

**LAPORAN STUDI KELAYAKAN
PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**

PT SURYA BIRU MURNI ACETYLENE TBK

No. 00027/2.0113-03/BS-FS/04/0340/1/XI/2025

Tanggal: 4 November 2025

Atas Revisi

No. 00020/2.0113-03/BS-FS/04/0340/1/IX/2025

Tanggal: 30 September 2025



**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SYARIF, ENDANG & REKAN**

Registered Public Appraiser & Consultant

Asset - Business Valuation, Consulting & Advisory

**LAPORAN STUDI KELAYAKAN
PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**

PT SURYA BIRU MURNI ACETYLENE TBK

No. 00027/2.0113-03/BS-FS/04/0340/1/XI/2025

Tanggal: 4 November 2025

Atas Revisi

No. 00020/2.0113-03/BS-FS/04/0340/1/IX/2025

Tanggal: 30 September 2025



No. 00027/2.0113-03/BS-FS/04/0340/1/XI/2025

Bekasi, 4 November 2025

Kepada:

Direksi PT Surya Biru Murni Acetylene Tbk (SBMA)
Jl. Jend. Sudirman No. 5, Kelurahan Klandasan Ilir,
Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan,
Provinsi Kalimantan Timur

Perihal: Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha untuk KBLI 23953, KBLI 46633, KBLI 38220, KBLI 23929, KBLI 2392, KBLI 49432, serta KBLI 46100

Dengan hormat,

PENDAHULUAN

Sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja (SPK) No. 0021/SPK/MSE-03/ES/IV/2025, tanggal 21 April 2025 dan *Addendum* No. 0038/SPK/MSE-03/ES/VII/2025, tanggal 28 Juli 2025, **PT Surya Biru Murni Acetylene Tbk** (selanjutnya disebut “**Perseroan**” atau “**SBMA**”), yang bergerak di bidang industri perdagangan ritel barang primer, telah menunjuk **KJPP Syarif, Endang, dan Rekan**, sebagai Penilai Independen untuk menyusun Laporan Studi Kelayakan Usaha untuk Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan KBLI sebagai berikut:

1. **KBLI 23953** (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi);
2. **KBLI 46633** (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca);
3. **KBLI 38220** (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya);
4. **KBLI 23929** (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng);
5. **KBLI 2392** (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik);
6. **KBLI 49432** (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus); dan
7. **KBLI 46100** (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak).

Laporan ini merupakan revisi atas Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha sebelumnya yaitu Laporan No. 00020/2.0113-03/BS-FS/04/0340/1/IX/2025, tanggal 30 September 2025. Kami menyatakan bahwa membatalkan laporan sebelumnya. Hal-hal yang menjadi objek revisi adalah sebagai berikut:

- Penambahan pengungkapan latar belakang penambahan kegiatan usaha;
- Revisi atas pengungkapan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, dan Anggaran Dasar yang dimintakan RUPSLB;
- Pengungkapan identifikasi objek penilaian;
- Penambahan pengungkapan prosedur yang digunakan;
- Pengungkapan Informasi profil Perseroan menggunakan data terbaru dan yang benar;

- Penambahan pengungkapan Laporan Keuangan per 30 Juni 2024 pada kinerja laba (rugi) dan rasio keuangan;
- Revisi atas pengungkapan sumber Laporan Keuangan per 30 Juni 2025;
- Revisi atas pengungkapan pasar yang dituju;
- Penambahan pengungkapan bagan alur proses bisnis dan nilai tambah pada sub bab 2.7;
- Penambahan pengungkapan terkait tidak diperlukannya tenaga ahli pada sub bab 2.10;
- Revisi atas pengungkapan persyaratan modal dan strategi finansial pada sub bab 2.15;
- *Update* pada kondisi pasar menggunakan data per triwulan II 2025;
- Revisi pada tabel jumlah penduduk provinsi Kalimantan Timur;
- Penambahan pengungkapan kesinambungan;
- Revisi pengungkapan sasaran pasar;
- Penambahan pengungkapan dasar perhitungan nilai atas proyeksi pendapatan;
- Revisi pengungkapan kapasitas dan kemampuan manajemen;
- Penambahan pengungkapan atas struktur organisasi atas penambahan kegiatan usaha;
- Revisi kertas kerja serta kelayakan keuangan atas adanya perubahan biaya investasi;
- Revisi kesalahan penulisan pada tahun proyeksi modal kerja;
- Penambahan pengungkapan rincian transaksi peningkatan atas biaya operasional;
- Penambahan pengungkapan kebutuhan bahan secara kuantitas adanya inflasi biaya bahan baku;
- Penambahan pengungkapan atas dasar penentuan asumsi proyeksi keuangan;
- Penambahan pengungkapan proyeksi posisi keuangan;
- Revisi kesalahan penulisan pada tabel rasio proyeksi keuangan; dan
- Penambahan pengungkapan pada kesimpulan.

