merupakan *Operating Holding Company* yang memiliki Entitas Anak dan Entitas Asosiasi yang dapat digambarkan pada diagram sebagai berikut:



#### Keterangan:

1. WR : PT Wijaya Karya Realty
2. KRJ : PT Kurnia Realty Jaya
3. MCC : PT Makassar Coastal City
4. SPI : PT Senggigi Pratama Internasional
5. HIPRO : PT Hotel Indonesia Properti
6. JRC : PT Jakarta River City
7. WRMD : PT Wika Realty Minor Development
8. PWR : PT Patra Wijaya Realtindo
9. HKI : PT Hotel Karya Indonesia
10. WKR : PT Wijaya Karunia Realtindo
11. HIG : PT Hotel Indonesia Group
12. IBKJ : PT Indo Benhil Karunia Jaya

Merujuk peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 35/POJK.04/2020, dalam penilaian *Holding Company*, wajib dilakukan penilaian terhadap seluruh penyertaan atau kepemilikan pada entitas lain. Pemilihan pendekatan dan metode penilaian yang digunakan serta alasannya untuk setiap perusahaan yang dinilai adalah sebagai berikut:

| No. | Nama Perusahaan        | Pendekatan | Metode   | Alasan  |
|-----|------------------------|------------|--|---|
| 1   | PT Wijaya Karya Realty | Pendapatan | <i>Discounted cash flow (DCF)</i>              | Perusahaan telah beroperasi secara komersial dan pendapatannya dimasa mendatang dapat diperkirakan. |
|     |                        | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan memiliki/menguasai aset berwujud dalam jumlah yang signifikan                            |
| 2   | PT Kurnia Realty Jaya  | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan belum beroperasi komersial.  |
|     |                        | Pasar      | <i>Guideline Publicly Trade Company Method</i> | Data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.                                   |

|    |                                   |            |  |   |
|----|-----------------------------------|------------|--|---|
| 3  | PT Makassar Coastal City          | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan belum beroperasi komersial.  |
|    |                                   | Pasar      | <i>Guideline Publicly Trade Company Method</i> | Data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.                                   |
| 4  | PT Senggigi Pratama Internasional | Pendapatan | <i>Discounted cash flow (DCF)</i>              | Perusahaan telah beroperasi secara komersial dan pendapatannya dimasa mendatang dapat diperkirakan. |
|    |                                   | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan memiliki/menguasai aset berwujud dalam jumlah yang signifikan                            |
| 5  | PT Hotel Indonesia Properti       | Pendapatan | <i>Discounted cash flow (DCF)</i>              | Perusahaan telah beroperasi secara komersial dan pendapatannya dimasa mendatang dapat diperkirakan. |
|    |                                   | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan memiliki/menguasai aset berwujud dalam jumlah yang signifikan                            |
| 6  | PT Jakarta River City             | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan belum beroperasi komersial.  |
|    |                                   | Pasar      | <i>Guideline Publicly Trade Company Method</i> | Data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.                                   |
| 7  | PT Wika Realty Minor Development  | Pendapatan | <i>Discounted cash flow (DCF)</i>              | Perusahaan telah beroperasi secara komersial dan pendapatannya dimasa mendatang dapat diperkirakan. |
|    |                                   | Pasar      | <i>Guideline Publicly Trade Company Method</i> | Data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.                                   |
| 8  | PT Patra Wijaya Realtindo         | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan belum beroperasi komersial.  |
|    |                                   | Pasar      | <i>Guideline Publicly Trade Company Method</i> | Data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.                                   |
| 9  | PT Hotel Karya Indonesia          | Aset       | <i>Adjusted Net Asset Method (ANAM)</i>        | Perusahaan belum beroperasi komersial.  |
|    |                                   | Pasar      | <i>Guideline Publicly Trade Company Method</i> | Data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.                                   |
| 10 | PT Hotel Indonesia Group          | Pendapatan | <i>Discounted cash flow (DCF)</i>              | Perusahaan telah beroperasi secara komersial dan pendapatannya dimasa mendatang dapat diperkirakan. |
|    |                                   | Pasar      | <i>Guideline Publicly Trade Company Method</i> | Data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.                                   |

Untuk entitas asosiasi yaitu WKR dan IBKJ, Pemberi Tugas tidak memiliki data yang lengkap terkait laporan keuangan, daftar aset dan/atau proyeksi keuangan atas entitas tersebut sehingga diasumsikan nilai buku investasi pada entitas asosiasi tersebut telah mencerminkan Nilai Pasarnya.

