

**LAPORAN STUDI KELAYAKAN  
PT INTAN BARU PRANA Tbk**

**RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA**

**31 AGUSTUS 2022**



**Kusnanto & rekan**

**Independent Business Appraisers**

License : 2.19.0162  
Indonesia

No. : 00008/2.0162-00/BS/09/0153/1/I/2023

27 Januari 2023

Kepada Yth.

**PT INTAN BARU PRANA Tbk**  
**Jl. Raya Cakung Cilincing Km. 3,5**  
**Jakarta 14130**

**U.p. : Direksi**

**Hal : Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha**

Dengan hormat,

PT Intan Baru Prana Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") merencanakan untuk melakukan perubahan kegiatan usaha yang bergerak dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial (selanjutnya disebut "**Rencana Perubahan Kegiatan Usaha**") sehubungan dengan Perseroan memperoleh sanksi berupa pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan dari Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") sebagaimana dinyatakan dalam Salinan Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor: KEP-8/D.05/2022 tentang Pencabutan Izin Usaha Perusahaan Pembiayaan tanggal 31 Januari 2022 (selanjutnya disebut "**Surat OJK**").

Sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "**KJPP**") Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut "**KR**" atau "**kami**") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kelayakan dari Rencana Perubahan Kegiatan Usaha sesuai dengan surat penugasan kami No. KR/221006-001 tanggal 6 Oktober 2022 dan KR/230106-002 tanggal 6 Januari 2023 yang seluruhnya telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyampaikan kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dengan No. 00190/2.0162-00/BS/09/0153/1/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022. Namun demikian, sehubungan dengan adanya penjelasan dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, maka dengan ini, kami menerbitkan laporan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha. Perubahan-perubahan tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- Penambahan pengungkapan pada alasan dan latar belakang Rencana Perubahan Kegiatan Usaha;
- Penyesuaian dan penambahan pengungkapan pada data dan informasi yang digunakan;



- Penambahan pengungkapan pada aspek kelayakan pasar.
- Penambahan pengungkapan pada aspek kelayakan pola bisnis;
- Penambahan pengungkapan pada aspek kelayakan model manajemen;
- Penyesuaian dan penambahan pengungkapan pada aspek kelayakan keuangan; dan
- Penyesuaian dan penambahan pengungkapan pada kesimpulan.

### **ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA**

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha lembaga pembiayaan yang meliputi pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna, sewa operasi, dan/atau kegiatan usaha pembiayaan lain berdasarkan persetujuan OJK. Perseroan mendapatkan izin usaha sebagai lembaga pembiayaan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 326/KMK.017/1997 tanggal 21 Juli 1997. Perseroan memulai usahanya secara komersial pada tahun 1997. Perseroan berdomisili di Jalan Raya Cakung Cilincing Km. 3,5, Jakarta 14130, dengan nomor telepon: (021) 440 8442, nomor faksimile: (021) 440 8441, dan *email*: [corsec@ibf.co.id](mailto:corsec@ibf.co.id).

Sebelumnya, pada tanggal 31 Januari 2022, Perseroan memperoleh sanksi berupa pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan dari OJK sebagaimana dinyatakan dalam Surat OJK sebagai akibat dari akumulasi kerugian yang dialami oleh Perseroan selama beberapa tahun terakhir sehingga Perseroan tidak dapat memenuhi rasio-rasio keuangan yang ditetapkan oleh OJK. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, saat ini, Perseroan diwajibkan untuk menghentikan kegiatan usaha sebagai perusahaan pembiayaan yang berlaku sejak tanggal ditetapkan. Namun demikian, Perseroan tetap mempertahankan kegiatan operasionalnya, kecuali pemberian pembiayaan baru bagi konsumen yang tidak diperkenankan sesuai Surat OJK.

Dalam rangka menjalankan strategi bisnis Perseroan dan untuk menunjang kelangsungan usaha atas kegiatan operasional Perseroan di masa yang akan datang sehubungan dengan sanksi yang diberikan kepada Perseroan berupa pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan dari OJK sebagaimana dinyatakan dalam Surat OJK, maka Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

Sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut, pada tanggal 12 Desember 2022 dan 18 Januari 2023, Perseroan dan PT Pratama Wana Motor (selanjutnya disebut "**PWM**"), pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Penunjukan Sub Dealer (selanjutnya disebut "**PKPSD**") dan Amandemen I Perjanjian Kerjasama Penunjukan Sub Dealer (selanjutnya disebut "**APKPSD**"), dimana Perseroan bermaksud untuk melakukan kerjasama dengan PWM dan mengubah bidang usahanya menjadi perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan alat pengangkutan komersial.



PWM merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha PWM adalah bergerak dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, PWM merupakan pedagang resmi kendaraan roda empat atau lebih merek “TATA” berdasarkan Dealership Agreement yang sebelumnya telah ditandatangani antara PWM dengan PT Tata Motors Distribusi Indonesia (selanjutnya disebut “**TDMI**”), pihak ketiga yang tidak terafiliasi dengan Perseroan.

Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan salah satu upaya Perseroan dalam melakukan mitigasi atas risiko kelangsungan usaha yang dihadapi oleh Perseroan saat ini sehingga Perseroan mampu mempertahankan kelangsungan usaha dengan melakukan aktivitas kegiatan operasional secara komersial dan meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang dengan harapan prospek usaha dalam industri perdagangan retail khususnya perdagangan alat pengangkutan komersial dapat terus tumbuh seiring dengan kebutuhan akan industri retail otomotif dalam skala nasional.

Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, manajemen Perseroan mengharapkan untuk dapat bekerja sama dengan baik dengan PWM dalam memenuhi kebutuhan alat pengangkutan komersial para calon pelanggan Perseroan sehingga hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang yang pada akhirnya dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

Alasan dilakukannya Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebagai berikut:

- Dalam rangka menjalankan strategi bisnis Perseroan dan untuk menunjang kelangsungan usaha atas kegiatan operasional Perseroan di masa yang akan datang sehubungan dengan sanksi yang diberikan kepada Perseroan berupa pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan dari OJK sebagaimana dinyatakan dalam Surat OJK, maka Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.
- Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan salah satu upaya Perseroan dalam melakukan mitigasi atas risiko kelangsungan usaha yang dihadapi oleh Perseroan saat ini sehingga Perseroan mampu mempertahankan kelangsungan usaha dengan melakukan aktivitas kegiatan operasional secara komersial dan meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang dengan harapan prospek usaha dalam industri perdagangan retail khususnya perdagangan alat pengangkutan komersial dapat terus tumbuh seiring dengan kebutuhan akan industri retail otomotif dalam skala nasional.
- Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, manajemen Perseroan mengharapkan untuk dapat bekerja sama dengan baik dengan PWM dalam memenuhi kebutuhan alat pengangkutan komersial para calon pelanggan Perseroan sehingga hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang yang pada akhirnya dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.



Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa Perseroan dan PWM merupakan entitas anak PT Intraco Penta Tbk (selanjutnya disebut “**INTA**”) dengan kepemilikan efektif masing-masing sebesar 72,30% dan 99,99%, maka Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan” (selanjutnya disebut “**POJK 42/2020**”). Namun demikian, pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dikecualikan dari POJK 42/2020 berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat 1, mengingat transaksi yang akan dilaksanakan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha baru yang akan menghasilkan pendapatan usaha dan telah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham terkait Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, dimana kegiatan usaha yang antara lain merupakan pembelian bahan baku dan termasuk dalam biaya operasional.

Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha” (selanjutnya disebut “**POJK 17/2020**”). Namun demikian, Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan transaksi perubahan kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi perubahan kegiatan usaha, POJK 17/2020 mensyaratkan adanya laporan studi kelayakan atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, KR untuk memberikan pendapat atas kelayakan usaha (selanjutnya disebut “**Laporan Studi Kelayakan**”) atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lainnya. Laporan Studi Kelayakan ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Perubahan Kegiatan Usaha atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.



## **TUJUAN DAN MAKSUD PENUGASAN**

Laporan Studi Kelayakan ini bertujuan untuk mengkaji prospek usaha Perseroan (selanjutnya disebut "**Objek Penilaian**") sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha di masa mendatang ditinjau dari berbagai aspek, meliputi:

- Aspek kelayakan pasar;
- Aspek kelayakan teknis;
- Aspek kelayakan pola bisnis;
- Aspek kelayakan model manajemen; dan
- Aspek kelayakan keuangan,

sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

Maksud dari Laporan Studi Kelayakan adalah untuk memberikan gambaran tentang kelayakan dari Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka memenuhi POJK 17/2020.

Studi Kelayakan ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang "Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal" tanggal 25 Mei 2020 (selanjutnya disebut "**POJK 35/2020**") serta Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut "**SPI**") 2018.

## **TANGGAL STUDI KELAYAKAN**

Studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dalam Laporan Studi Kelayakan diperhitungkan pada tanggal 31 Agustus 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penyusunan Studi Kelayakan dari Rencana Perubahan Kegiatan Usaha serta dari data keuangan Perseroan yang kami terima. Data keuangan tersebut berupa laporan keuangan Perseroan periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 yang menjadi dasar penyusunan Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

## **JENIS LAPORAN**

Jenis laporan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha ini merupakan laporan terinci.



## **KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL STUDI KELAYAKAN (*SUBSEQUENT EVENT*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal studi kelayakan, yaitu tanggal 31 Agustus 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal studi kelayakan (*subsequent event*) yang secara signifikan dapat mempengaruhi kesimpulan studi kelayakan.

## **DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN**

Dalam melakukan penugasan ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (selanjutnya disebut "**PHHARPR**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01581/2.1133/AU.1/09/1778-2/1/XI/2022 tanggal 30 November 2022 dengan pendapat wajar tanpa modifikasian dan ditandatangani oleh Marlina, CPA;
3. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00962/2.1133/AU.1/09/1778-1/1/V/2022 tanggal 13 Mei 2022 dengan pendapat tidak menyatakan pendapat dan ditandatangani oleh Marlina, CPA;
4. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00938/2.1133/AU.1/09/0259-1/1/V/2021 tanggal 27 Mei 2021 dengan pendapat tidak menyatakan pendapat dan ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak, CA, Asean CPA, MM;
5. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00841/2.1133/AU.1/09/1152-3/1/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dengan pendapat wajar tanpa modifikasian dan penekanan suatu hal, serta ditandatangani oleh Nancy Rameli, CPA;
6. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00266/2.133/AU.1/09/1152-2/1/III/2019 tanggal 15 Maret 2019 dengan pendapat wajar tanpa modifikasian dan penekanan suatu hal, serta ditandatangani oleh Nancy Rameli, CPA;



7. Proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
8. Surat OJK;
9. PKPSD;
10. APKPSD;
11. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 19 tanggal 25 Februari 2022 oleh Rini Yulianti, S.H., notaris di Jakarta terkait peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan;
12. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Alexander Reyza dengan posisi sebagai Direktur, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha;
13. Tarif pajak yang diberlakukan atas Perseroan adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku umum, yaitu sebesar 20,00% untuk tahun 2022 – 2032;
14. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan;
15. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
16. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
17. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
18. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha; dan
19. 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 Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut.

Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Perseroan. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan hanya merupakan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan 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 Perseroan.

#### **KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK**

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

Analisis Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang dilakukan didasarkan pada proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan pada saat studi kelayakan ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

Dalam penugasan studi kelayakan ini, kami mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal studi kelayakan sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam studi kelayakan. 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. Perhitungan dan analisis dalam studi kelayakan telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggungjawab atas Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.



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

Analisis studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha 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 studi kelayakan 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 studi kelayakan kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari studi kelayakan kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil studi kelayakan dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari Laporan Studi Kelayakan 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 studi kelayakan sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar studi kelayakan. Laporan Studi Kelayakan bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha 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. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Analisis studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan Laporan Studi Kelayakan, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal studi kelayakan sampai dengan tanggal penggunaan Laporan Studi Kelayakan. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Laporan Studi Kelayakan.



### **TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Dalam menyusun laporan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, KR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan Laporan Studi Kelayakan.

### **INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh analisis yang dihasilkan dari proses studi kelayakan ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penugasan kami No. KR/221006-001 tanggal 6 Oktober 2022 dan adendum No. KR/230106-002 tanggal 6 Januari 2023 yang seluruhnya yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan

### **METODE YANG DIGUNAKAN**

Analisis kelayakan dalam penugasan ini menggunakan perhitungan nilai kini atas proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dengan mengacu pada *net present value* (NPV) sehingga Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dapat dikatakan layak atau menguntungkan.



## ANALISIS KELAYAKAN

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032:

### Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	18.598	18.289	8.842	6.148	3.575
Beban	2.348	36.199	45.918	45.918	45.918	45.918
Laba (rugi) kotor	32	(17.601)	(27.629)	(37.076)	(39.770)	(42.343)
Beban usaha	4.613	14.209	14.919	15.665	8.224	8.635
Rugi usaha	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	5.486	2.038	1.782	1.506	393
Beban	47.749	48.359	48.359	48.359	48.359
Laba (rugi) kotor	(42.263)	(46.321)	(46.577)	(46.853)	(47.966)
Beban usaha	9.067	9.520	9.996	10.496	11.021
Rugi usaha	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)

### Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	115.700	233.974	388.452	601.859	748.528
Beban	-	93.430	205.853	355.275	546.579	662.464
Laba kotor	2.379	22.271	28.120	33.177	55.279	86.063
Beban usaha	4.613	16.761	20.561	25.405	23.367	27.509
Laba (rugi) usaha	(2.234)	5.509	7.559	7.772	31.912	58.554
Pendapatan (beban) lain-lain	(2.348)	(36.199)	(45.918)	(45.918)	(45.918)	(45.918)
Laba (rugi) sebelum pajak	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636



Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	913.318	1.061.116	1.196.693	1.311.071	1.434.682
Beban	785.629	896.076	991.120	1.067.453	1.149.591
Laba kotor	127.690	165.039	205.573	243.618	285.091
Beban usaha	32.013	36.247	40.119	43.485	47.128
Laba (rugi) usaha	95.677	128.792	165.454	200.132	237.962
Pendapatan (beban) lain-lain	(46.360)	(44.390)	(41.117)	(36.139)	(29.519)
Laba (rugi) sebelum pajak	49.317	84.402	124.336	163.994	208.443
Manfaat (beban) pajak	-	(12.286)	(27.354)	(36.079)	(45.858)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 510,74 miliar. Selanjutnya, proyeksi jumlah laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 395,77 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba periode/tahun berjalan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51% adalah sebesar Rp 287,01 miliar.

Selanjutnya, perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51% untuk tahun 2022 – 2028, sebesar 9,51% untuk tahun 2029, dan sebesar 9,00% untuk tahun 2030 – 2032 adalah sebesar Rp 126,69 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032.



Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba rugi periode/tahun berjalan Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

### Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(27.840)	(33.694)	(37.794)	(31.119)	(29.909)
Jumlah nilai kini						

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Faktor diskonto	0,5309	0,4804	0,4347	0,3933	0,3559
Nilai kini	(27.251)	(26.826)	(24.593)	(22.556)	(20.994)
Jumlah nilai kini	(287.007)				

### Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(26.860)	(30.376)	(27.335)	(9.081)	7.414
Jumlah nilai kini						

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586
Faktor diskonto	0,5309	0,4848	0,4448	0,4081	0,3744
Nilai kini	26.182	34.962	43.138	52.202	60.872
Jumlah nilai kini	126.687				



## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi dalam analisis kelayakan, maka menurut pendapat kami Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, ditinjau dari aspek kelayakan pasar, aspek kelayakan teknis, aspek kelayakan pola bisnis, aspek kelayakan model manajemen, dan aspek keuangan adalah layak. Khususnya untuk aspek kelayakan pasar, nilai-nilai kriteria investasi yang diperhitungkan selama 10 tahun 4 bulan masa proyeksi sebagai berikut:

NPV	: Rp 239,44 miliar
IRR	: 55,38%
<i>Payback Period</i>	: 5 tahun 4 bulan
<i>Discounted Payback Period</i>	: 5 tahun 7 bulan

Kelayakan tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penugasan. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material.

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



## **DISTRIBUSI LAPORAN STUDI KELAYAKAN**

Laporan Studi Kelayakan ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Laporan Studi Kelayakan ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Rencana Perubahan Kegiatan Usaha atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitannya dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Laporan Studi Kelayakan ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Laporan Studi Kelayakan kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini. Laporan Studi Kelayakan ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Kusnanto & rekan.

Hormat kami,  
**KJPP KUSNANTO & REKAN**



**Willy D. Kusnanto**  
**Pimpinan Rekan**

**Izin Penilai : B-1.09.00153**  
**STTD : STTD.PB-01/PM.22/2018**  
**Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis**  
**MAPPI : 06-S-01996**



## ASUMSI DAN SYARAT PEMBATAS

1. KR sama sekali tidak memiliki kepentingan keuangan atau apapun terhadap Perseroan untuk sekarang dan masa yang akan datang.
2. Biaya untuk studi kelayakan ini tidak tergantung pada besarnya kesimpulan yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan.
3. Kesimpulan dicantumkan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalennya atas permintaan pemberi tugas.
4. Laporan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis di dalam laporan, serta ditujukan terbatas kepada klien dimaksud.
5. Baik seluruh maupun sebagian dari isi laporan ini tidak diizinkan untuk dipublikasikan melalui iklan atau media lainnya tanpa seizin dari **KJPP Kusnanto & rekan**.
6. Laporan Studi Kelayakan ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan KR dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari **KJPP Kusnanto & rekan**.



## PERNYATAAN INDEPENDENSI PENILAI

1. KR tidak memiliki benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan perusahaan yang diuji kelayakannya.
2. KR tidak memiliki kepentingan atau keuntungan pribadi terkait dengan usaha/saham perusahaan yang diuji kelayakannya.
3. KR tidak memiliki pinjaman dengan perusahaan yang diuji kelayakannya.
4. Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun.
5. KR hanya menerima imbalan jasa sesuai dengan surat penugasan KR.

### Tim Penilai:

#### Willy D. Kusnanto

Izin Penilai : B-1.09.00153  
STTD : STTD.PB-01/PM.22/2018  
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis  
MAPPI : 06-S-01996

#### Erric Reynaldi

No. MAPPI : 13-P-04625

#### Kurnia Nugraha Cahyana

No. MAPPI : 20-P-10335

#### Nathalia Halim Hartanto

No. MAPPI : 22-P-11693



## SURAT PERNYATAAN

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

1. Pernyataan dalam laporan ini, yang menjadi dasar dari analisis, pendapat, dan kesimpulan yang diuraikan di dalamnya adalah benar. Laporan ini menjelaskan semua syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat, dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini dan laporan ini telah disusun sesuai dengan dan tunduk pada ketentuan ketentuan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal” dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018 serta telah dibuat dengan memenuhi Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
2. KR bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan.
3. Semua pernyataan dan data yang tercantum dalam laporan adalah benar adanya dan sesuai dengan pengetahuan dan itikad baik KR.
4. Penugasan studi kelayakan profesional telah dilakukan terhadap Objek Penilaian pada tanggal studi kelayakan yang ditentukan, yaitu 31 Agustus 2022.
5. Penugasan studi kelayakan profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Studi Kelayakan.
7. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
8. KR tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subjek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.
9. KR telah memenuhi pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui oleh Pemerintah.
10. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
11. KR telah memiliki pemahaman mengenai Objek Penilaian yang diuji kelayakannya.
12. Imbalan jasa yang diterima oleh Penilai tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses analisis Objek Penilaian.
13. Analisis dan kesimpulan nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.



14. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Studi Kelayakan ini diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini KR dapat dipertanggungjawabkan.
15. Tidak seorangpun selain yang disebutkan dalam Laporan Studi Kelayakan ini telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan Laporan Studi Kelayakan ini.
16. KR telah melakukan inspeksi dan wawancara dengan manajemen Perseroan terkait dengan operasional, kinerja, dan prospek dari Perseroan.

**Tim Penilai:**

**Willy D. Kusnanto**

Izin Penilai : B-1.09.00153  
STTD : STTD.PB-01/PM.22/2018  
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis  
MAPPI : 06-S-01996

  
.....

**Erric Reynaldi**

No. MAPPI : 13-P-04625

  
.....

**Kurnia Nugraha Chahyana**

No. MAPPI : 20-P-10335

  
.....

**Nathalia Halim Hartanto**

No. MAPPI : 22-A-11693

  
.....



## DAFTAR ISI

	HALAMAN
<b>OPINI</b>	i
<b>ASUMSI DAN SYARAT PEMBATAS</b>	xv
<b>PERNYATAAN INDEPENDENSI PENILAI</b>	xvi
<b>SURAT PERNYATAAN</b>	xvii
<b>DAFTAR ISI</b>	xix
<b>DAFTAR TABEL</b>	xxi
<b>DAFTAR GRAFIK</b>	xxiii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	xxiv
<b>I. RINGKASAN EKSEKUTIF</b>	
A. Alasan dan Latar Belakang	1
B. Tujuan dan Maksud Penugasan	4
C. Data dan Informasi yang Digunakan	4
D. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok	6
E. Tingkat Kedalaman Investigasi	8
F. Kejadian Penting Setelah Tanggal Studi Kelayakan ( <i>Subsequent Event</i> )	8
G. Independensi Penilai	8
H. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Studi Kelayakan	9
I. Metode yang Digunakan	9
J. Analisis Kelayakan	9
K. Kesimpulan	12
<b>II. ASPEK HUKUM</b>	
A. PT Intan Baru Prana Tbk	13
<b>III. ASPEK KELAYAKAN PASAR</b>	
A. Tinjauan Industri Kendaraan di Dunia	15
B. Tinjauan Industri Kendaraan di Indonesia	18
C. Strategi Pemasaran	21
D. Persaingan Usaha	21
E. Dampak Pandemi Covid-19	22



## HALAMAN

<b>IV. ASPEK KELAYAKAN TEKNIS</b>	
A. Gambaran Umum Wilayah Operasional PT Intan Baru Prana Tbk	23
B. Proses Kegiatan Operasional PT Intan Baru Prana Tbk	23
C. Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya	23
<b>V. ASPEK KELAYAKAN POLA BISNIS</b>	
A. Keunggulan Kompetitif	24
B. Pesaing Usaha	24
C. Aktivitas Perseroan Setelah Pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha	25
<b>VI. ASPEK KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN</b>	
A. Kapasitas dan Kemampuan Manajemen	26
B. Ketersediaan Tenaga Kerja	27
C. Risiko Usaha	28
D. Kemampuan untuk Menciptakan Nilai	30
E. Manajemen Kekayaan Intelektual ( <i>Intellectual Property</i> )	30
<b>VII. ASPEK KELAYAKAN KEUANGAN</b>	
A. Proyeksi Perseroan Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha	31
B. Proyeksi Perseroan Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha	39
C. Analisis Kelayakan	47
D. Analisis <i>Payback Period</i>	50
E. Analisis Pembiayaan <i>Capital Expenditure</i>	50
F. Analisis Biaya Pendirian ( <i>Startup Costs</i> )	50
G. Analisis Modal Kerja	50
H. Analisis Sumber Pembiayaan	51
I. Analisis Biaya Operasional	51
J. Analisis Titik Impas ( <i>Break Even Analysis</i> )	51
K. Analisis Profitabilitas ( <i>Overall Profitability</i> )	52
L. Analisis Imbal Balik Investasi ( <i>Overall Return on Investment</i> )	52
<b>VIII. KESIMPULAN</b>	53



## DAFTAR TABEL

	HALAMAN
Tabel 1 Daftar Kepemilikan dan Struktur Pemegang Saham PT Intan Baru Prana Tbk	14
Tabel 2 Penjualan Kendaraan di Indonesia Berdasarkan Segmen Kendaraan Tahun 2021	18
Tabel 3 Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032	34
Tabel 4 Proyeksi Laporan Keuangan PT Intan Baru Prana Tbk Per 31 Agustus 2022 - 2032	34
Tabel 5 Proyeksi Laporan Arus Kas PT Intan Baru Prana Tbk Untuk Periode Empat Bulan yang Berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032	35
Tabel 6 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Per 31 Agustus 2022	38
Tabel 7 Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032	42
Tabel 8 Proyeksi Laporan Posisi Keuangan PT Intan Baru Prana Tbk Per 31 Desember 2022 – 2032	42
Tabel 9 Proyeksi Laporan Arus Kas PT Intan Baru Prana Tbk Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032	43



## HALAMAN

Tabel 10	Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Per 31 Agustus 2022	46
Tabel 11	Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032	47
Tabel 12	Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032	47
Tabel 13	Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Per 31 Agustus 2022	49
Tabel 14	Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Intan Baru Prana Tbk Per 31 Agustus 2022	49
Tabel 15	Analisis Model Kerja PT Intan Baru Prana Tbk Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032	50
Tabel 16	Analisis Profitabilitas PT Intan Baru Prana Tbk Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032	52
Tabel 17	Analisis Imbal Balik Investasi PT Intan Baru Prana Tbk Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032	52



## DAFTAR GRAFIK

	HALAMAN
Grafik 1 Produksi Truk Angkutan Berat di Berbagai Kawasan Dunia Tahun 2021	15
Grafik 2 Penjualan Kendaraan di Amerika Serikat Berdasarkan Tipe Kendaraan Januari 2022 – Juni 2022	16
Grafik 3 Proyeksi Pasar Truk Angkutan Berat di Dunia Tahun 2022 sd Tahun 2026	17
Grafik 4 Penjualan Kendaraan di Indonesia Januari 2022 – Juni 2022	20
Grafik 5 Proyeksi Pendapatan PT Inta Baru Prana Tbk Tahun 2022 – 2032	32
Grafik 6 Proyeksi Beban PT Intan Baru Prana Tbk Tahun 2022 – 2032	33
Grafik 7 Proyeksi Pendapatan PT Intan Baru Prana Tbk Tahun 2022 – 2032	40
Grafik 8 Proyeksi Beban PT Intan Baru Prana Tbk Tahun 2022 – 2032	41



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A

HALAMAN

54



## I. RINGKASAN EKSEKUTIF

### I.A. Alasan dan Latar Belakang

PT Intan Baru Prana Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha lembaga pembiayaan yang meliputi pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna, sewa operasi, dan/atau kegiatan usaha pembiayaan lain berdasarkan persetujuan OJK. Perseroan mendapatkan izin usaha sebagai lembaga pembiayaan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 326/KMK.017/1997 tanggal 21 Juli 1997. Perseroan memulai usahanya secara komersial pada tahun 1997. Perseroan berdomisili di Jalan Raya Cakung Cilincing Km. 3,5, Jakarta 14130, dengan nomor telepon: (021) 440 8442, nomor faksimile: (021) 440 8441, dan *email*: [Corsec@ibf.co.id](mailto:Corsec@ibf.co.id).

Sebelumnya, pada tanggal 31 Januari 2022, Perseroan memperoleh sanksi berupa pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan dari Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") sebagaimana dinyatakan dalam Salinan Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor: KEP-8/D.05/2022 tentang Pencabutan Izin Usaha Perusahaan Pembiayaan tanggal 31 Januari 2022 (selanjutnya disebut "**Surat OJK**") sebagai akibat dari akumulasi kerugian yang dialami oleh Perseroan selama beberapa tahun terakhir sehingga Perseroan tidak dapat memenuhi rasio-rasio keuangan yang ditetapkan oleh OJK. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, saat ini, Perseroan diwajibkan untuk menghentikan kegiatan usaha sebagai perusahaan pembiayaan yang berlaku sejak tanggal ditetapkan. Namun demikian, Perseroan tetap mempertahankan kegiatan operasionalnya, kecuali pemberian pembiayaan baru bagi konsumen yang tidak diperkenankan sesuai Surat OJK.

Dalam rangka menjalankan strategi bisnis Perseroan dan untuk menunjang kelangsungan usaha atas kegiatan operasional Perseroan di masa yang akan datang sehubungan dengan sanksi yang diberikan kepada Perseroan berupa pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan dari OJK sebagaimana dinyatakan dalam Surat OJK, maka Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

Sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut, pada tanggal 12 Desember 2022 dan 18 Januari 2023, Perseroan dan PT Pratama Wana Motor (selanjutnya disebut "**PWM**"), pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Penunjukan Sub Dealer (selanjutnya disebut "**PKPSD**") dan Amandemen I Perjanjian Kerjasama Penunjukan Sub Dealer (selanjutnya disebut "**APKPSD**"), dimana Perseroan bermaksud untuk melakukan kerjasama dengan PWM dan mengubah bidang usahanya menjadi perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan alat pengangkutan komersial.



PWM merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha PWM adalah bergerak dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, PWM merupakan pedagang resmi kendaraan roda empat atau lebih merek TATA berdasarkan Dealership Agreement yang ditandatangani oleh dan antara PWM dengan PT Tata Motors Distribusi Indonesia (selanjutnya disebut "**TDMI**").

Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan salah satu upaya Perseroan dalam melakukan mitigasi atas risiko kelangsungan usaha yang dihadapi oleh Perseroan saat ini sehingga Perseroan mampu mempertahankan kelangsungan usaha dengan melakukan aktivitas kegiatan operasional secara komersial dan meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang dengan harapan prospek usaha dalam industri perdagangan retail khususnya perdagangan alat pengangkutan komersial dapat terus tumbuh seiring dengan kebutuhan akan industri retail otomotif dalam skala nasional.

Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, manajemen Perseroan mengharapkan untuk dapat bekerja sama dengan baik dengan PWM dalam memenuhi kebutuhan alat pengangkutan komersial para calon pelanggan Perseroan sehingga hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang yang pada akhirnya dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

Alasan dilakukannya Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebagai berikut:

- Dalam rangka menjalankan strategi bisnis Perseroan dan untuk menunjang kelangsungan usaha atas kegiatan operasional Perseroan di masa yang akan datang sehubungan dengan sanksi yang diberikan kepada Perseroan berupa pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan dari OJK sebagaimana dinyatakan dalam Surat OJK, maka Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.
- Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan salah satu upaya Perseroan dalam melakukan mitigasi atas risiko kelangsungan usaha yang dihadapi oleh Perseroan saat ini sehingga Perseroan mampu mempertahankan kelangsungan usaha dengan melakukan aktivitas kegiatan operasional secara komersial dan meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang dengan harapan prospek usaha dalam industri perdagangan retail khususnya perdagangan alat pengangkutan komersial dapat terus tumbuh seiring dengan kebutuhan akan industri retail otomotif dalam skala nasional.



- Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, manajemen Perseroan mengharapkan untuk dapat bekerja sama dengan baik dengan PWM dalam memenuhi kebutuhan alat pengangkutan komersial para calon pelanggan Perseroan sehingga hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang yang pada akhirnya dapat memberikan kontribusi positif terhadap laporan keuangan Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa Perseroan dan PWM merupakan entitas anak PT Intraco Penta Tbk (selanjutnya disebut "**INTA**") dengan kepemilikan efektif masing-masing sebesar 72,30% dan 99,99%, maka Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang "Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan" (selanjutnya disebut "**POJK 42/2020**"). Namun demikian, pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dikecualikan dari POJK 42/2020 berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat 1, mengingat transaksi yang akan dilaksanakan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha baru yang akan menghasilkan pendapatan usaha dan telah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham terkait Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, dimana kegiatan usaha yang antara lain merupakan pembelian bahan baku dan termasuk dalam biaya operasional.

Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha" (selanjutnya disebut "**POJK 17/2020**"). Namun demikian, Rencana Perubahan Kegiatan Usaha merupakan transaksi perubahan kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi perubahan kegiatan usaha, POJK 17/2020 mensyaratkan adanya laporan studi kelayakan atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, KR untuk memberikan pendapat atas kelayakan usaha (selanjutnya disebut "**Laporan Studi Kelayakan**") atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lainnya. Laporan Studi Kelayakan ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Perubahan Kegiatan Usaha atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.



## I.B. Tujuan dan Maksud Penugasan

Laporan Studi Kelayakan ini bertujuan untuk mengkaji prospek usaha Perseroan (selanjutnya disebut "**Objek Penilaian**") sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha di masa mendatang ditinjau dari berbagai aspek, meliputi:

- Aspek kelayakan pasar;
- Aspek kelayakan teknis;
- Aspek kelayakan pola bisnis;
- Aspek kelayakan model manajemen; dan
- Aspek kelayakan keuangan,

sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

Maksud dari Laporan Studi Kelayakan adalah untuk memberikan gambaran tentang kelayakan dari Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka memenuhi POJK 17/2020.

Studi Kelayakan ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang "Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal" tanggal 25 Mei 2020 (selanjutnya disebut "**POJK 35/2020**") serta Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut "**SPI**") 2018.

## I.C. Data dan Informasi yang Digunakan

Dalam melakukan penugasan ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (selanjutnya disebut "**PHHARPR**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01581/2.1133/AU.1/09/1778-2/1/XI/2022 tanggal 30 November 2022 dengan pendapat wajar tanpa modifikasian dan ditandatangani oleh Marlina, CPA;
3. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00962/2.1133/AU.1/09/1778-1/1/V/2022 tanggal 13 Mei 2022 dengan pendapat tidak menyatakan pendapat dan ditandatangani oleh Marlina, CPA;



4. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00938/2.1133/AU.1/09/0259-1/1/V/2021 tanggal 27 Mei 2021 dengan pendapat tidak menyatakan pendapat dan ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak, CA, Asean CPA, MM;
5. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00841/2.1133/AU.1/09/1152-3/1/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dengan pendapat wajar tanpa modifikasian dan penekanan suatu hal, serta ditandatangani oleh Nancy Rameli, CPA;
6. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00266/2.133/AU.1/09/1152-2/1/III/2019 tanggal 15 Maret 2019 dengan pendapat wajar tanpa modifikasian dan penekanan suatu hal, serta ditandatangani oleh Nancy Rameli, CPA;
7. Proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
8. Surat OJK;
9. PKPSD;
10. APKPSD;
11. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 19 tanggal 25 Februari 2022 oleh Rini Yulianti, S.H., notaris di Jakarta terkait peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan;
12. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Alexander Reyza dengan posisi sebagai Direktur, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha;
13. Tarif pajak yang diberlakukan atas Perseroan adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku umum, yaitu sebesar 20,00% untuk tahun 2022 – 2032;
14. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan;
15. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;



16. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
17. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
18. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha; dan
19. 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 Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut.

Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Perseroan. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan hanya merupakan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan 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 Perseroan.

#### **I.D. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok**

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

Analisis Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang dilakukan didasarkan pada proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan pada saat studi kelayakan ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan.



Dalam penugasan studi kelayakan ini, kami mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal studi kelayakan sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam studi kelayakan. 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. Perhitungan dan analisis dalam studi kelayakan telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggungjawab atas Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

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

Analisis studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha 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 studi kelayakan 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 studi kelayakan kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari studi kelayakan kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil studi kelayakan dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari Laporan Studi Kelayakan 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 studi kelayakan sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar studi kelayakan. Laporan Studi Kelayakan bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.



Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha 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. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Analisis studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan Laporan Studi Kelayakan, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal studi kelayakan sampai dengan tanggal penggunaan Laporan Studi Kelayakan. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Laporan Studi Kelayakan.

#### **I.E. Tingkat Kedalaman Investigasi**

Dalam menyusun laporan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, KR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan Laporan Studi Kelayakan.

#### **I.F. Kejadian Penting Setelah Tanggal Studi Kelayakan (*Subsequent Event*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal studi kelayakan, yaitu tanggal 31 Agustus 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal studi kelayakan (*subsequent event*) yang secara signifikan dapat mempengaruhi kesimpulan studi kelayakan.

#### **I.G. Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh analisis yang dihasilkan dari proses studi kelayakan ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penugasan kami No. KR/221006-001 tanggal 6 Oktober 2022 dan addendum KR/230106-002 tanggal 6 Januari 2023 yang seluruhnya yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.



## I.H. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Studi Kelayakan

Dalam evaluasi studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha ditinjau dari berbagai aspek, meliputi:

- Aspek kelayakan pasar;
- Aspek kelayakan teknis;
- Aspek kelayakan pola bisnis;
- Aspek kelayakan model manajemen; dan
- Aspek kelayakan keuangan,

sehubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

## I.I. Metode yang Digunakan

Analisis kelayakan dalam penugasan ini menggunakan perhitungan nilai kini atas proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dengan mengacu pada *net present value* (NPV) sehingga Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dapat dikatakan layak atau menguntungkan.

## I.J. Analisis Kelayakan

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032:

### Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	18.598	18.289	8.842	6.148	3.575
Beban	2.348	36.199	45.918	45.918	45.918	45.918
Laba (rugi) kotor	32	(17.601)	(27.629)	(37.076)	(39.770)	(42.343)
Beban usaha	4.613	14.209	14.919	15.665	8.224	8.635
Rugi usaha	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	5.486	2.038	1.782	1.506	393
Beban	47.749	48.359	48.359	48.359	48.359
Laba (rugi) kotor	(42.263)	(46.321)	(46.577)	(46.853)	(47.966)
Beban usaha	9.067	9.520	9.996	10.496	11.021
Rugi usaha	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)



## Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	115.700	233.974	388.452	601.859	748.528
Beban	-	93.430	205.853	355.275	546.579	662.464
Laba kotor	2.379	22.271	28.120	33.177	55.279	86.063
Beban usaha	4.613	16.761	20.561	25.405	23.367	27.509
Laba (rugi) usaha	(2.234)	5.509	7.559	7.772	31.912	58.554
Pendapatan (beban) lain-lain	(2.348)	(36.199)	(45.918)	(45.918)	(45.918)	(45.918)
Laba (rugi) sebelum pajak	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	913.318	1.061.116	1.196.693	1.311.071	1.434.682
Beban	785.629	896.076	991.120	1.067.453	1.149.591
Laba kotor	127.690	165.039	205.573	243.618	285.091
Beban usaha	32.013	36.247	40.119	43.485	47.128
Laba (rugi) usaha	95.677	128.792	165.454	200.132	237.962
Pendapatan (beban) lain-lain	(46.360)	(44.390)	(41.117)	(36.139)	(29.519)
Laba (rugi) sebelum pajak	49.317	84.402	124.336	163.994	208.443
Manfaat (beban) pajak	-	(12.286)	(27.354)	(36.079)	(45.858)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 510,74 miliar. Selanjutnya, proyeksi jumlah laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 395,77 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba periode/tahun berjalan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51% adalah sebesar Rp 287,01 miliar.

Selanjutnya, perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51% untuk tahun 2022 – 2028, sebesar 9,51% untuk tahun 2029, dan sebesar 9,00% untuk tahun 2030 – 2032 adalah sebesar Rp 126,69 miliar.



Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba rugi periode/tahun berjalan Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

### Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(27.840)	(33.694)	(37.794)	(31.119)	(29.909)

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Faktor diskonto	0,5309	0,4804	0,4347	0,3933	0,3559
Nilai kini	(27.251)	(26.826)	(24.593)	(22.556)	(20.994)
Jumlah nilai kini	(287.007)				

### Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(26.860)	(30.376)	(27.335)	(9.081)	7.414
Jumlah nilai kini						

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586
Faktor diskonto	0,5309	0,4848	0,4448	0,4081	0,3744
Nilai kini	26.182	34.962	43.138	52.202	60.872
Jumlah nilai kini	126.687				



## I.K. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi dalam analisis kelayakan, maka menurut pendapat kami Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, ditinjau dari aspek kelayakan pasar, aspek kelayakan teknis, aspek kelayakan pola bisnis, aspek kelayakan model manajemen, dan aspek keuangan adalah layak. Khususnya untuk aspek kelayakan pasar, nilai-nilai kriteria investasi yang diperhitungkan selama 10 tahun 4 bulan masa proyeksi sebagai berikut:

NPV	: Rp 239,44 miliar
IRR	: 55,38%
<i>Payback Period</i>	: 5 tahun 4 bulan
<i>Discounted Payback Period</i>	: 5 tahun 7 bulan

Kelayakan tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penugasan. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material.

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



## **II. ASPEK HUKUM**

### **II.A. PT Intan Baru Prana Tbk**

#### **II.A.1. Latar Belakang**

Perseroan (dahulu PT Intan Baruprana Finance Tbk) didirikan berdasarkan Akta No. 19 tanggal 4 September 1991, yang diperbaharui dengan Akta No. 121 tanggal 16 Juni 1993, dari Esther Daniar Iskandar, S.H., notaris di Jakarta, dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-6083 HT.01.01.Th.93 tanggal 15 Juli 1993, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1993, Tambahan No. 4771 dan Berita Negara Republik Indonesia No. 83 tanggal 18 Oktober 1994, Tambahan No. 8058.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 33 tanggal 23 Maret 2022, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., notaris di kota Jakarta Timur, mengenai perubahan nama Perseroan menjadi PT Intan Baru Prana Tbk dan perubahan susunan Direksi Perseroan. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana dimaksud dengan keputusan No. AHU-0022860.AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 30 Maret 2022 dan telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03- 0214506 tanggal 30 Maret 2022.

Kantor pusat Perseroan terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing KM 3.5, Jakarta 14130.

#### **II.A.2. Manajemen**

Komisaris dan Direktur Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 masing-masing adalah Petrus Halim dan Alexander Reyza.



### II.A.3. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham Perseroan berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebagai berikut:

**Tabel 1**  
**PT Intan Baru Prana Tbk**  
**Daftar Kepemilikan dan Struktur Pemegang Saham**

(Dalam Rupiah)			
<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Saham</b>	<b>Persentase Kepemilikan</b>	<b>Jumlah Modal</b>
Saham biasa seri A			
PT Intraco Penta Tbk	835.634.253	55,07%	417.817.126.500
PT Inta Trading	261.378.386	17,23%	130.689.193.000
Masyarakat lainnya (kepemilikan masing-masing kurang dari 5,00%)	225.886.642	14,89%	112.943.321.000
Sub-jumlah	1.322.899.281	87,19%	661.449.640.500
Saham biasa seri B			
Masyarakat lainnya (kepemilikan masing-masing kurang dari 5,00%)	194.433.068	12,81%	48.608.267.000
Sub-jumlah	194.433.068	12,81%	48.608.267.000
Jumlah	1.517.332.349	100,00%	710.057.907.500

### II.A.4 Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha lembaga pembiayaan yang meliputi pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna, sewa operasi, dan/atau kegiatan usaha pembiayaan lain berdasarkan persetujuan OJK. Perseroan mendapatkan izin usaha sebagai lembaga pembiayaan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 326/KMK.017/1997 tanggal 21 Juli 1997. Perseroan memulai usahanya secara komersial pada tahun 1997.



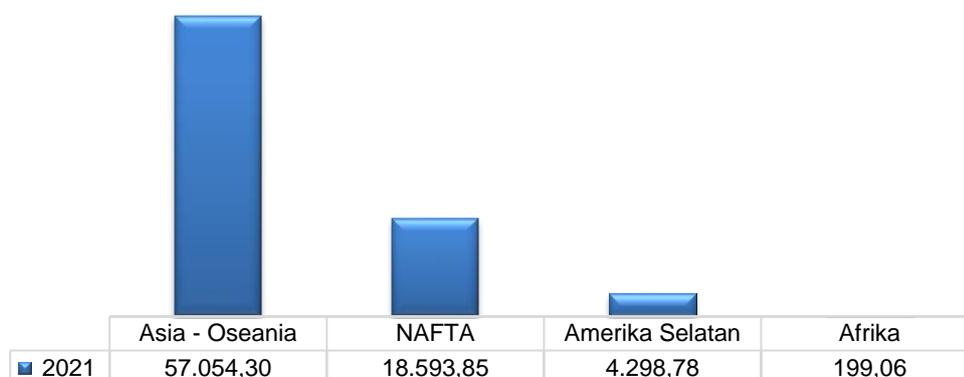
### III. ASPEK KELAYAKAN PASAR

#### III.A. Tinjauan Industri Kendaraan di Dunia

Kendaraan dapat digunakan dalam berbagai aspek. industri, dan pertambangan. Kendaraan yang digunakan pada sektor pertambangan merupakan alat yang digunakan untuk mengangkut batuan dan material lainnya pada proses pertambangan. Kendaraan operasional tambang khusus dibuat agar dapat digunakan dalam kondisi jalan berbatu dan juga diperlengkapi untuk bekerja di jalan yang licin, selain itu kendaraan operasional tambang memiliki spesifikasi khusus yang dilengkapi dengan peralatan serta perlengkapan tambahan untuk memenuhi standar keamanan tertentu di area pertambangan. Perlengkapan tersebut berupa lampu sirine, stiker reflektif, alat pemadam kebakaran, pengganjal ban, alat komunikasi radio, kotak peralatan tambahan, ban cadangan, dan lainnya. Kendaraan yang beroperasi di wilayah pertambangan membutuhkan spesifikasi khusus agar layak digunakan untuk kegiatan pertambangan. Ketentuan utama yang harus dimiliki adalah sistem penggerak semua roda, untuk spesifikasi transmisi manual atau otomatis. Selain itu, untuk truk pikap kabin ganda maupun kabin tunggal merupakan pilihan yang paling sering digunakan operator pertambang untuk bekerja di situs pertambangan.