TANGGAL PENILAIAN

Tanggal Penilaian dalam Laporan Studi Kelayakan ini adalah per 30 Juni 2025.

IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Nama Perusahaan : SBMA
Bidang Usaha : Perdagangan besar bahan kimia gas
Alamat : Jl. Jend. Sudirman No. 5, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
Telepon : +62 542 743555
Website : <https://www.suryabirumurni.co.id/>
Email : corsec@suryabiru.co.id

MAKSUD DAN TUJUAN STUDI KELAYAKAN

Studi Kelayakan ini dibuat untuk mengetahui kelayakan usaha sehubungan dengan Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi), KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca), KBLI 38220 (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya), KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/

Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng), KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik), KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), serta KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak), sebagai syarat pemenuhan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Penambahan Kegiatan Usaha (atau selanjutnya disebut “POJK No.17/2020”), dan bukan untuk kepentingan perbankan ataupun kepentingan lainnya.

PROSEDUR YANG DIGUNAKAN

Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, analisis dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020, tanggal 25 Mei 2020, tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 yang disusun oleh Masyarakat Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan peraturan yang terkait.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, dan pihak-pihak yang terkait dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Surat Perjanjian Kerja (SPK) No. 0021/SPK/MSE-03/ES/IV/2025, tanggal 21 April 2025 dan Addendum No. 0038/SPK/MSE-03/ES/VII/2025, tanggal 28 Juli 2025.

RUANG LINGKUP PENUGASAN

Ruang Lingkup penugasan adalah sesuai dengan tujuan dari Studi Kelayakan ini, yaitu untuk melakukan kajian atau analisis kelayakan sehubungan dengan Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi), KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca), KBLI 38220 (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya), KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng), KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik), KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), serta KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak).

Berdasarkan POJK No. 35/POJK.04/2020, ruang lingkup dari Penugasan Penilaian Profesional, paling sedikit meliputi:

1. Tujuan dari Penugasan Penilaian Profesional;
2. Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam Penugasan Penilaian Profesional; dan
3. Dasar Nilai dan Premis Nilai yang digunakan.

ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah:

- a. Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam studi kelayakan.
- c. Dalam menyusun laporan studi kelayakan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh pemberi tugas atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- d. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh manajemen dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- e. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- f. Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- g. Penilai bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan yang dihasilkan.
- h. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek studi kelayakan dari pemberi tugas.
- i. Lebih lanjut, Penilai menjelaskan bahwa pada aspek pemasaran, Penilai tidak melakukan *market research* khusus atas adanya supplier produk *paving block* yang telah memiliki komitmen dalam pembangunan proyek pembangunan perumahan di Kalimantan dan IKN.

KEJADIAN SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Dari tanggal Penilaian Studi Kelayakan, yaitu tanggal 30 Juni 2025, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, terdapat kejadian penting yang terjadi selama periode tersebut. Kejadian setelah tanggal penilaian yang patut diinformasikan yaitu:

1. Pada tanggal 2 Juli 2025, sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tahunan (RUPS Tahunan) pada tanggal 4 Juni 2025, terjadi pembagian dividen pada tanggal 2 Juli 2025;
2. Pada tanggal 27 Agustus 2025, Perseroan menerima surat tanggapan dari PT Bank CIMB Niaga Tbk atas *covenant non financial* yang dilakukan Perusahaan, antara lain terkait perubahan susunan direksi, pembagian deviden, dan lini usaha Perseroan yang terbaru;
3. Pada tanggal 29 Agustus 2025, menjelaskan kembali perihal penghapusan *personal guarantee* atas nama Bapak Effendi, Welly Sumanteri, Rini Dwiyanti sebesar kewajiban di PT Bank CIMB Niaga Tbk bersifat *Join and Several*;
4. Pada tanggal 8 September 2025, terdapat perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits untuk periode 30 Juni 2025; dan