Pendekatan dan metode penilaian diatas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Objek Penilaian dan Pemberi Tugas.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan untuk menghasilkan kesimpulan nilai.

#### **Independensi Penilai**

- Dalam mempersiapkan laporan ini kami tidak ada benturan kepentingan dengan Perseroan maupun pihak yang terafiliasi dengan Perseroan dan transaksi yang akan dilakukan Perseroan.
- Dalam mempersiapkan laporan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, maupun pemegang saham Perseroan ataupun pihak-pihak yang terkait dengan Perseroan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan ataupun keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun.
- Tidak ada satupun dari pemilik ataupun pegawai kami yang memiliki kepentingan dalam bentuk apapun yang dapat menghalangi kami untuk melakukan penilaian secara independen. Kompensasi dan honorarium kami tidak bergantung kepada kejadian maupun kesimpulan yang diambil oleh perseroan sebagai akibat dari laporan kami ini.

#### **Kejadian Setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)**

Sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan ini tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian yang dapat secara signifikan mempengaruhi hasil penilaian.



### **Kesimpulan Nilai**

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami Nilai Pasar 16.566.614.132 saham atau 22,574% saham milik HIN pada WR per 31 Desember 2023 adalah:

**Rp 1.130.000.000.000,-**

**(SATU TRILIUN SERATUS TIGA PULUH MILIAR RUPIAH)**

atau untuk setiap saham adalah:

**Rp 68,-**

**(ENAM PULUH DELAPAN RUPIAH)**

Demikian kami sampaikan, atas kepercayaan yang diberikan, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
**KJPP ISKANDAR DAN REKAN**

**Adhitya Anindito, S.I.Kom., S.H., M.M., MAPPI (Cert.)**

**Pemimpin Rekan**

**Penilai Properti/Aset dan Bisnis**

*MAPPI No.: 11-S-03079*

*RMK-2017.00547*

*NIPP Menkeu No. P-1.16.00463*

*NIPP Menkeu No. B-1.21.00596*

*STTD OJK No: STTD.PPB-43/PJ-1/PM.02/2023*



Jakarta, 20 Mei 2024

Nomor Surat : 00061/2.0014-00/BS/03/0080/1/V/2024

Perihal : **Penilaian Saham**

Kepada Yth:

**PT WIJAYA KARYA (PERSERO) Tbk**

WIKI Tower

Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9 -10

Jakarta Timur 13340, Indonesia

u.p. : Bapak Sumadi

*Senior Vice President Finance Division*

Dengan hormat,

Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "KJPP") Toha Okky Heru & Rekan mendapat penugasan dari Manajemen PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "WIKI" atau "Pemberi Tugas") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas Nilai Pasar 100% saham PT Hotel Indonesia Properti (selanjutnya disebut "HIPRO" atau "Objek Penilaian"), dengan bentuk kepemilikan adalah Saham Mayoritas (Pengendali). Penugasan kami tersebut sesuai dengan Surat Perjanjian Pengadaan Jasa antara PT Wijaya Karya (Persero) Tbk dengan KJPP Toha, Okky, Heru dan Rekan No. TP.01.03/A.FIN.00001/2024 tanggal 25 Januari 2024 tentang Pekerjaan Penilaian Saham dan Aset PT Hotel Indonesia Properti ("HIPRO"), serta Penerbitan Pendapat Kewajaran atas Transaksi *Share Holder Loan* ("SHL") *Settlement* antara PT Wijaya Karya (Persero) Tbk ("WIKI") dengan PT Wijaya Karya Realty ("WIKI Realty") melalui *Debt to Asset Swap*.