Berbagai industri di seluruh dunia saat ini bergantung pada pasokan komoditas mineral tambang, ketergantungan berbagai industri teknologi tinggi pada logam tanah jarang menjadi isu terkini. Saat ini, berbagai jenis truk penambangan seperti truk pembuangan belakang, truk pembuangan bawah, truk air, dan truk pelumas digunakan di berbagai industri pertambangan di seluruh dunia. Jenis yang paling umum digunakan adalah truk jungkit besar, yang digunakan untuk mengangkut material tambang dalam jumlah besar.

**Grafik 1**  
**Produksi Truk Angkutan Berat di Berbagai Kawasan Dunia**  
**Tahun 2021**  
**(Dalam Ribuan Unit)**

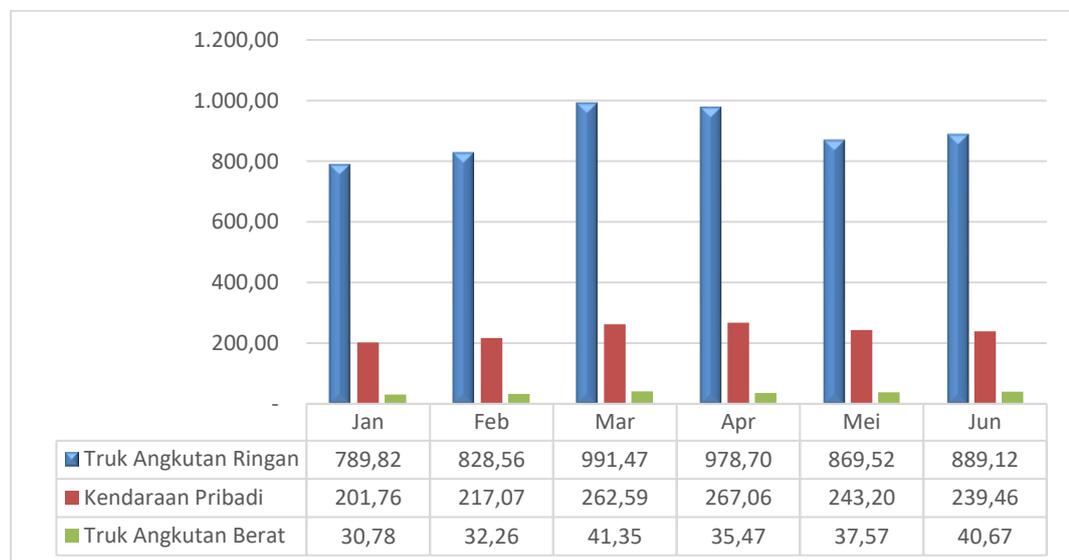


Sumber: Statista, 2022



Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, produksi truk angkutan berat terbesar di dunia pada tahun 2021 ada di kawasan Asia – Oseania sebesar 57,05 juta unit, diikuti pada kawasan perdagangan bebas Amerika Utara dan Amerika Selatan masing-masing adalah sebesar 18,59 juta unit dan 4,30 juta unit.

**Grafik 2**  
**Penjualan Kendaraan di Amerika Serikat**  
**Berdasarkan Tipe Kendaraan**  
**Januari 2022 – Juni 2022**  
**(Dalam Ribuan Unit)**

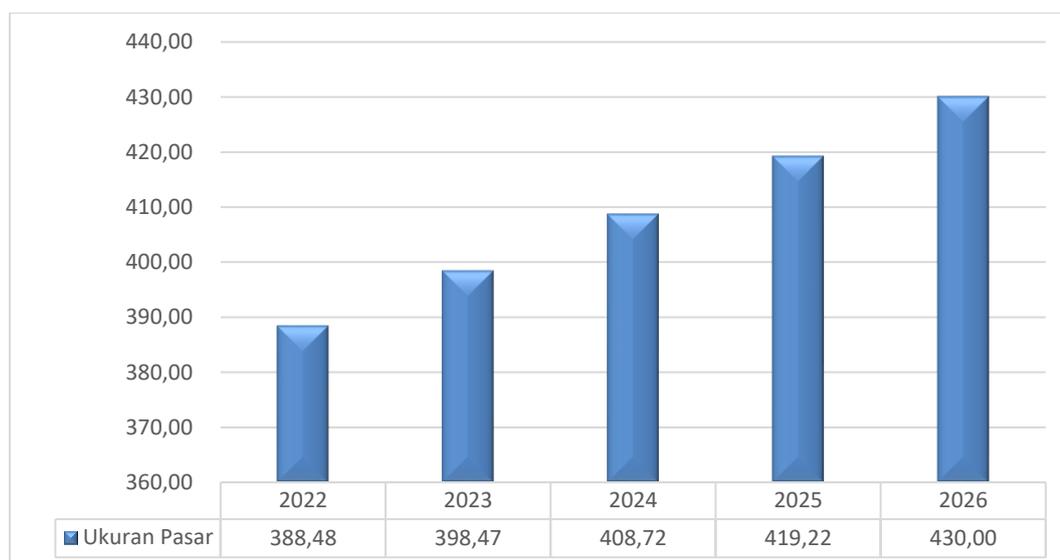


Sumber: Statista, 2022

Selanjutnya, menurut data yang diperoleh dari Statista, pada bulan Februari 2022 penjualan truk angkutan ringan dan truk angkutan berat di Amerika Serikat mengalami peningkatan tertinggi masing-masing sebesar 19,66% dan 28,18% dibandingkan dengan bulan sebelumnya. Sementara itu, penjualan truk angkutan ringan dan truk angkutan berat Amerika Serikat pada bulan Juni 2022 masing-masing adalah sebesar 889,12 ribu unit dan 40,67 ribu unit.



**Grafik 3**  
**Proyeksi Pasar Truk Angkutan Berat di Dunia**  
**Tahun 2022 sd Tahun 2026**  
**(Dalam miliar USD)**



Sumber: Statista, 2022

Menurut data yang diperoleh dari Statista, ukuran pasar truk angkutan berat secara global diperkirakan dapat mengalami kenaikan setiap tahunnya. Pada tahun 2024, ukuran pasar truk angkutan berat diperkirakan dapat mencapai USD 408,72 miliar dan senantiasa mengalami peningkatan hingga tahun 2026 mencapai USD 430,00 miliar dengan pertumbuhan majemuk tahunan (CAGR) terhadap pasar kendaraan truk angkutan berat secara global sebesar 2,57% dari tahun 2022 hingga 2026.

Eksplorasi yang dilakukan secara terus-menerus terhadap ladang batu bara baru dan ekstraksi logam mulia telah meningkatkan kebutuhan akan kendaraan *off-road* yang lebih besar yang memiliki tenaga kuda dan kapasitas yang lebih besar. Hal ini selanjutnya didukung oleh pesatnya pertumbuhan industri konstruksi, baik di negara maju maupun negara berkembang. Selain itu, berbagai kemajuan kendaraan, seperti truk angkut dengan peningkatan efisiensi bahan bakar, telah mendorong perusahaan konstruksi untuk membeli kendaraan *off-road* baru, sehingga meningkatkan pertumbuhan pasar kendaraan niaga berat.



Selanjutnya, berdasarkan data yang diperoleh dari Report Linker dalam laporannya yang berjudul *Dump Trucks and Mining Trucks Market - Growth, Trends, COVID-19 Impact, and Forecasts (2022 - 2027)*, kawasan yang diproyeksikan mengalami pertumbuhan tercepat pada industri truk pertambangan pada periode tahun 2022 hingga 2027 yaitu Asia Pasifik, dimana peningkatan tersebut didorong oleh peningkatan aktivitas pertambangan di Tiongkok, India, Jepang, dan Australia. Di Tiongkok timur, Pemerintah telah memasang jaringan pipa gas di rumah-rumah namun gagal memasok gas secara teratur, sehingga menyebabkan peningkatan konsumsi batubara oleh penduduk di Tiongkok.

Dengan demikian, kendaraan pertambangan merupakan salah satu pendukung yang sangat penting dalam industri pertambangan dunia. Truk angkutan operasional pertambangan dengan daya angkut besar, tenaga yang mumpuni, handal, ekonomis, serta memiliki daya tahan tinggi akan menunjang kelancaran operasional serta berkontribusi bagi pendapatan industri pertambangan global. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor tersebut, maka diperkirakan industri kendaraan operasional tambang masih memiliki prospek yang positif pada masa mendatang sehingga dapat berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi global.

### III.B. Tinjauan Industri Kendaraan di Indonesia

Sektor pertambangan Indonesia telah sejak lama menjadi pusat dan pilar utama ekonomi nasional, hal ini terlihat dalam kontribusi sektor pertambangan pada Pendapatan Domestik Bruto Indonesia setiap tahunnya. Cadangan batubara dan mineral Indonesia yang besar merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Selain itu, penjualan otomotif, khususnya untuk kendaraan pertambangan di Indonesia turut mengalami peningkatan seiring dengan meningkatnya permintaan akan kendaraan niaga untuk operasional pertambangan.

Tabel 2  
Penjualan Kendaraan di Indonesia Berdasarkan Segmen Kendaraan Tahun 2021  
(Dalam Satuan Unit)

Segmen Kendaraan	Jumlah	Kenalkan
Truk pikap kabin ganda (kapasitas GVW 5,00 ton atau kurang)	13.476	73,70%
Truk pikap kabin tunggal (kapasitas GVW 5,00 ton atau kurang)	139.720	54,00%
Truk GVW 5,00 ton - 10,00 ton	55.728	66,80%
Truk GVW 10,00 ton - 24,00 ton	4.499	62,90%
Truk GVW di atas 24,00 ton	12.673	94,80%

Sumber: Asian Automotive Analysis



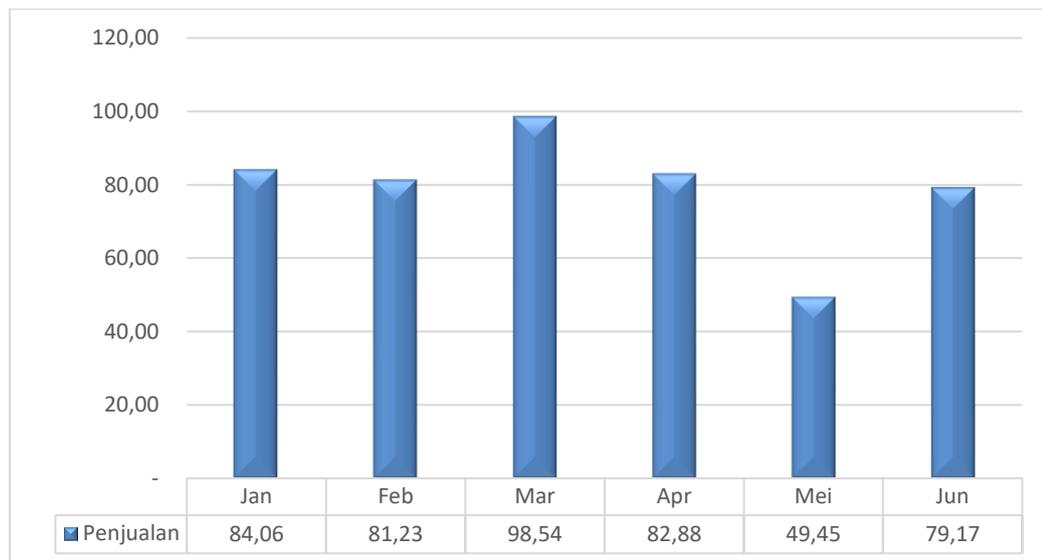
Berdasarkan data yang diperoleh dari Asian Automotive Analysis, penjualan kendaraan operasional tambang di Indonesia pada tahun 2021 mengalami peningkatan tertinggi pada segmen kendaraan truk dengan berat keseluruhan sebuah kendaraan tunggal ditambah dengan berat muatan (*gross vehicle weight*/GVW) di atas 24,00 ton, truk pikap kabin ganda, dan truk GVW 5,00 ton – 10,00 ton masing-masing mengalami peningkatan sebesar 94,80%, 73,70%, dan 66,80% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Peningkatan penjualan dan permintaan kendaraan tersebut terutama didorong oleh tingginya kebutuhan akan kendaraan operasional tambang serta kebijakan relaksasi Pajak Penjualan atas Barang Mewah Ditanggung Pemerintah (PPnBM – DTP) yang diberikan Pemerintah mulai bulan Maret 2021.

Industri kendaraan tanah air sedang mengalami momentum positif karena kebijakan PPnBM – DTP dan dapat meningkatkan kinerja penjualannya di tengah-tengah tantangan ekonomi global dengan peluang baru ekspor ke Australia dan Afrika. Selain itu, investasi perusahaan kendaraan asing diharapkan mampu meningkatkan produksi kendaraan di Indonesia. Berdasarkan data yang diperoleh dari Asean Automotive Federation, produksi mobil di Indonesia pada semester I/2022 adalah sebanyak 658,29 ribu unit, berada di posisi kedua di Asean setelah Thailand dengan produksi mobil sebanyak 911,09 ribu unit.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Gabungan Industri Kendaraan Bermotor Indonesia (Gaikindo), penjualan truk di bulan Januari sampai Juni 2022 adalah sebesar 47,70 ribu unit, mengalami peningkatan sebesar 39,04% dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Meningkatnya berbagai harga komoditas tambang dan mineral merupakan pendorong utama peningkatan permintaan truk pertambangan, dimana pelaku industri pertambangan terus berupaya meningkatkan efisiensi pengangkutan hasil tambang.