5. Pada tanggal 27 Oktober 2025, terdapat surat dukungan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, terkait penambahan unit bisnis baru. Dukungan tersebut termasuk namun tidak terbatas pada fasilitas kredit.

Selanjutnya, selama periode Juli hingga September 2025, Perseroan telah melakukan dan menyampaikan beberapa keterbukaan informasi kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai bagian dari langkah penguatan internal dan persiapan implementasi rencana penambahan kegiatan usaha baru. Keterbukaan informasi tersebut antara lain mencakup:

1. Penyampaian Laporan Keuangan Triwulan II Tahun 2025, sebagai bentuk transparansi kinerja keuangan Perseroan yang menjadi dasar evaluasi kesiapan pendanaan internal;
2. Penyampaian Rencana Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) untuk memperoleh persetujuan atas penambahan kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK No. 17/POJK.04/2020;
3. Penyempurnaan struktur organisasi dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia, yang dilakukan secara bertahap untuk mendukung efektivitas pelaksanaan kegiatan usaha baru; dan
4. Langkah-langkah internal terkait evaluasi teknis dan kemitraan strategis, yang diarahkan untuk memastikan kesiapan operasional dan kepatuhan terhadap ketentuan peraturan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis atas Kelayakan Pasar, Kelayakan Teknis, Kelayakan Pola Bisnis, Kelayakan Model Manajemen, dan Kelayakan Keuangan, dapat disimpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi), KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca), KBLI 38220 (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya), KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng), KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik), KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), serta KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak) yang akan dilaksanakan oleh Perseroan adalah layak.

Seluruh kajian ini kami sampaikan dengan catatan semua asumsi yang diterapkan dalam Studi Kelayakan ini dapat dipenuhi.

PENUTUP

Penugasan untuk mempersiapkan Studi Kelayakan Usaha ini bukan dan tidak dapat dianggap dalam segala hal sebagai *review* atau audit atau pelaksanaan prosedur tertentu pada informasi keuangan. Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum. Studi Kelayakan Usaha ini juga tidak dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui rencana proyek atau untuk mengambil tindakan tertentu atas Rencana Kegiatan Usaha.

Demikian laporan ini kami sampaikan, atas kepercayaan yang telah diberikan kami ucapkan terima kasih dan kami berharap kiranya laporan ini dapat berguna bagi kemajuan usaha selanjutnya.

Hormat kami,
KJPP SYARIF, ENDANG & REKAN



Endang Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.)

Rekan




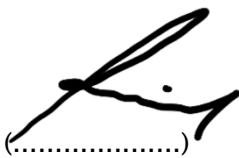
MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi Izin	: Penilaian Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, dan pihak-pihak yang terkait dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Surat Perjanjian Kerja (SPK) No. 0021/SPK/MSE-03/ES/IV/2025, tanggal 21 April 2025 dan Addendum No. 0038/SPK/MSE-03/ES/VII/2025, tanggal 28 Juli 2025;
2. Penilai bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan dalam rangka penugasan Studi Kelayakan, sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
3. Analisis Kelayakan dilaksanakan per tanggal 30 Juni 2025, parameter dan data yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 Juni 2025;
4. Penugasan penilaian telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Objek Penilaian pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Penilaian sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
5. Laporan Studi Kelayakan ini tidak lepas dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020, SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI);
6. Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Studi Kelayakan ini;
7. Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada Ruang Lingkup dan data yang dianalisis serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian ini pada Sumber Data diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini dapat dipertanggungjawabkan;
8. Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam Laporan ini;
9. Kesimpulan telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
10. Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah benar, sesuai dengan pemahaman terbaik;
11. Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini, Penilai juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Imbalan yang Penilai terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kesimpulan yang tercantum pada Laporan Penilaian ini;
12. Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional dalam menyiapkan Laporan Studi Kelayakan; dan
13. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam Laporan ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan Laporan Penilaian.