### **IDENTITAS STATUS PENILAI**

Penilai dalam penugasan ini adalah KJPP Toha Okky Heru & Rekan yang berkedudukan di Jakarta. Kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Salinan Keputusan Menteri Keuangan No. 135/KM.1/2009 tanggal 10 Februari 2009 dengan No. Izin 2.09.0014, dan telah terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan Surat Tanda Terdaftar ("STTD") Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-30/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 13 Juli 2023 atas nama Okky Danuza (Penilai Properti dan Bisnis), menyatakan bahwa kami telah meneliti dan menilai 100% saham HIPRO per tanggal penilaian 31 Desember 2023.

#### **Jakarta Head Office :**

GRAHA PIESTA 2<sup>nd</sup> Floor, Jl. Warung Buncit Raya No. 12, Warung Jati Barat, Jakarta Selatan 12550, INDONESIA

Wilayah Kerja : Seluruh Indonesia

Phone : (62-21) 7884 0777 (Hunting), Fax : (62-21) 781 3680, 781 3681

Email : kjpptho@piestaconsulting.com, valuation@piestaconsulting.com, Website : www.piestaconsulting.com

Cabang : Surabaya (P), Medan (P), Bandung (P), Pekanbaru (P), Semarang (P), Bandar Lampung (P)

### IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Pemberi Tugas dalam penilaian ini adalah:

Nama Perusahaan : **PT WIJAYA KARYA (PERSERO) Tbk**  
Bidang Usaha : Konstruksi  
Alamat Kantor : Wika Tower, Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9 -10  
Jakarta 13340, Indonesia  
No. Telepon : 021-8192808  
No. Fax : 021-22893830  
E-mail : subsidiarymanagement@wikamail.id

### IDENTITAS PENGGUNA LAPORAN

Pengguna Laporan dalam penilaian ini adalah:

1. Nama Perusahaan : **PT WIJAYA KARYA (PERSERO) Tbk**  
Bidang Usaha : Konstruksi  
Alamat Kantor : Wika Tower, Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9 -10  
Jakarta 13340, Indonesia  
No. Telepon : 021-8192808  
No. Fax : 021-22893830  
E-mail : subsidiarymanagement@wikamail.id
2. Nama Instansi : **OTORITAS JASA KEUANGAN**  
Bidang Usaha : Jasa Keuangan  
Alamat Kantor : Gedung Soemitro Djojohadikusumo  
Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4  
Jakarta 10710, Indonesia  
No. Telepon : 021-29600000  
No. Fax : 021-3858321  
E-mail : humas@ojk.go.id

### LATAR BELAKANG

Dalam rangka penyelesaian utang pinjaman pemegang saham PT Wijaya Karya Realty kepada PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, PT Wijaya Karya Realty merencanakan untuk melakukan divestasi saham PT Hotel Indonesia Properti guna melakukan *Share Holder Loan Settlement* dalam bentuk *Debt to Asset Swap* dengan PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, dimana diperlukan adanya Penilaian Saham PT Hotel Indonesia Properti dan Penerbitan Pendapat Kewajaran/*Fairness Opinion* oleh Konsultan Jasa Penilai Publik ("KJPP") atas rencana transaksi tersebut.

Oleh karena itu, dalam rangka pelaksanaan rencana Aksi Korporasi tersebut, maka KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN, selaku Penilai Independen, ditunjuk oleh WIKA untuk melakukan penilaian atas Objek Penilaian.

### PROFIL PERUSAHAAN

HIPRO merupakan Perusahaan yang di *spin off* dari PT Hotel Indonesia Natour (Persero) dalam rangka program Holding Hotel BUMN. Saat ini per 31 Desember 2023 HIPRO dimiliki oleh WIKA Realty sebesar 99,99% sebagai perusahaan yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui Kementerian BUMN sebagai Induk Holding Hotel BUMN.