**Grafik 4**  
**Penjualan Kendaraan di Indonesia**  
**Januari 2022 – Juni 2022**  
**(Dalam Ribuan Unit)**



Sumber: Marklines

Selanjutnya, berdasarkan data yang diperoleh dari Marklines, penjualan Kendaraan di Indonesia terbesar yaitu pada bulan Maret, Januari, dan April dengan jumlah penjualan masing-masing sebesar 98,54 ribu unit, 84,06 ribu unit, dan 82,88 ribu unit.

Sementara itu, menurut data dari Gaikindo, produksi mobil di Indonesia selama periode Januari sampai Juli 2022 adalah sebanyak 781,26 ribu unit, mengalami peningkatan sebesar 32,60% dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Peningkatan produksi ini terutama didorong oleh ekspor mobil yang mengalami peningkatan sebesar 45,80% sepanjang bulan Januari sampai dengan bulan Juli 2022 dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu. Sementara itu, kebijakan PPnBM – DTP yang kembali diberikan Pemerintah sampai dengan akhir tahun 2022 untuk kendaraan roda empat dengan harga jual di bawah Rp 200,00 juta diharapkan mampu meningkatkan penjualan mobil sampai akhir tahun 2022.

Sementara itu, menurut data yang diperoleh dari Statista, pendapatan segmen truk pikap di Indonesia diproyeksikan akan mencapai USD 1,41 miliar pada tahun 2022, mengalami peningkatan pada tingkat CAGR sebesar 1,32% dihitung sejak tahun 2022 sampai dengan tahun 2027. Sementara itu harga volume rata-rata tertimbang truk pikap di Indonesia pada tahun 2022 diproyeksikan sebesar USD 35,96 ribu, sementara penjualan truk pikap Indonesia pada tahun 2027 diproyeksikan mencapai sebesar 42,50 ribu unit.



Indonesia merupakan pasar kendaraan terbesar di Asean dan diproyeksikan memiliki prospek menjanjikan di masa mendatang bagi perekonomian nasional, hal ini turut disebabkan oleh penyerapan tenaga kerja yang tinggi dalam industri manufaktur kendaraan, industri komponen kendaraan bermotor, meningkatnya daya tarik investor asing, serta berkurangnya impor pada industri kendaraan dalam negeri. Pemerintah senantiasa berupaya untuk melakukan optimalisasi pada industri kendaraan di Indonesia, salah satunya untuk menangkap peluang industri kendaraan listrik melalui Peraturan Presiden Nomor 55/2019 tentang Percepatan Kendaraan Bermotor Listrik Berbasis Baterai dengan melakukan persiapan infrastruktur energi baru terbarukan dan ekosistem industri kendaraan listrik di tanah air, untuk mencapai target emisi nol karbon pada tahun 2060.

Dengan adanya permintaan yang tinggi dari industri pertambangan untuk kendaraan operasional tambang yang mumpuni, peningkatan produksi kendaraan bermotor, minat investor pada industri kendaraan bermotor, serta kebijakan Pemerintah untuk mendukung industri kendaraan bermotor nasional, maka industri kendaraan bermotor di Indonesia diharapkan akan senantiasa berkontribusi tinggi pada Pendapatan Domestik Bruto tanah air.

### **III.C. Strategi Pemasaran**

Untuk mendukung kegiatan usahanya, Perseroan telah merencanakan beberapa strategi pemasaran. Strategi pemasaran yang akan diterapkan oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

- Melakukan kunjungan kepada calon pelanggan yang memiliki prospek baik domestik ataupun pasar ekspor;
- Memperkenalkan produk yang ditawarkan oleh Perseroan pada perusahaan-perusahaan prospektif untuk uji coba;
- Melakukan pameran kecil di pasar konvensional;

### **III.D. Persaingan Usaha**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, saat ini di wilayah Kalimantan dan Sulawesi, truk-truk merek Jepang masih mendominasi penjualan alat pengangkutan komersial, sehingga dalam memperoleh pangsa pasar industri perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan mengandalkan beberapa keunggulan produk Tata Motors yang diageni oleh Perseroan dibandingkan keunggulan yang dimiliki oleh kompetitor di kelasnya. Selanjutnya, harga alat pengangkutan komersial Perseroan lebih murah dibandingkan dengan produk bermerek lainnya pada kelas yang sama sehingga dapat bersaing di pasaran. Dengan demikian, Perseroan berkeyakinan bahwa truk Tata Motors yang diageni oleh Perseroan mampu memperoleh pangsa pasar dalam persaingan di segmen kendaraan komersial.



### III.E. Dampak Pandemi Covid-19

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dampak pandemi Covid-19 terhadap prospek bisnis Perseroan adalah sebagai berikut:

- Perseroan memandang bahwa pandemi Covid-19 di Indonesia telah mengalami peningkatan penanganan dan pencegahan yang lebih memadai dari tahun-tahun sebelumnya sehingga jumlah kasus aktif Covid-19 telah mengalami penurunan dan bukan merupakan hal yang dapat mempengaruhi industri perdagangan alat pengangkutan komersial bagi Perseroan.
- Dengan mempertimbangkan pemulihan pandemi Covid-19 di Indonesia, Perseroan berupaya untuk mengambil momentum dalam menjalankan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dengan melihat adanya potensi dan pangsa pasar atas industri pertambangan yang sedang mengalami peningkatan dan membutuhkan alat-alat berat sebagai salah satu aspek pendukung dalam kegiatan aktivitas operasional perusahaan pertambangan di Indonesia. Dalam hal ini, Perseroan mengambil langkah strategis untuk memperoleh bagian dari industri perdagangan alat pengangkutan komersial dalam menyediakan alat-alat berat bagi perusahaan-perusahaan pertambangan khususnya di wilayah Kalimantan dan Sulawesi.
- Dengan demikian, Perseroan telah mempertimbangkan memiliki keyakinan bahwa pandemi Covid-19 di Indonesia tidak memberikan dampak yang signifikan untuk prospek bisnis Perseroan dalam industri perdagangan alat pengangkutan komersial.



#### IV. ASPEK KELAYAKAN TEKNIS

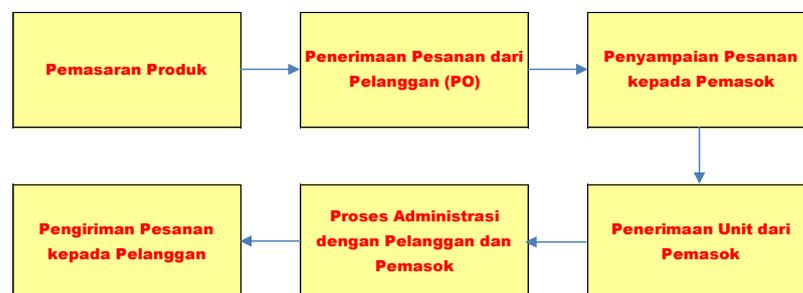
##### IV.A. Gambaran Umum Wilayah Operasional PT Intan Baru Prana Tbk

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha lembaga pembiayaan yang meliputi pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna, sewa operasi, dan/atau kegiatan usaha pembiayaan lain berdasarkan persetujuan OJK. Perseroan mendapatkan izin usaha sebagai lembaga pembiayaan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 326/KMK.017/1997 tanggal 21 Juli 1997. Perseroan memulai usahanya secara komersial pada tahun 1997.

Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan akan melakukan kerjasama dengan PWM sebagai pemasok alat pengangkutan komersial untuk Perseroan. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memasarkan produknya baik unit maupun suku cadang di wilayah Sulawesi dan Kalimantan.

##### IV.B. Proses Kegiatan Operasional PT Intan Baru Prana Tbk

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, terdapat proses kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:



##### IV.C. Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya

Dalam menjalankan kegiatan usahanya dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan didukung oleh manajemen kunci yang berdedikasi dan berkompeten dalam kegiatan usaha Perseroan, yaitu bidang perdagangan alat pengangkutan komersial. Manajemen merupakan suatu faktor yang dominan untuk kelangsungan kegiatan operasional Perseroan. Selain itu, Perseroan juga memastikan bahwa Perseroan memiliki tenaga kerja operasional yang berpengalaman dan mempunyai kompetensi untuk menangani kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan. Dengan demikian, kegiatan usaha Perseroan dapat terus beroperasi dengan baik.

Untuk memenuhi ketersediaan tenaga ahli, Perseroan akan memanfaatkan sumber daya manusia dan tenaga kerja dari dalam (*internal recruitment*) yang sudah ahli dan berpengalaman pada bidangnya masing-masing untuk mengisi kebutuhan sumber daya manusia dan tenaga kerja di Perseroan.



## V. ASPEK KELAYAKAN POLA BISNIS

### V.A. Keunggulan Kompetitif

Perseroan mempunyai keunggulan kompetitif sebagai berikut:

- Memiliki dukungan *after sales support* dari agen tunggal pemegang merk;
- Memiliki jaringan dengan PT Intraco Penta Tbk (selanjutnya disebut “**INTA**”) yang berpengalaman lebih dari 50 tahun di industri alat berat yang banyak digunakan oleh perusahaan dan kontraktor yang bekerja di sektor industri pertambangan. INTA memiliki lebih dari 20 jaringan distribusi dan kantor cabang yang tersebar di seluruh Indonesia yang selama ini menjadi ujung tombak penjualan jasa pembiayaan Perseroan. Sebagian besar unit-unit yang dibiayai Perseroan bergerak pada sektor industri pertambangan.
- Memiliki *workshop* yang terintegrasi dan memiliki sarana-prasarana lengkap yang berlokasi di Manggar, Balikpapan.

### V.B. Pesaing Usaha

Dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya, Perseroan memiliki beberapa pesaing usaha dengan perincian sebagai berikut:

- PT Gaya Makmur Tractors;
- PT Airindo Sakti

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, saat ini di wilayah Kalimantan dan Sulawesi, truk-truk merek Jepang masih mendominasi penjualan alat pengangkutan komersial, sehingga dalam memperoleh pangsa pasar industri perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan mengandalkan beberapa keunggulan produk Tata Motors yang diageni oleh Perseroan dibandingkan keunggulan yang dimiliki oleh kompetitor di kelasnya. Selanjutnya, harga alat pengangkutan komersial Perseroan lebih murah dibandingkan dengan produk bermerek lainnya pada kelas yang sama sehingga dapat bersaing di pasaran. Dengan demikian, Perseroan berkeyakinan bahwa truk Tata Motors yang diageni oleh Perseroan mampu memperoleh pangsa pasar dalam persaingan di segmen kendaraan komersial.



#### **V.C. Aktivitas Perseroan Setelah Pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha**

Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, maka Perseroan akan secara aktif melakukan kegiatan usaha di bidang perdagangan alat pengangkutan komersial dengan menerapkan strategi-strategi usaha sebagai berikut:

- Mendapatkan perluasan hak keagenan atau *dealership* dari TDMI baik untuk penjualan unit maupun suku cadang khususnya di wilayah Indonesia Timur;
- Mendapatkan investor baru untuk pengembangan bisnis Perseroan yang ramah lingkungan;
- Melakukan pengembangan sumber daya manusia dengan ikut serta dalam kegiatan pelatihan, seminar, sosialisasi, sertifikasi, baik yang diselenggarakan oleh pihak *internal* maupun *eksternal* dan melakukan pengembangan struktur organisasi bila diperlukan sesuai dengan kebutuhan Perseroan;

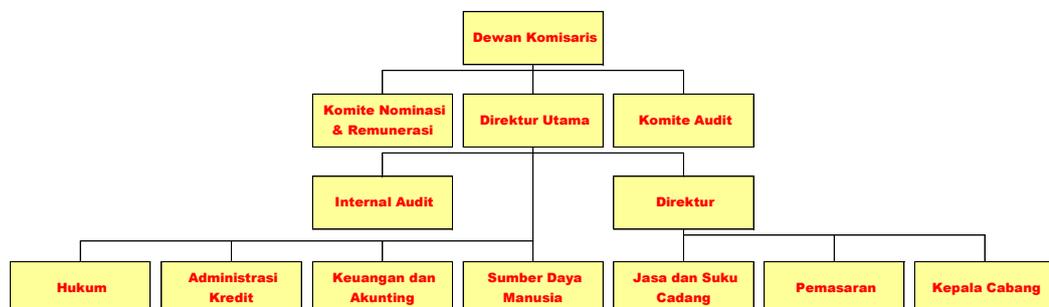


## VI. ASPEK KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN

Sistem organisasi dan manajemen yang baik sangat diperlukan untuk mendukung terciptanya suatu perusahaan yang sistematis dalam pengendalian internal sehingga dapat membentuk perusahaan yang mapan dan untuk mencapai tujuannya. Struktur organisasi dan manajemen yang baik sangat erat hubungannya dengan koordinasi kerja yang terpadu dan terarah.

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

Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial, akan terus mengembangkan usahanya pada masa yang akan datang. Oleh sebab itu, struktur organisasi Perseroan harus dijadikan pedoman dalam menjalankan kegiatan usahanya. Struktur organisasi yang dimiliki oleh Perseroan adalah sebagai berikut:



### VI.A. Kapasitas dan Kemampuan Manajemen

Perseroan telah menyiapkan manajemen kunci yang yang dinilai cukup kompeten untuk menjalankan kegiatan usaha sebagai perdagangan alat pengangkutan komersial. Manajemen kunci Perseroan memiliki pengetahuan yang kuat dan pengalaman yang luas dalam penjualan alat-alat berat sampai dengan pengoperasian armada diberbagai bidang industri seperti pertambangan, kehutanan, konstruksi, oil and gas.

Saat ini, Perseroan memiliki sumber pendanaan berdasarkan kemampuan internal kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan yang dimiliki oleh Perseroan atas hasil kegiatan pembiayaan yang dilakukan Perseroan sebelumnya. Dengan menggunakan kemampuan internal Perseroan tersebut, maka Perseroan dapat menjalankan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, dimana sumber pendanaan yang dibutuhkan untuk melakukan investasi awal dapat didukung dengan menggunakan internal kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan.



Proses penyediaan dan penyeleksian SDM serta tenaga kerja dapat dilakukan oleh Perseroan dengan memperoleh akses perekrutan SDM dengan kualifikasi tenaga kerja yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan melalui jaringan yang dimiliki oleh Perseroan dengan pihak yang terafiliasi, yaitu INTA, dimana INTA merupakan perusahaan yang berpengalaman lebih dari 50 tahun di industri perdagangan alat berat yang banyak digunakan oleh perusahaan dan kontraktor yang bekerja di sektor industri pertambangan, sehingga penempatan SDM dan tenaga kerja yang dibutuhkan oleh Perseroan pada wilayah Kalimantan dan Sulawesi sebagaimana Perseroan akan menjalankan kegiatan operasionalnya dapat terpenuhi dengan baik.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, khususnya pada masa awal proyeksi, Rencana Perubahan Kegiatan Usaha memerlukan dukungan pendanaan dari Perseroan, khususnya untuk keperluan pendanaan modal kerja, seperti renovasi, pembelian peralatan *workshop*, dan pembelian unit truk serta suku cadang.