KJPP Syarif, Endang & Rekan menyatakan bahwa Para Penilai yang kami libatkan dalam penugasan Penilaian ini adalah Penilai profesional yang kompeten dan memiliki keahlian penilaian yang baik.

No.	Nama	Tugas	Tanda Tangan
1.	Endang Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.) MAPPI : No. 09-S-02341 Izin Penilai : No. B-1.12.00340 Klasifikasi Izin : Penilaian Bisnis Register : No. RMK-2017.00303 STTD OJK : No. STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023 STTD IKNB : No. 173/NB.122/STTD-P/2019	Penanggung Jawab	 (.....)
2.	Meilindra Indriani, S.Si. MAPPI : No. 14-T-05006 Register : No. RMK-2017.01002	Reviewer	 (.....)
3.	Toyib Efendi, S.E., M.Ec.Dev. MAPPI : No. 09-P-02398 Register : No. RMK-2021.03694	Staf Penilai	 (.....)
4.	Muhammad Rizal Hidayat, S.Pt. MAPPI : No. 13-A-04453	Tenaga Inspeksi	 (.....)

DAFTAR ISI

SURAT PENGANTAR.....	i
PERNYATAAN PENILAI	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian	1
1.2 Tanggal Penilaian	1
1.3 Identitas Pemberi Tugas	1
1.4 Latar Belakang.....	1
1.5 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan	3
1.6 Objek Penilaian	3
1.7 Jenis Mata Uang	3
1.8 Data dan Informasi yang Digunakan	3
1.9 Prosedur yang Digunakan	4
1.10 Ruang Lingkup Penugasan	5
1.11 Asumsi dan Kondisi Pembatas.....	5
1.12 Kualifikasi Penilai	6
1.13 Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan.....	6
2 INFORMASI UMUM	8
2.1 Profil Perseroan	8
2.1.1 Bidang Usaha	8
2.1.2 Struktur Permodalan dan Pemegang Saham Perseroan.....	8
2.1.3 Susunan Dewan Komisaris dan Direksi	9
2.1.4 Legalitas dan Izin Operasional	9
2.2 Kinerja Keuangan	10
2.2.1 Kinerja Posisi Keuangan	10
2.2.2 Kinerja Laba (Rugi)	14
2.3 Produk dan Layanan Perseroan.....	20
2.4 Teknologi yang Digunakan.....	20
2.5 Pasar yang Dituju	21
2.6 Pesaing dan Persaingan.....	21
2.7 Pola Bisnis	22
2.8 Strategi Pemasaran.....	23
2.9 Kebutuhan Produksi atau Operasi	24
2.10 Kebutuhan Manajemen dan Sumber Daya Manusia	24
2.11 Hak Atas Kekayaan Intelektual	24
2.12 Peraturan Perundang-undangan yang Terkait	24
2.13 Aspek Lingkungan	26
2.14 Faktor Risiko Utama	26
2.15 Persyaratan Modal dan Strategi Finansial	27
3 KELAYAKAN PASAR.....	28