HIPRO didirikan berdasarkan akta notaris No. 24 tanggal 28 April 2021 dari Titiek Irawati Sugianto, S.H., notaris di Jakarta. Akta ini telah memperoleh persetujuan dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0029191.AH.01.01 tanggal 28 April 2021. Perusahaan berdomisili di Jakarta.

Pada tanggal 16 Juni 2023 dilakukan Perubahan Anggaran Dasar Akta No. 27 yang dibuat di hadapan notaris Titiek Irawati Sugianto, S.H., dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan No. AHU-AH.01.09-0128588 tanggal 17 Juni 2023.

Pada tanggal 3 Juni 2022 terjadi perubahan peralihan saham sebanyak 150 lembar saham milik WIKA Realty dengan nominal sebesar Rp150.000.000,- atau sebesar 0,008% dari seluruh saham ditempatkan disetor Perseroan kepada Koperasi Tamansari. Perubahan peralihan saham tersebut berdasarkan Akta Notaris No. 13 tanggal 3 Juni 2022 dari Ryan Bayu Chandra, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0021278 tanggal 13 Juni 2022.

HIPRO memiliki unit usaha hotel sejumlah 11 (sebelas) hotel dengan rincian sebagai berikut:

|                |  |
|----------------|--|
| Sumatera Utara | : Grand Inna Medan, KHAS Parapat   |
| Sumatera Barat | : Truntum Padang   |
| Jawa Barat     | : Grand Inna Samudra Beach   |
| Yogyakarta     | : Grand Inna Malioboro   |
| Jawa Timur     | : Grand Inna Tunjungan, Inna Tretes Hotel & Resort   |
| Bali           | : Merusaka Nusa Dua, Truntum Kuta (d/h Grand Inna Kuta),<br>Inna Sindhu Beach Hotel & Resort, Inna Bali Heritage Hotel |

HIPRO berdomisili di Jakarta dengan alamat kantor pusat di Gedung Tamansari Hive Office Lantai 1, Jalan D.I. Panjaitan Kav. 2, Cawang, Jakarta Timur 13340.

Entitas induk langsung Perusahaan adalah WIKA Realty. WIKA Realty adalah entitas anak dari WIKA, sebuah Badan Usaha Milik Negara.

### **PREMIS PENILAIAN**

Kami telah melakukan penilaian atas Nilai Pasar Objek Penilaian dengan premis penilaian bahwa Objek Penilaian adalah sebuah perusahaan yang "going concern".

### **MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN**

Maksud dari Penilaian ini adalah untuk memberikan opini atas Nilai Pasar dari Objek Penilaian dengan tujuan untuk kepentingan *Share Holder Loan Settlement* melalui Konversi Utang Pemegang Saham dengan Aset berupa Saham (*Debt to Asset Swap*).

Penilaian ini dilaksanakan untuk kepentingan Pasar Modal. Oleh karena itu, dalam penilaian ini harus memenuhi ketentuan-ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Surat Edaran OJK (SEOJK) No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

### **DASAR DAN DEFINISI NILAI YANG DIGUNAKAN**

Untuk keperluan penilaian Objek Penilaian, dasar nilai yang sesuai untuk digunakan dalam penilaian ini khususnya sebagai salah satu dasar pertimbangan Manajemen, berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018 adalah Nilai Pasar, yang definisinya diatur pada SPI 101 poin 3.1 yaitu "estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan."

### **TANGGAL PENILAIAN**

Nilai Pasar saham Objek Penilaian dalam penilaian saham diperhitungkan pada tanggal 31 Desember 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian serta dari data keuangan HIPRO yang kami terima. Data keuangan tersebut berupa Laporan Keuangan Objek Penilaian untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 (*Audited*) yang menjadi dasar penilaian ini.

## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN (SUBSEQUENT EVENTS)

Bahwa tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal penilaian (*subsequent event*) yang mempengaruhi nilai saham yang dihitung sampai dengan tanggal laporan ini dikeluarkan.