Sehubungan dengan kebutuhan pendanaan dan investasi tersebut, manajemen Perseroan memiliki kemampuan untuk melakukan pembiayaan kebutuhan pendanaan dan investasi tersebut dimana berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 yang telah diaudit oleh KAP PHHARPR, saldo kas dan setara kas Perseroan serta investasi neto pembiayaan pada tanggal 31 Agustus 2022 masing-masing adalah sebesar Rp 22,33 miliar dan Rp 228,28 miliar.

Berdasarkan proyeksi laporan keuangan Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032, Perseroan membutuhkan investasi awal sebesar Rp 49,04 miliar untuk pembukaan *workshop* pada tahun 2023 – 2026 yang seluruhnya diasumsikan dapat didanai oleh kas dan setara kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan Perseroan.

## **VI.B. Ketersediaan Tenaga Kerja**

Ketersediaan tenaga kerja akan menentukan tim pelaksana yang terbaik dengan kebijaksanaan dalam pengangkatan tenaga kerja dan diutamakan yang sudah berpengalaman dalam bidangnya.

Usaha meningkatkan produktivitas dari karyawan yang akan dilakukan antara lain:

- Peningkatan keahlian karyawan (*man power training*).
- Sistem manajemen yang baik untuk dapat melaksanakan tugas semaksimal mungkin.
- *Job description* yang jelas dari setiap karyawan secara terarah.
- Rasa tanggung jawab kepada perusahaan dalam usaha penyempurnaan dan penghematan.
- Menciptakan suasana kerja yang kondusif dengan cara memperhatikan kesejahteraan dan kenyamanan karyawan.



Dalam menjalankan kegiatan usaha yang awalnya adalah kegiatan usaha dalam bidang pembiayaan menjadi perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan melakukan penambahan empat tenaga kerja dengan rincian sebagai berikut:

- Riky Agustridi sebagai tenaga ahli;
- Slamet Riyadi sebagai *marketing officer*;
- Mudhoffar sebagai *technician officer*, dan
- Farid Handayani sebagai *general officer*.

#### **VI.C. Risiko Usaha**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai risiko usaha yang dihadapi. Risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat diatasi dengan melakukan penerapan manajemen risiko yang baik sehingga hal tersebut akan menentukan terciptanya pengendalian internal yang baik. Dalam meminimalisasi potensi risiko yang terkait langsung dengan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial dan maupun risiko lainnya yang dihadapi oleh Perseroan, maka Perseroan akan mengupayakan untuk menyelesaikan ancaman atau risiko persaingan antar industri, posisi tawar pemasok, dan daya tawar konsumen. Analisis dan mitigasi risiko usaha terhadap Perseroan adalah sebagai berikut:

##### **1. Risiko Persaingan Usaha**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menghadapi persaingan dengan beberapa penyedia produk yang sejenis dan perusahaan pesaing lainnya. Persaingan meliputi kualitas dan harga produk, serta tingkat pelayanan yang diberikan. Kegagalan Perseroan dalam mengantisipasi dan mencermati persaingan usahanya, maka hal tersebut dapat berdampak terhadap keuntungan, kinerja keuangan, dan prospek usaha Perseroan.

Dalam memitigasi risiko persaingan usaha, Perseroan memiliki keunggulan kompetitif antara lain memiliki dukungan *after sales support* dari agen tunggal pemegang merk, memiliki jaringan dengan INTA yang berpengalaman lebih dari 50 tahun di industri perdagangan alat berat yang banyak digunakan oleh perusahaan dan kontraktor yang bekerja di sektor industri pertambangan, serta memiliki *workshop* yang terintegrasi dan memiliki sarana-prasarana lengkap yang berlokasi di Manggar, Balikpapan.



## **2. Risiko Pemutusan Kerja Sama**

Dalam menjalankan kegiatan perdagangan perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan diwajibkan memiliki dan mempertahankan kerja sama dengan PWM. Kegagalan dalam memperoleh hal tersebut dapat berdampak negatif terhadap kelangsungan kegiatan usaha Perseroan.

Dalam memitigasi risiko pemutusan kerja sama, Perseroan berupaya untuk mempelajari dan mengikuti setiap prosedur yang ditetapkan oleh PWM sehubungan dengan kerja sama terkait penunjukan Perseroan sebagai *sub-dealer* kendaraan roda empat atau lebih merek TATA sehingga dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya pemutusan kerja sama antara Perseroan dan PWM.

## **3. Risiko Ekonomi**

Kegiatan operasi Perseroan dipengaruhi kondisi ekonomi domestik, regional dan global. Perubahan tingkat kepercayaan konsumen terhadap ekonomi di Indonesia dimana Perseroan menjalankan usahanya, dapat berdampak pada bisnis, termasuk melemahnya kinerja keuangan Perseroan.

Dalam memitigasi risiko ekonomi, Perseroan memastikan kualitas produk yang diperdagangkan oleh Perseroan memiliki tingkat kehandalan yang memadai dan dapat diterima dengan baik oleh para kontraktor pertambangan sehingga konsumen memiliki tingkat kepercayaan yang baik terhadap produk Perseroan.

## **4. Risiko Bencana Alam**

Kegiatan usaha Perseroan tidak terlepas dari ancaman bencana alam seperti badai tropis, angin topan, gempa bumi dan banjir, karena faktor alam dan berbagai bencana yang dapat memberikan dampak secara material terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, dan hasil usaha Perseroan.

## **5. Risiko Kebijakan Pemerintah**

Kegiatan usaha Perseroan dipengaruhi oleh perubahan kebijakan Pemerintah Indonesia baik langsung maupun tidak langsung. Kebijakan moneter merupakan salah satu kebijakan tidak langsung yang mempengaruhi kegiatan Perseroan yang dapat berdampak pada menurunnya daya beli konsumen melalui tingkat suku bunga yang tinggi. Apabila kebijakan pemerintah tersebut diterapkan, dapat mengakibatkan berkurangnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan.



#### **VI.D. Kemampuan untuk Menciptakan Nilai**

Perseroan mengharapkan dapat memaksimalkan keunggulan Perseroan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial dengan kualitas sumber daya yang dimiliki oleh Perseroan dimana sumber daya tersebut merupakan PKPSD dan APKPSD yang telah ditandatangani oleh Perseroan dan PWM, serta manajemen kunci yang memiliki pengalaman dan kompetensi dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial sehingga Perseroan dapat mengoptimalkan dan mengupayakan kinerja keuangan Perseroan yang diharapkan dapat mendukung Perseroan dalam menciptakan nilai atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

#### **VI.E. Manajemen Kekayaan Intelektual (*Intellectual Property*)**

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dalam menjalankan kegiatan usahanya dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan tidak memiliki kekayaan intelektual dalam menjalankan kegiatan perdagangan alat pengangkutan komersial. Dengan demikian, Penilai tidak melakukan pembahasan mengenai manajemen kekayaan intelektual pada analisis atas kelayakan model manajemen.



## **VII. ASPEK KELAYAKAN KEUANGAN**

### **VII.A. Proyeksi Perseroan Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha**

#### **VII.A.1. Proyeksi Keuangan**

Perhitungan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang dilakukan didasarkan pada proyeksi keuangan Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Di samping itu, berbagai informasi dan saran yang relevan diberikan oleh Perseroan sehubungan dengan perubahan-perubahan pada setiap faktor dalam jangka waktu yang telah ditetapkan juga turut menjadi bahan pertimbangan. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan yang diuji pada saat studi kelayakan ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan yang diuji kelayakannya. Penyesuaian yang dilakukan Penilai antara lain sehubungan dengan penjualan, beban pokok penjualan, beban usaha, dan penyesuaian lainnya agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan dengan lebih wajar.

Berikut adalah penjelasan mengenai hal-hal pokok dalam proyeksi laporan keuangan yang digunakan dalam perhitungan studi kelayakan.

##### **VII.A.1.a. Umum**

- Tidak akan ada perubahan yang material mengenai kondisi politik, ekonomi, hukum, atau undang-undang yang akan mempengaruhi Perseroan, industri, atau negara di mana Perseroan beroperasi.
- Tidak akan ada perubahan yang material mengenai tarif pajak, bea cukai, nilai tukar mata uang, dan suku bunga yang dipergunakan dalam proyeksi laporan keuangan yang dapat mempengaruhi kinerja Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
- Tidak akan ada perubahan yang material pada struktur dan aktivitas utama Perseroan atau pada sumber utama penghasilan Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
- Tidak akan ada perubahan yang material pada manajemen Perseroan.
- Tidak akan ada hambatan-hambatan yang berarti yang berasal dari perselisihan industri atau pengadaan tenaga kerja atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.
- Tidak akan ada hambatan-hambatan yang berarti atas penawaran bahan baku, bahan-bahan lainnya, produk-produk, serta jasa-jasa yang dijual kepada Perseroan.
- Tidak akan ada perubahan yang material terhadap harga bahan baku, bahan-bahan lainnya, produk-produk, serta jasa-jasa yang dijual, beban tenaga kerja, beban pabrikasi, dan beban-beban lain seperti yang berlaku sekarang ini dan yang diproyeksikan.
- Tidak akan ada pembelian aset tetap yang material selain yang diproyeksikan.



- Tidak ada pengecualian atas pencadangan yang harus dibuat oleh Perseroan atas kewajiban kontijen atau arbitase, ancaman atau sebaliknya, piutang tak tertagih yang luar biasa, kontrak, atau aset lain yang belum dipenuhi.
- Tidak ada perubahan yang material terhadap perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada.
- Sesuai dengan sifat industri, manajemen Perseroan mempersiapkan proyeksi laporan keuangan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sampai dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2032.

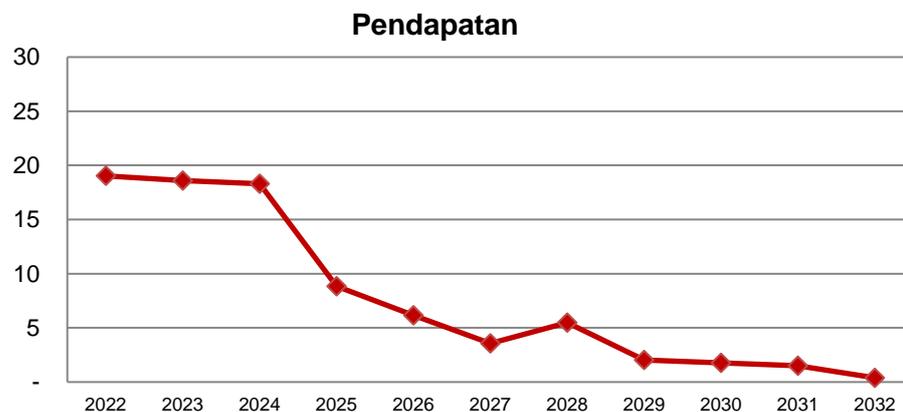
#### VII.A.1.b. Asumsi-asumsi yang Digunakan Dalam Perhitungan Studi Kelayakan

##### 1. Proyeksi Pendapatan

Pendapatan dalam penilaian ini terutama terdiri dari pendapatan atas bunga dari produk pembiayaan.

Grafik berikut menunjukkan proyeksi pendapatan Perseroan untuk tahun 2022 – 2032.

**Grafik 5**  
**PT Inta Baru Prana Tbk**  
**Proyeksi Pendapatan Tahun 2022 – 2032**  
**(Dalam miliar Rupiah)**



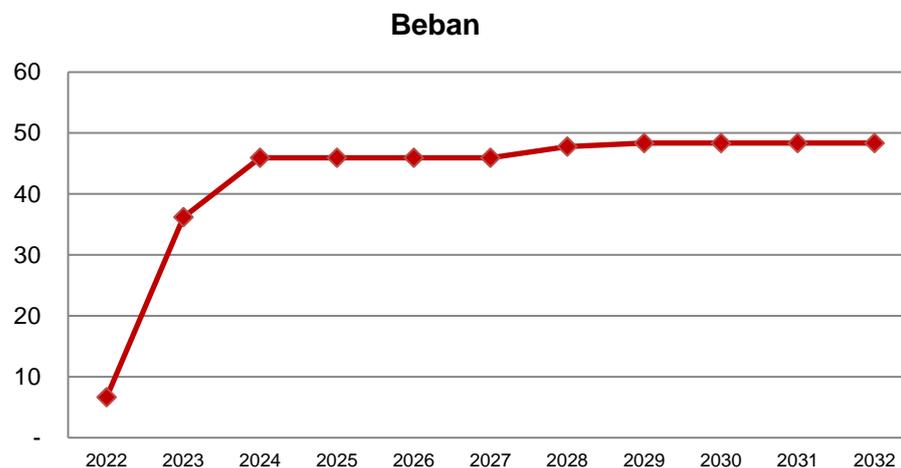


## 2. Proyeksi Beban

Beban Perseroan terutama terdiri dari beban bunga. Beban untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032 diproyeksikan sebesar 26% – 12.303% dari pendapatan.

Grafik berikut menunjukkan proyeksi beban Perseroan untuk tahun 2022 – 2032.

**Grafik 6**  
**PT Intan Baru Prana Tbk**  
**Proyeksi Beban Tahun 2022 – 2032**  
**(Dalam miliar Rupiah)**



## 3. Beban Usaha

Beban usaha Perseroan terutama terdiri dari beban gaji dan tunjangan, serta beban sewa kantor. Beban usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032 diprediksikan berkisar antara 58% – 2.804% dari pendapatan.

## 4. Pajak

Mengingat Perseroan adalah perusahaan yang berdomisili di Indonesia, maka tarif pajak yang diberlakukan atas Perseroan adalah tarif pajak yang berlaku umum di Indonesia, yaitu sebesar 22,00% untuk tahun 2022 – 2032.



## 5. Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif

Berdasarkan asumsi-asumsi untuk proyeksi laporan laba rugi komprehensif sebagaimana dijelaskan di atas, proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 3  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	18.598	18.289	8.842	6.148	3.575
Beban	2.348	36.199	45.918	45.918	45.918	45.918
Laba (rugi) kotor	32	(17.601)	(27.629)	(37.076)	(39.770)	(42.343)
Beban usaha	4.613	14.209	14.919	15.665	8.224	8.635
Rugi usaha	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	5.486	2.038	1.782	1.506	393
Beban	47.749	48.359	48.359	48.359	48.359
Laba (rugi) kotor	(42.263)	(46.321)	(46.577)	(46.853)	(47.966)
Beban usaha	9.067	9.520	9.996	10.496	11.021
Rugi usaha	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan dan rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha masing-masing adalah sebesar Rp 69,04 miliar dan Rp 510,74 miliar.