3.1	Kondisi Pasar	28
3.2	Pangsa Pasar	33
3.3	Kesinambungan	34
3.4	Potensi Pasar.....	35
3.5	Sasaran	38
3.6	Potensi Nilai Pasar.....	38
3.7	Pesaing Usaha	39
3.8	Strategi Pemasaran.....	39
4	KELAYAKAN TEKNIS.....	41
4.1	Kapasitas	41
4.2	Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya.....	42
4.3	Proses Produksi.....	43
5	KELAYAKAN POLA BISNIS	45
5.1	Keunggulan Kompetitif	46
5.2	Kemampuan Pesaing untuk Meniru Produk	46
5.3	Kemampuan untuk Menciptakan Nilai	47
6	KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN	48
6.1	Ketersediaan Tenaga Kerja	48
6.2	Manajemen Kekayaan Intelektual	48
6.3	Manajemen Risiko	48
6.4	Kapasitas dan Kemampuan Manajemen	54
6.5	Kesesuaian Struktur Organisasi dan Manajemen	54
7	KELAYAKAN KEUANGAN	56
7.1	Biaya Pendirian (<i>Start Up Costs</i>).....	56
7.2	Modal Kerja	56
7.3	Sumber Pembiayaan	57
7.4	Biaya Operasional.....	58
7.5	Biaya Bahan Baku Mentah	58
7.6	Asumsi–Asumsi Proyeksi Keuangan	58
7.7	Proyeksi Posisi Keuangan	61
7.8	Proyeksi Laba (Rugi)	63
7.9	Proyeksi Arus Kas.....	64
7.10	Analisis Titik Impas	66
7.11	Analisis Likuiditas, Solvabilitas dan Profitabilitas	67
7.12	Tingkat Imbal Balik Investasi	69
7.13	Penetapan Tingkat Diskonto	69
7.14	Analisis Kelayakan Proyek	72
7.15	Analisis Sensitivitas	76
8	KESIMPULAN.....	79
8.1	Kajian Kelayakan Pasar.....	79
8.2	Kajian Kelayakan Teknis	81
8.3	Kajian Kelayakan Pola Bisnis.....	82
8.4	Kajian Kelayakan Model Manajemen.....	82
8.5	Kajian Kelayakan Keuangan.....	84

8.6	Kesimpulan Studi Kelayakan.....	84
8.7	Saran.....	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Susunan Pemegang Saham Perseroan	9
Tabel 2 Kinerja Posisi Keuangan Perseroan (Rp.000).....	10
Tabel 3 Kinerja Laba (Rugi) Perseroan (Rp.000)	14
Tabel 4 Analisis Rasio Keuangan Perseroan	18
Tabel 5 Perusahaan Pesaing dengan Produk Serupa	21
Tabel 6 Progress Legalitas Usaha.....	25
Tabel 7 Pertumbuhan PDB Dunia	28
Tabel 8 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Pengeluaran	29
Tabel 9 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Lapangan Usaha	30
Tabel 10 Neraca Pembayaran Indonesia.....	31
Tabel 11 Jumlah Penduduk Provinsi Kalimantan Timur (Ribuan)	33
Tabel 12 Perusahaan Pesaing dengan Produk Serupa	39
Tabel 13 Kebutuhan Bahan Baku	42
Tabel 14 Kebutuhan Tenaga Kerja	42
Tabel 15 Rencana Anggaran Biaya (Rp.000).....	56
Tabel 16 Modal Kerja (Rp.000).....	57
Tabel 17 Pembiayaan Proyek (Rp.000)	57
Tabel 18 Biaya Operasional (Rp.Juta)	58
Tabel 19 Struktur Pendapatan.....	59
Tabel 20 Proyeksi Posisi Keuangan (Rp.000).....	61
Tabel 21 Proyeksi Laba Rugi (Rp.000).....	64
Tabel 22 Proyeksi Arus Kas (Rp.000)	64
Tabel 23 Analisis Kelayakan Proyek BEP (Rp.000)	66
Tabel 24 Analisis Likuiditas	67
Tabel 25 Analisis Solvabilitas.....	68
Tabel 26 Analisis Profitabilitas.....	68
Tabel 27 <i>Return on Investment</i>	69
Tabel 28 Surat Utang Negara	71
Tabel 29 Biaya Modal untuk Ekuitas.....	72
Tabel 30 <i>Weighted Average Cost of Capital</i>	72
Tabel 31 Perhitungan NPV (Rp.000)	73
Tabel 32 Perhitungan PI.....	74
Tabel 33 Perhitungan PP	74
Tabel 34 Analisis Kelayakan Proyek (Rp.000).....	74
Tabel 35 Perhitungan Analisis Sensitivitas	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 PMI Global	28
Gambar 2 Grafik Aliran Modal Ke Negara Berkembang	29
Gambar 3 Indeks Rupiah Terhadap US\$, Negara Maju Kecuali AS & Negara Berkembang.	32
Gambar 4 Grafik Inflasi IHK dan Komponen	32
Gambar 5 Laju Pertumbuhan Lapangan Usaha Konstruksi dan Real Estat (%)	34
Gambar 6 Rencana Layout TPS Limbah	41
Gambar 7 Rencana Layout Pabrik Batako dan <i>Paving Block</i>	41
Gambar 8 Diagram Alur Proses Limbah Karbid	44
Gambar 9 Pola Bisnis	45
Gambar 10 Struktur Organisasi Perseroan	55
Gambar 11 Analisis Sensitivitas	77