## RUANG LINGKUP

Dalam melakukan penilaian untuk memperkirakan Nilai Pasar Objek Penilaian, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan HIPRO periode 31 Desember 2021, 2022 & 2023 (*Audited*).
2. *Company Profile* HIPRO.
3. Laporan Penilaian Aset No. 00060/2.0014-00/PI/03/0080/1/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Toha Okky Heru & Rekan.
4. Data kinerja Perusahaan.
5. Akta Pendirian, Anggaran Dasar beserta perubahannya, dan data legalitas lainnya terkait dengan operasional Perusahaan.
6. Berbagai sumber informasi, baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain, yang kami anggap relevan.

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh WIKA, WIKA Realty, HIPRO serta kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Objek Penilaian.

Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perusahaan hanya merupakan penilaian atas Objek Penilaian dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang dilakukan WIKA, WIKA Realty, HIPRO.

## ASUMSI-ASUMSI POKOK

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan Laporan Penilaian Bisnis ini.

Dalam penugasan penilaian ini, kami mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perusahaan. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. 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.

### **KONDISI PEMBATAS**

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, keandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh WIKA, WIKA Realty, HIPRO atau yang tersedia secara umum yang pada hakikatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari Manajemen WIKA, WIKA Realty, HIPRO bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan. Karena hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari penilaian kami.

Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk

mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum.

**PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

Laporan ini digunakan hanya untuk Pemberi Tugas dan/atau Pengguna Laporan sesuai dengan tujuan yang telah disetujui. Setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan oleh Pemberi Tugas dan/atau Pengguna Laporan, maka harus mendapatkan persetujuan dari **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN**.

**KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN DILAKUKAN BERDASARKAN SPI DAN PERATURAN TERKAIT**

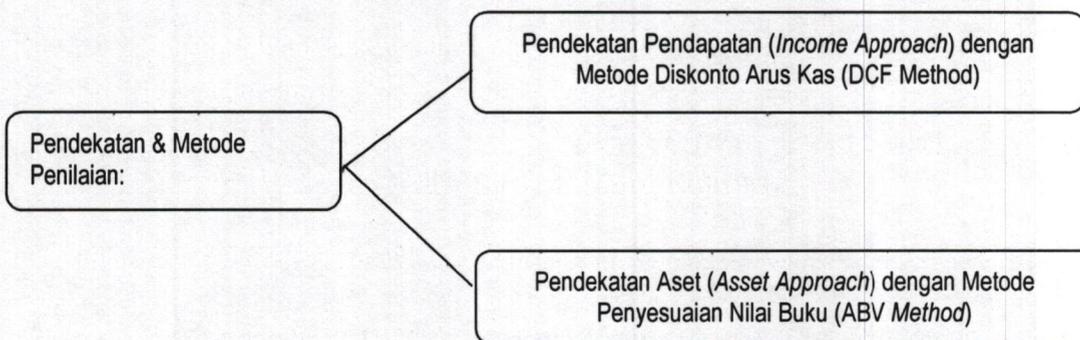
Penilaian dilakukan berdasarkan pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku serta Peraturan yang terkait.

**PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN YANG DIGUNAKAN**

Pendekatan dan Metode Penilaian yang diaplikasikan dalam penilaian terhadap Objek Penilaian ini adalah:

1. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow [DCF] Method*), dan
2. Pendekatan Aset (*Asset Approach*) dengan Metode Penyesuaian Nilai Buku (*Adjusted Book Value [ABV] Method*).