## 6. Proyeksi Laporan Posisi Keuangan

Proyeksi laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 4  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Posisi Keuangan  
Per 31 Desember 2022 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27
Jumlah Aset	514.641	482.831	440.283	387.542	339.548	288.570
Jumlah Liabilitas	1.083.452	1.083.452	1.083.452	1.083.452	1.083.452	1.083.452
Jumlah Defisiensi Modal	(568.811)	(600.621)	(643.169)	(695.910)	(743.904)	(794.882)



Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32
Jumlah Aset	237.239	181.397	124.824	67.474	8.486
Jumlah Liabilitas	1.083.452	1.083.452	1.083.452	1.083.452	1.083.452
Jumlah Defisiensi Modal	(846.213)	(902.054)	(958.628)	(1.015.978)	(1.074.966)

## 7. Proyeksi Laporan Arus Kas

Proyeksi laporan arus kas Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 5  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Arus Kas  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	18.752	27.792	30.411	(22.872)	(28.071)	(42.776)
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	-	-	-	-	-	-
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	15.554	24.182	29.602	12.119	8.083	3.328

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	(28.490)	(49.702)	(50.527)	(51.553)	(58.987)
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	-	-	-	-	-
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	9.267	2.491	2.453	2.352	-

### VII.A.2. Penentuan Tingkat Diskonto

Untuk mendiskonto arus kas bersih tiap-tiap tahun, tingkat diskonto yang digunakan adalah biaya modal rata-rata tertimbang (*WACC/weighted average cost of capital*) yang ditentukan dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$WACC = (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d)$$

Dimana:

- $k_e$  = Biaya modal ekuitas/saham biasa
- $k_d$  = Biaya modal utang
- $W_e$  = Bobot ekuitas dalam struktur ekuitas
- $W_d$  = Bobot utang dalam struktur modal
- $t$  = Pajak penghasilan perusahaan



### VII.A.2.a. Biaya Modal untuk Ekuitas

$$k_e = R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS$$

Dimana:

- $k_e$  = Tingkat balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu atau biaya modal ekuitas/saham biasa
- $R_f$  = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk free rate*)
- $\beta$  = Beta
- $RP_m$  = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)

$R_f$  adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 31 Agustus 2022, maka instrumen bebas risiko yang dipakai, yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 30 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 7,18% yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas resiko.

$RP_m$  adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 8,67%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2021 yang dikeluarkan pada bulan Juli 2022.

Beta ( $\beta$ ) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*.

*Unlevered* beta rata-rata perusahaan pembanding diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) sampai dengan tahun 2021 sebesar 0,41 yang kemudian di-*relever* dengan tingkat *leverage* yang berlaku di pasar untuk memperoleh beta yang sesuai untuk mendiskonto AKB Perseroan tersebut dengan formula sebagai berikut:

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



Dalam studi kelayakan ini, kami menggunakan rata-rata *debt to equity ratio* (DER) dari perusahaan-perusahaan publik sejenis sebesar 134,57% untuk memperoleh beta Perseroan. Tarif pajak yang digunakan untuk Perseroan sesuai dengan tarif pajak yang berlaku umum adalah sebesar 0,00% untuk tahun 2022 – 2032. Dengan demikian, maka diperoleh beta Perseroan sebesar 0,97 untuk tahun 2022 – 2032 dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

$$\beta_L = 0,41 \times (1 + (1 - 0,00\%) \times 134,57\%) = 0,97$$

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 2,28%, diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$\begin{aligned} k_e &= R_f + \beta \times R_{Pm} - RBDS \\ K_e &= 7,18 + 0,97 \times 8,67\% - 2,28\% = 13,31\% \end{aligned}$$

#### VII.A.3. Biaya Modal untuk Utang

Karena perhitungan nilai ekuitas keseluruhan modal (AKB untuk kapital atau *free cash flow to invested capital*), maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari pinjaman jangka panjang (biaya modal untuk utang) maupun yang berasal dari ekuitas (biaya modal untuk ekuitas).

Dalam penilaian ini, biaya modal untuk utang yang digunakan adalah suku bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah yang diambil dari suku bunga kredit investasi bank Persero untuk bulan Agustus 2022 yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia sebesar 8,44%.

#### VII.A.4. Weighted Average Cost of Capital

Berdasarkan biaya modal untuk ekuitas, biaya modal untuk utang, bobot ekuitas sebesar 42,63% dan bobot utang sebesar 57,37%, yang diolah dari data rata-rata DER dari perusahaan-perusahaan publik yang sejenis dengan tarif pajak yang berlaku untuk Perseroan sesuai dengan tarif pajak yang berlaku umum adalah sebesar 0,00% untuk tahun 2022 – 2032 maka *weighted average cost of capital* (WACC) adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} WACC &= (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d) \\ WACC &= (12,24\% \times 42,63\%) + (8,44\% \times [1 - 0,00\%] \times 57,37\%) = 10,51\% \end{aligned}$$



#### VII.A.5. Perhitungan Jumlah Nilai Kini Rugi Periode/Tahun Berjalan

Dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51%, perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebesar Rp 287,01 miliar.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 6  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Per 31 Agustus 2022

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(27.840)	(33.694)	(37.794)	(31.119)	(29.909)
Jumlah nilai kini						

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Faktor diskonto	0,5309	0,4804	0,4347	0,3933	0,3559
Nilai kini	(27.251)	(26.826)	(24.593)	(22.556)	(20.994)
Jumlah nilai kini	(287.007)				



## **VII.B. Proyeksi Perseroan Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha**

### **VII.B.1. Proyeksi Keuangan**

Perhitungan studi kelayakan atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang dilakukan didasarkan pada proyeksi keuangan Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Di samping itu, berbagai informasi dan saran yang relevan diberikan oleh Perseroan sehubungan dengan perubahan-perubahan pada setiap faktor dalam jangka waktu yang telah ditetapkan juga turut menjadi bahan pertimbangan. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan yang diuji pada saat studi kelayakan ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan yang diuji kelayakannya.

Berikut adalah penjelasan mengenai hal-hal pokok dalam proyeksi laporan keuangan yang digunakan dalam perhitungan studi kelayakan.

#### **VII.B.1.a. Umum**

- Tidak akan ada perubahan yang material mengenai kondisi politik, ekonomi, hukum, atau undang-undang yang akan mempengaruhi Perseroan, industri, atau negara di mana Perseroan Perseroan.
- Tidak akan ada perubahan yang material mengenai tarif pajak, bea cukai, nilai tukar mata uang, dan suku bunga yang dipergunakan dalam proyeksi laporan keuangan yang dapat mempengaruhi kinerja Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
- Tidak akan ada perubahan yang material pada struktur dan aktivitas utama Perseroan atau pada sumber utama penghasilan Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
- Tidak akan ada perubahan yang material pada manajemen Perseroan.
- Tidak akan ada hambatan-hambatan yang berarti yang berasal dari perselisihan industri atau pengadaan tenaga kerja atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.
- Tidak akan ada hambatan-hambatan yang berarti atas penawaran bahan baku, bahan-bahan lainnya, produk-produk, serta jasa-jasa yang dijual kepada Perseroan.
- Tidak akan ada perubahan yang material terhadap harga bahan baku, bahan-bahan lainnya, produk-produk, serta jasa-jasa yang dijual, beban tenaga kerja, beban pabrikasi, dan beban-beban lain seperti yang berlaku sekarang ini dan yang diproyeksikan.
- Tidak akan ada pembelian aset tetap yang material selain yang diproyeksikan.
- Tidak ada pengecualian atas pencadangan yang harus dibuat oleh Perseroan atas kewajiban kontijen atau arbitrase, ancaman atau sebaliknya, piutang tak tertagih yang luar biasa, kontrak, atau aset lain yang belum dipenuhi.
- Tidak ada perubahan yang material terhadap perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada.



- Sesuai dengan sifat industri, manajemen Perseroan mempersiapkan proyeksi laporan keuangan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sampai dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2032.

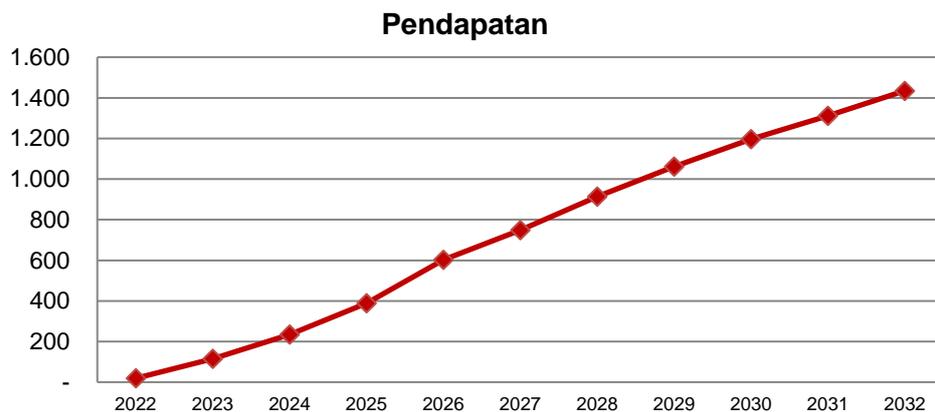
#### VII.B.1.b. Asumsi-asumsi yang Digunakan Dalam Perhitungan Studi Kelayakan

##### 1. Proyeksi Pendapatan

Pendapatan dalam penilaian ini terutama terdiri dari pendapatan bunga atas produk pembiayaan dan penjualan truk serta suku cadang.

Grafik berikut menunjukkan proyeksi pendapatan Perseroan untuk tahun 2022 – 2032.

**Grafik 7**  
**PT Intan Baru Prana Tbk**  
**Proyeksi Pendapatan Tahun 2022 – 2032**  
**(Dalam miliar Rupiah)**



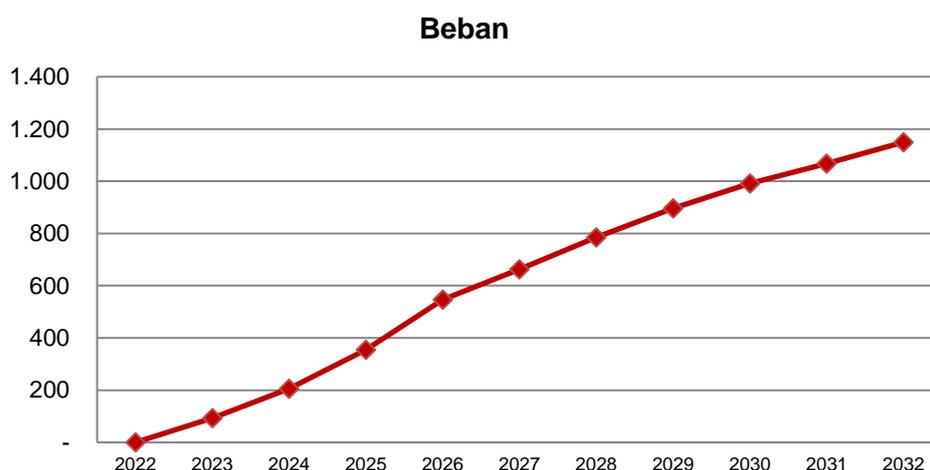


## 2. Proyeksi Beban

Beban Perseroan terutama terdiri dari pembelian persediaan truk dan suku cadang. Beban untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032 diproyeksikan sebesar 80% – 91% dari pendapatan.

Grafik berikut menunjukkan proyeksi beban Perseroan untuk tahun 2022 – 2032.

**Grafik 8**  
**PT Intan Baru Prana Tbk**  
**Proyeksi Beban Tahun 2022 – 2032**  
**(Dalam miliar Rupiah)**



## 3. Beban Usaha

Beban usaha Perseroan terutama terdiri dari beban gaji dan tunjangan, beban jasa profesional, serta beban pemasaran. Beban usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032 diprediksikan berkisar antara 3% – 194% dari pendapatan.

## 4. Pajak

Mengingat Perseroan adalah perusahaan yang berdomisili di Indonesia, maka tarif pajak yang diberlakukan atas Perseroan adalah tarif pajak yang berlaku umum di Indonesia, yaitu sebesar 22,00% untuk tahun 2022 – 2032.



## 5. Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif

Berdasarkan asumsi-asumsi untuk proyeksi laporan laba rugi komprehensif sebagaimana dijelaskan di atas, proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 7  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan  
untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	115.700	233.974	388.452	601.859	748.528
Beban	-	93.430	205.853	355.275	546.579	662.464
Laba kotor	2.379	22.271	28.120	33.177	55.279	86.063
Beban usaha	4.613	16.761	20.561	25.405	23.367	27.509
Laba (rugi) usaha	(2.234)	5.509	7.559	7.772	31.912	58.554
Pendapatan (beban) lain-lain	(2.348)	(36.199)	(45.918)	(45.918)	(45.918)	(45.918)
Laba (rugi) sebelum pajak	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	913.318	1.061.116	1.196.693	1.311.071	1.434.682
Beban	785.629	896.076	991.120	1.067.453	1.149.591
Laba kotor	127.690	165.039	205.573	243.618	285.091
Beban usaha	32.013	36.247	40.119	43.485	47.128
Laba (rugi) usaha	95.677	128.792	165.454	200.132	237.962
Pendapatan (beban) lain-lain	(46.360)	(44.390)	(41.117)	(36.139)	(29.519)
Laba (rugi) sebelum pajak	49.317	84.402	124.336	163.994	208.443
Manfaat (beban) pajak	-	(12.286)	(27.354)	(36.079)	(45.858)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan dan laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha masing-masing adalah sebesar Rp 8.007,77 miliar dan Rp 395,77 miliar.

## 6. Proyeksi Laporan Posisi Keuangan

Proyeksi laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 8  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Posisi Keuangan  
Per 31 Desember 2022 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27
Jumlah Aset	514.641	424.983	396.165	370.926	373.379	395.545
Jumlah Liabilitas	1.083.452	1.024.483	1.034.024	1.046.931	1.063.390	1.072.920
Jumlah Defisiensi Modal	(568.811)	(599.501)	(637.859)	(676.005)	(690.011)	(677.374)



Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32
Jumlah Aset	405.201	436.255	465.845	484.757	514.237
Jumlah Liabilitas	1.033.258	992.196	924.804	815.801	682.695
Jumlah Defisiensi Modal	(628.057)	(555.941)	(458.959)	(331.044)	(168.458)

## 7. Proyeksi Laporan Arus Kas

Proyeksi laporan arus kas Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 9  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Arus Kas  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan  
untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	18.721	(35.000)	43.707	622	6.168	29.403
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	-	(2.500)	-	-	-	-
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	15.585	6.581	1.973	(24.957)	(31.687)	(39.015)

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	76.887	88.197	114.942	147.208	169.205
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	-	-	-	-	-
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	(81.607)	(89.860)	(111.882)	(147.281)	(169.126)

### VII.B.2. Penentuan Tingkat Diskonto

Untuk mendiskonto arus kas bersih tiap-tiap tahun, tingkat diskonto yang digunakan adalah biaya modal rata-rata tertimbang (*WACC/weighted average cost of capital*) yang ditentukan dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$WACC = (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d)$$

Dimana:

- $k_e$  = Biaya modal ekuitas/saham biasa
- $k_d$  = Biaya modal utang
- $W_e$  = Bobot ekuitas dalam struktur ekuitas
- $W_d$  = Bobot utang dalam struktur modal
- $t$  = Pajak penghasilan perusahaan



### VII.B.2.a. Biaya Modal untuk Ekuitas

$$k_e = R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS$$

Dimana:

- $k_e$  = Tingkat balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu atau biaya modal ekuitas/saham biasa
- $R_f$  = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk free rate*)
- $\beta$  = Beta
- $RP_m$  = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)

$R_f$  adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 31 Agustus 2022, maka instrumen bebas risiko yang dipakai, yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 30 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 7,18% yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas resiko.