1 PENDAHULUAN

1.1 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian

Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang, dan Rekan telah ditunjuk oleh PT Surya Biru Murni Acetylene Tbk (selanjutnya disebut “Perseroan” atau “SBMA”), berdasarkan Surat Perjanjian Kerja (SPK) No. 0021/SPK/MSE-03/ES/IV/2025, tanggal 21 April 2025 dan Addendum No. 0038/SPK/MSE-03/ES/VII/2025, tanggal 28 Juli 2025, sebagai Penilai Independen untuk menyusun Laporan Studi Kelayakan Usaha Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi), KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca), KBLI 38220 (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya), KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng), KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik), KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), serta KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak).

1.2 Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian dalam Laporan Studi Kelayakan ini adalah per 30 Juni 2025.

1.3 Identitas Pemberi Tugas

Pemberi tugas dalam studi kelayakan ini adalah:

Nama Perusahaan : PT Surya Biru Murni Acetylene, Tbk.,
Bidang Usaha : Perdagangan besar bahan kimia gas
Alamat : Jl. Jend. Sudirman No. 5, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur
Telepon : +62 542 743555
Website : <https://www.suryabirumurni.co.id/>
Email : corsec@suryabiru.co.id

1.4 Latar Belakang

PT Surya Biru Murni Acetylene Tbk (selanjutnya disebut “Perseroan” atau “SBMA”) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 57, tanggal 25 Oktober 1980, dibuat di hadapan Mohamad Rasjid Umar, S.H., Notaris di Balikpapan. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-3061HT.01.01.TH 1982, tanggal 15 Desember 1982.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir Akta Notaris No. 155 tanggal 26 Juni 2025 dari Rosida Rajaguguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan mengenai perubahan Direksi dan Komisaris. Perubahan

tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-AH.01.09-0304955 tanggal 1 Juli 2025.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah: KBLI 46651 Perdagangan Besar Gas Industri dan KBLI 20112 Industri Kimia Dasar Anorganik Gas Industri.

Perseroan merupakan perusahaan publik yang bergerak di bidang industri gas industri, khususnya memproduksi dan mendistribusikan berbagai jenis gas seperti oksigen, nitrogen, argon, asetilena, serta gas lainnya yang digunakan untuk keperluan industri, kesehatan, dan energi.

Semenjak berdiri dan resmi menjadi perusahaan terbuka pada 2021, Perseroan telah berkembang menjadi salah satu penyedia gas industri terkemuka di Indonesia dengan jaringan distribusi yang tersebar di berbagai wilayah strategis. Tersertifikasi dengan ISO 9001:2015 tentang Sistem Manajemen Mutu, kami berkomitmen untuk menjaga kualitas dan memberikan layanan yang lebih baik bagi pelanggan. Selama lebih dari 40 tahun beroperasi di bisnis Gas Industri, Perseroan selalu bertujuan untuk menghasilkan produk yang lebih baik, kualitas yang lebih baik, dan layanan yang lebih baik.

Dalam rangka memenuhi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 101 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun, Perseroan masih menggunakan Jasa pihak ketiga untuk melakukan pengolahan terhadap limbah residu dari proses produksi Perseroan. Dalam rangka efisiensi biaya, saat ini Perseroan tengah dalam upaya memperoleh perizinan untuk mengelola limbah tanpa menggunakan Jasa pihak ketiga dengan konsekuensi bahwa Perseroan akan membutuhkan investasi barang modal terkait pengolahan limbah yang efisien dan dapat memberikan manfaat ekonomis.

Atas hal tersebut, maka Perseroan berencana akan melakukan perubahan atas Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan sehingga perlu terlebih dahulu persetujuan RUPSLB. Perubahan tersebut adalah Perseroan akan melakukan penambahan kegiatan usaha baru yang sebagai berikut:

1. KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi);
2. KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca);
3. KBLI 38220 (Treatment dan Pembuangan Limbah Berbahaya);
4. KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng);
5. KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik);
6. KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus); dan
7. KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak).