**Gambar Pendekatan dan Metode Penilaian yang diaplikasikan pada Objek Penilaian**



Penilaian terhadap Objek Penilaian didasarkan pada analisis internal dan eksternal. Analisis internal akan berdasarkan pada data yang disediakan oleh Manajemen, analisis historis atas Laporan Posisi Keuangan/Neraca dan Laporan Laba (Rugi) Objek Penilaian, pengkajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki Objek Penilaian. Prospek Objek Penilaian di masa yang akan datang kami evaluasi berdasarkan rencana usaha serta proyeksi yang diberikan oleh Manajemen yang telah kami kaji secara hati-hati kewajaran dan konsistensinya. Analisis eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal

yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*), termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh Objek Penilaian di masa depan akan terus dikembangkan sejalan dengan prospek bisnis yang ada dan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha Objek Penilaian (*going concern*) sehingga Pendekatan Pendapatan akan mengakomodir potensi pendapatan perusahaan di masa yang akan datang yang akan tercermin dalam nilai perusahaan. Dalam melaksanakan penilaian dengan pendekatan dan metode ini, operasional Objek Penilaian diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha Objek Penilaian. Pendapatan ekonomi mendatang yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari pendapatan ekonomi mendatang tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian ini, kami juga menggunakan Pendekatan Aset/Biaya dengan Metode Penyesuaian Nilai Buku. Hal ini dikarenakan Perusahaan memiliki aset yang berpengaruh terhadap pendapatan. Nilai dari semua komponen aktiva dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi Nilai Pasar, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan Nilai Pasar (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai Pasar ekuitas Perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara Nilai Pasar seluruh aktiva (berwujud maupun tak berwujud) dan Nilai Pasar liabilitas.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak Manajemen WIKA, WIKA Realty dan HIPRO. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda. Selanjutnya, nilai-nilai yang diperoleh dari setiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan untuk mendapatkan Nilai Pasar yang mewakili nilai dari kedua pendekatan dan metode penilaian yang digunakan.

## **RINGKASAN HASIL PENILAIAN**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dengan hati-hati, ringkasan hasil penilaian kami adalah sebagai berikut:

### **I. Indikasi Nilai Pasar Objek Penilaian berdasarkan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (Metode DCF)**

Pada penilaian ini, kami melakukan penilaian atas HIPRO terlebih dahulu dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas. Berdasarkan pendekatan dan metode tersebut, diperoleh hasil bahwa Indikasi Nilai Pasar 100% saham HIPRO adalah sebesar **Rp2.559.210.000.000,-** (setelah DLOC dan DLOM).

## II. Indikasi Nilai Pasar Objek Penilaian berdasarkan Pendekatan Aset/Biaya dengan Metode Penyesuaian Nilai Buku (Metode ABV)

Pada Pendekatan Aset/Biaya dengan Metode Penyesuaian Nilai Buku, kami melakukan penyesuaian terhadap nilai aset tetap sebesar Rp1.186.741.000.000,-. Dari hasil penyesuaian tersebut, jumlah aset tetap yang semula Rp2.369.988.000.000,- berubah menjadi Rp3.556.729.000.000, lalu kami melakukan penyesuaian pada nilai aset hak guna sebesar (Rp175.840.000.000,-). Dari hasil penyesuaian tersebut, jumlah aset hak guna yang semula sebesar Rp175.840.000.000,- menjadi Rp0,-. Indikasi Nilai Pasar saham HIPRO kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai seluruh aset dan liabilitas yang telah disesuaikan, diperoleh hasil bahwa Indikasi Nilai Pasar 100% saham HIPRO adalah sebesar **Rp2.304.282.000.000,-** (setelah DLOC dan DLOM).

## III. Rekonsiliasi Nilai

Untuk mendapatkan Nilai Pasar yang mewakili nilai dari kedua pendekatan dan metode penilaian yang digunakan, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu melakukan pembobotan terhadap Indikasi Nilai Pasar yang dihasilkan dari kedua pendekatan dan metode tersebut, masing-masing dengan bobot 60% untuk Metode DCF dan 40% untuk Metode ABV.

Secara umum, Nilai Perusahaan yang *going concern* dan memiliki prospek usaha yang menguntungkan, diukur dari kemampuan Perusahaan dalam menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang, maka dalam penilaian ini menempatkan Pendekatan Pendapatan sebagai Pendekatan Utama dengan memberi bobot 60%. Sementara itu, Pendekatan Aset digunakan sebagai Pendekatan Pendamping dan diberi bobot 40%. Alasan digunakannya Pendekatan Aset/Biaya sebagai Pendekatan Pendamping karena pendekatan ini dianggap sesuai dengan karakter perusahaan yang memiliki aset penting yang berpengaruh terhadap pendapatan, yaitu berupa hotel dan fasilitas pendukungnya, dengan terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap aset yang dimiliki sehingga dapat memberikan indikasi nilai.