$RP_m$  adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 8,67%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2021 yang dikeluarkan pada bulan Juli 2022.

Beta ( $\beta$ ) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*.

*Unlevered* beta rata-rata perusahaan pembanding diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) sampai dengan tahun 2021 sebesar 0,41 yang kemudian di-*relever* dengan tingkat *leverage* yang berlaku di pasar untuk memperoleh beta yang sesuai untuk mendiskonto AKB Perseroan tersebut dengan formula sebagai berikut:

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



Dalam studi kelayakan ini, kami menggunakan rata-rata *debt to equity ratio* (DER) dari perusahaan-perusahaan publik sejenis sebesar 134,57% untuk memperoleh beta Perseroan. Tarif pajak yang digunakan untuk Perseroan sesuai dengan tarif pajak yang berlaku umum adalah sebesar 0,00% untuk tahun 2022 – 2028, sebesar 14,56% untuk tahun 2029 dan untuk 22,00% untuk tahun 2030 – 2032. Dengan demikian, maka diperoleh beta Perseroan sebesar 0,97 untuk tahun 2022 – 2028, sebesar 0,87 untuk tahun 2029, dan sebesar 0,85 untuk tahun 2030 – 2032 dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\beta_{L2022-2028} &= 0,41 \times (1 + (1 - 0,00\%) \times 134,57\%) = 0,97 \\ \beta_{L2029} &= 0,41 \times (1 + (1 - 14,56\%) \times 134,57\%) = 0,89 \\ \beta_{L2030-2032} &= 0,41 \times (1 + (1 - 22,00\%) \times 134,57\%) = 0,85\end{aligned}$$

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 2,28%, diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$\begin{aligned}k_e &= R_f + \beta \times RP_m - RBDS \\ K_{e2022-2028} &= 7,18 + 0,97 \times 8,67\% - 2,28\% = 13,31\% \\ K_{e2029} &= 7,18 + 0,89 \times 8,67\% - 2,28\% = 12,60\% \\ K_{e2030-2032} &= 7,18 + 0,85 \times 8,67\% - 2,28\% = 12,24\%\end{aligned}$$

### VII.B.3. Biaya Modal untuk Utang

Karena perhitungan nilai ekuitas keseluruhan modal (AKB untuk kapital atau *free cash flow to invested capital*), maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari pinjaman jangka panjang (biaya modal untuk utang) maupun yang berasal dari ekuitas (biaya modal untuk ekuitas).

Dalam penilaian ini, biaya modal untuk utang yang digunakan adalah suku bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah yang diambil dari suku bunga kredit investasi bank Persero untuk bulan Agustus 2022 yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia sebesar 8,44%.



#### VII.B.4. *Weighted Average Cost of Capital*

Berdasarkan biaya modal untuk ekuitas, biaya modal untuk utang, bobot ekuitas sebesar 42,63% dan bobot utang sebesar 57,37%, yang diolah dari data rata-rata DER dari perusahaan-perusahaan publik yang sejenis dengan tarif pajak yang berlaku untuk Perseroan sesuai dengan tarif pajak yang berlaku umum adalah sebesar 0,00% untuk tahun 2022 – 2028, sebesar 14,56% untuk tahun 2029, dan 22,00% untuk tahun 2030 – 2032, maka *weighted average cost of capital* (WACC) adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 WACC &= (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d) \\
 WACC_{2022-2028} &= (13,31\% \times 42,63\%) + (8,44\% \times [1 - 0,00\%] \times 57,37\%) = 10,51\% \\
 WACC_{2029} &= (12,60\% \times 42,63\%) + (8,44\% \times [1 - 14,56\%] \times 57,37\%) = 9,51\% \\
 WACC_{2032} &= (12,24\% \times 42,63\%) + (8,44\% \times [1 - 22,00\%] \times 57,37\%) = 9,00\%
 \end{aligned}$$

#### VII.B.5. Perhitungan Jumlah Nilai Kini Laba Bersih Tahun Berjalan

Dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51% untuk tahun 2022 – 2028, sebesar 9,51% untuk tahun 2029, dan sebesar 9,00% untuk tahun 2030 – 2032, perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebesar Rp 126,69 miliar.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 10  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Per 31 Agustus 2022

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(26.860)	(30.376)	(27.335)	(9.081)	7.414
Jumlah nilai kini						

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586
Faktor diskonto	0,5309	0,4848	0,4448	0,4081	0,3744
Nilai kini	26.182	34.962	43.138	52.202	60.872
Jumlah nilai kini	126.687				



## VII.C Analisis Kelayakan

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032:

### Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

Tabel 11  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan  
untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	18.598	18.289	8.842	6.148	3.575
Beban	2.348	36.199	45.918	45.918	45.918	45.918
Laba (rugi) kotor	32	(17.601)	(27.629)	(37.076)	(39.770)	(42.343)
Beban usaha	4.613	14.209	14.919	15.665	8.224	8.635
Rugi usaha	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	5.486	2.038	1.782	1.506	393
Beban	47.749	48.359	48.359	48.359	48.359
Laba (rugi) kotor	(42.263)	(46.321)	(46.577)	(46.853)	(47.966)
Beban usaha	9.067	9.520	9.996	10.496	11.021
Rugi usaha	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)

### Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

Tabel 12  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan  
untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan	2.379	115.700	233.974	388.452	601.859	748.528
Beban	-	93.430	205.853	355.275	546.579	662.464
Laba kotor	2.379	22.271	28.120	33.177	55.279	86.063
Beban usaha	4.613	16.761	20.561	25.405	23.367	27.509
Laba (rugi) usaha	(2.234)	5.509	7.559	7.772	31.912	58.554
Pendapatan (beban) lain-lain	(2.348)	(36.199)	(45.918)	(45.918)	(45.918)	(45.918)
Laba (rugi) sebelum pajak	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Manfaat (beban) pajak	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636



(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Pendapatan	913.318	1.061.116	1.196.693	1.311.071	1.434.682
Beban	785.629	896.076	991.120	1.067.453	1.149.591
Laba kotor	127.690	165.039	205.573	243.618	285.091
Beban usaha	32.013	36.247	40.119	43.485	47.128
Laba (rugi) usaha	95.677	128.792	165.454	200.132	237.962
Pendapatan (beban) lain-lain	(46.360)	(44.390)	(41.117)	(36.139)	(29.519)
Laba (rugi) sebelum pajak	49.317	84.402	124.336	163.994	208.443
Manfaat (beban) pajak	-	(12.286)	(27.354)	(36.079)	(45.858)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 510,74 miliar. Selanjutnya, proyeksi jumlah laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 395,77 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba periode/tahun berjalan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51% adalah sebesar Rp 287,01 miliar.

Selanjutnya, perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,51% untuk tahun 2022 – 2028, sebesar 9,51% untuk tahun 2029, dan sebesar 9,00% untuk tahun 2030 – 2032 adalah sebesar Rp 126,69 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032.



Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba rugi periode/tahun berjalan Perseroan untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

### Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

Tabel 13  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Per 31 Agustus 2022

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(27.840)	(33.694)	(37.794)	(31.119)	(29.909)
Jumlah nilai kini						

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Faktor diskonto	0,5309	0,4804	0,4347	0,3933	0,3559
Nilai kini	(27.251)	(26.826)	(24.593)	(22.556)	(20.994)
Jumlah nilai kini	(287.007)				

### Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha

Tabel 14  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha  
Per 31 Agustus 2022

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(26.860)	(30.376)	(27.335)	(9.081)	7.414
Jumlah nilai kini						

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586
Faktor diskonto	0,5309	0,4848	0,4448	0,4081	0,3744
Nilai kini	26.182	34.962	43.138	52.202	60.872
Jumlah nilai kini	126.687				



#### VII.D. Analisis *Payback Period*

Analisis *payback period* bertujuan untuk memperkirakan berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan suatu investasi. Jika *payback period* lebih singkat daripada masa proyeksi, maka investasi dianggap layak, dan begitu pula sebaliknya.

Nilai *payback period* adalah 5 tahun 4 bulan, lebih singkat dibandingkan dengan masa proyeksi 10 tahun 4 bulan, sehingga tampak bahwa berdasarkan analisis ini Rencana Perubahan Kegiatan Usaha layak untuk dilaksanakan.

#### VII.E. Analisis Pembiayaan *Capital Expenditure*

Saat ini, Perseroan memiliki sumber pendanaan berdasarkan kemampuan internal kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan yang dimiliki oleh Perseroan atas Ahasil kegiatan pembiayaan yang dilakukan Perseroan sebelumnya. Dengan menggunakan kemampuan internal Perseroan tersebut, maka Perseroan dapat menjalankan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, dimana sumber pendanaan yang dibutuhkan untuk melakukan investasi awal dapat didukung dengan menggunakan internal kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan.

#### VII.F. Analisis Biaya Pendirian (*Startup Costs*)

Dalam menjalankan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan tidak memerlukan biaya pendirian (*startup costs*) dalam jumlah yang signifikan dan material, hanya memerlukan modal kerja, dimana Perseroan memiliki sumber pendanaan berdasarkan kemampuan internal kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan yang dimiliki oleh Perseroan atas hasil kegiatan pembiayaan yang dilakukan Perseroan sebelumnya.

#### VII.G. Analisis Modal Kerja

Tabel 15  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Analisis Modal Kerja  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan  
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Piutang usaha	-	16.184	35.947	63.268	99.285	124.159
Persediaan	-	6.486	15.034	29.048	49.259	67.944
Utang usaha	67.295	8.326	17.867	30.774	47.233	56.762

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Piutang usaha	151.305	176.513	199.152	218.261	239.048
Persediaan	87.531	103.922	116.562	124.838	133.702
Utang usaha	67.101	76.039	83.647	89.644	96.538



#### **VII.H. Analisis Sumber Pembiayaan**

Dalam rangka Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, Perseroan memiliki sumber pendanaan berdasarkan kemampuan internal kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan yang dimiliki oleh Perseroan atas hasil kegiatan pembiayaan yang dilakukan Perseroan sebelumnya. Dengan menggunakan kemampuan internal Perseroan tersebut, maka Perseroan dapat menjalankan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, dimana sumber pendanaan yang dibutuhkan untuk melakukan investasi awal dapat didukung dengan menggunakan internal kas dan penerimaan investasi neto pembiayaan, yang pada akhirnya diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan dalam jangka panjang.

#### **VII.I. Analisis Biaya Operasional**

Dalam menjalankan kegiatan usaha Perseroan dalam bidang perdagangan alat pengangkutan komersial, Perseroan mendanai biaya operasional yang didukung dengan hasil penjualan alat pengangkutan komersial.

#### **VII.J. Analisis Titik Impas (*Break Even Analysis*)**

Analisis titik impas (*break even analysis*) bertujuan untuk rata-rata penjualan minimum alat pengangkutan komersial berupa truk besar dan truk kecil, sehingga Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dapat dikatakan titik impas (*break even*) adalah yang NPV-nya nol. Berdasarkan perhitungan yang dilakukan, rata-rata penjualan minimum untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 masing-masing adalah 130 unit dan 260 unit untuk truk besar dan truk kecil.



## VII.K. Analisis Profitabilitas (*Overall Profitability*)

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya. Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan.

Imbal hasil aset untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 16  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Analisis Profitabilitas  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan  
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Imbal hasil aset	-9,13%	-7,22%	-9,68%	-10,28%	-3,75%	3,19%

Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Imbal hasil aset	12,17%	16,53%	20,82%	26,39%	31,62%

## VII.L. Analisis Imbal Balik Investasi (*Overall Return on Investment*)

Tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*) menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memberikan imbal balik atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha. Tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*) untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut:

Tabel 17  
PT Intan Baru Prana Tbk  
Analisis Imbal Balik Investasi  
Untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan  
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Imbal balik investasi	NA	-196,75%	-128,16%	-87,67%	-28,56%	25,77%

Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Imbal balik investasi	100,56%	147,05%	197,75%	260,82%	331,51%



## VIII. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi dalam analisis kelayakan, maka menurut pendapat kami Rencana Perubahan Kegiatan Usaha, ditinjau dari aspek kelayakan pasar, aspek kelayakan teknis, aspek kelayakan pola bisnis, aspek kelayakan model manajemen, dan aspek keuangan adalah layak. Khususnya untuk aspek kelayakan pasar, nilai-nilai kriteria investasi yang diperhitungkan selama 10 tahun 4 bulan masa proyeksi sebagai berikut:

NPV	: Rp 239,44 miliar
IRR	: 55,38%
<i>Payback Period</i>	: 5 tahun 4 bulan
<i>Discounted Payback Period</i>	: 5 tahun 7 bulan

Kelayakan tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak manajemen Perseroan dan Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penugasan. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material.

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



## Lampiran A

**PT Intan Baru Prana Tbk**  
**Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Rencana Perubahan Kegiatan Usaha**  
**Per 31 Agustus 2022**

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(31.810)	(42.548)	(52.741)	(47.994)	(50.978)
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(27.840)	(33.694)	(37.794)	(31.119)	(29.909)
Jumlah nilai kini						

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(51.331)	(55.842)	(56.574)	(57.350)	(58.987)
Faktor diskonto	0,5309	0,4804	0,4347	0,3933	0,3559
Nilai kini	(27.251)	(26.826)	(24.593)	(22.556)	(20.994)
Jumlah nilai kini	(287.007)				

**PT Intan Baru Prana Tbk**  
**Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Rencana Perubahan Kegiatan Usaha**  
**Per 31 Agustus 2022**

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (4 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(4.581)	(30.690)	(38.359)	(38.146)	(14.006)	12.636
Faktor diskonto	0,9672	0,8752	0,7919	0,7166	0,6484	0,5867
Nilai kini	(4.431)	(26.860)	(30.376)	(27.335)	(9.081)	7.414
Jumlah nilai kini						

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	49.317	72.116	96.982	127.915	162.586
Faktor diskonto	0,5309	0,4848	0,4448	0,4081	0,3744
Nilai kini	26.182	34.962	43.138	52.202	60.872
Jumlah nilai kini	126.687				