Berdasarkan hasil rekonsiliasi tersebut, diperoleh hasil bahwa Nilai Pasar 100% saham Objek Penilaian adalah sebesar **Rp2.457.239.000.000,-** (setelah dikenakan DLOC/CP dan DLOM). Sehubungan dengan penilaian ini, kami ingin menekankan bahwa nilai saham yang dihitung dengan Metode Diskonto Arus Kas didasarkan atas asumsi-asumsi mengenai tingkat pendapatan, beban, dan akun-akun pada Laporan Posisi Keuangan.

Untuk proyeksi keuangan, dibuat dengan mengacu pada kondisi bisnis eksisting dan prospek di masa mendatang. Kami melakukan penelaahan atas asumsi-asumsi tersebut, dan menurut pendapat kami, asumsi-asumsi tersebut wajar. Akan tetapi, kami tidak bertanggung jawab atas asumsi-asumsi tersebut. Setiap perubahan dari asumsi-asumsi ini akan mempengaruhi perhitungan nilai Objek Penilaian. Karena tidak ada kepastian bahwa dasar-dasar dan asumsi-

asumsi tersebut akan terealisasi, kami tidak dapat memberikan jaminan bahwa hasil-hasil yang diproyeksikan akan tercapai.

### **KESIMPULAN PENILAIAN**

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, Nilai Pasar 100% saham PT Hotel Indonesia Properti dengan bentuk kepemilikan adalah Saham Mayoritas pada tanggal penilaian 31 Desember 2023 adalah sebesar:

**Rp2.457.239.000.000,-**

**(Dua Triliun Empat Ratus Lima Puluh Tujuh Miliar Dua Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Rupiah)**

Nilai Pasar Objek Penilaian tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak Manajemen WIKA, WIKA Realty, HIPRO, KJPP Toha Okky Heru & Rekan serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penilaian. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar, dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi Nilai Pasar tersebut secara material. Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab kami kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Objek Penilaian. Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun, baik saat ini maupun di masa datang, dan imbalan jasa yang telah disetujui atas penilaian Objek Penilaian tidak tergantung pada nilai yang dilaporkan.

### **DISTRIBUSI PENILAIAN**

Penilaian ini hanya ditujukan untuk kepentingan Direksi WIKA dalam kaitannya dengan Rencana Aksi Korporasi serta tidak dapat digunakan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya izin tertulis dari **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN** dan/atau tidak untuk digunakan oleh pihak lain. Penilaian ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Walaupun demikian, kami memiliki hak untuk, jika diperlukan, merubah atau melengkapi hasil dari Laporan ini jika terdapat tambahan informasi yang relevan setelah tanggal laporan ini yang kami anggap dapat berpengaruh secara signifikan terhadap hasil penilaian kami.

Laporan Penilaian ini hanya dipersiapkan untuk dapat dipergunakan sesuai dengan tujuan yang telah disebutkan di atas, dan tidak dapat dipergunakan untuk tujuan lainnya. Pendapat yang kami sampaikan di sini harus dipandang sebagai satu kesatuan bersama dengan laporan lengkap yang telah kami siapkan. Penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan

keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan. Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari **KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN**.

Hormat kami,

**KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN**



Ir. Okky Danuza, M.Sc., MAPPI (Cert.)

**Pemimpin Rekan**

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Kualifikasi Profesional | : Penilai Properti dan Bisnis |
| No. Izin Penilai        | : PB-1.09.00080               |
| No. MAPPI               | : 93-S-00334                  |
| No. STTD                | : STTD.PPB-30/PJ-1/PM.02/2023 |