Kantor Perusahaan berlokasi di Kota Balikpapan, Jl. Jend. Sudirman No. 5, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.

1.5 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Studi Kelayakan ini dibuat untuk mengetahui kelayakan usaha sehubungan dengan Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi), KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca), KBLI 38220 (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya), KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng), KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik), KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), serta KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak) sebagai syarat pemenuhan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Penambahan Kegiatan Usaha ("POJK No.17/2020"), dan bukan untuk kepentingan perbankan ataupun kepentingan lainnya.

1.6 Objek Penilaian

Objek studi kelayakan adalah penambahan kegiatan usaha sesuai dengan KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi), KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca), KBLI 38220 (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya), KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng), KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik), KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), serta KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak).

1.7 Jenis Mata Uang

Dalam penugasan studi kelayakan ini perhitungan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

1.8 Data dan Informasi yang Digunakan

Dalam rangka melakukan Studi Kelayakan ini, kami telah mempelajari, menganalisis dan mempertimbangkan informasi sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan Perseroan per 31 Desember 2020, No. 00074/2.1104/AU.1/04/0147-3/1/VIII/2021, tanggal 9 Agustus 2021 yang telah diaudit oleh Maurice Ganda Nainggolan dari Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;

2. Laporan Keuangan Perseroan per 31 Desember 2021, No. 00028/2.1104/AU.1/04/1292-1/1/III/2022, tanggal 23 Maret 2022 yang telah diaudit oleh Ahalik dari Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
3. Laporan Keuangan Perseroan per 31 Desember 2022, No. 00023/2.1104/AU.1/04/1292-2/1/III/2023, tanggal 29 Maret 2023 yang telah diaudit oleh Ahalik dari Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan Perseroan per 31 Desember 2023, No. 00136/2.1035/AU.1/04/1164-1/1/III/2024, tanggal 27 Maret 2024 yang telah diaudit oleh Christiadi Tjahnadi dari Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
5. Laporan Keuangan Perseroan per 31 Desember 2024, No. 00179/2.1035/AU.1/04/1674-1/1/III/2025, tanggal 28 Maret 2025 yang telah diaudit oleh Andri dari Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
6. Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025, No. 00607/2.1035/AU.1/04/1674-2/1/IX/2025, tanggal 29 September 2025 yang telah diaudit oleh Andri dari Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
7. Proyeksi Keuangan selama 10 tahun;
8. Legalitas Perseroan;
9. Wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan sehubungan dengan penugasan Studi Kelayakan atas Penambahan Kegiatan Usaha, yakni dengan Ibu Rini Dwiyanti sebagai Direktur Utama dan Bapak Rahadian sebagai Supervisor Pengembangan Bisnis;
10. *Representation Letter* No. 102/DIR-SBMA/SK/IX/2025, tanggal 29 September 2025, sehubungan dengan Penugasan Penilaian Studi Kelayakan atas Penambahan Kegiatan Usaha.

1.9 Prosedur yang Digunakan

Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, analisis dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020, tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 17 /SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 yang disusun oleh Masyarakat Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan peraturan yang terkait yaitu mencakup:

1. Metode Pengumpulan Data;
2. Survey Lapangan;
3. Analisis Kelayakan Pasar;
4. Analisis Kelayakan Teknis;
5. Analisis Kelayakan Pola Bisnis;

6. Analisis Kelayakan Model Manajemen;
7. Analisis Kajian Kelayakan Keuangan; dan
8. Memberikan Kesimpulan Hasil Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha.

1.10 Ruang Lingkup Penugasan

Ruang Lingkup penugasan adalah sesuai dengan tujuan dari Studi Kelayakan ini, yaitu untuk melakukan kajian atau analisis kelayakan sehubungan dengan Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan KBLI sebagai berikut:

1. KBLI 23953 (Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi);
2. KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca);
3. KBLI 38220 (Treatment dan Pembuangan Limbah Berbahaya);
4. KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng);
5. KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik);
6. KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus); dan
7. KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak).

Berdasarkan POJK No. 35/POJK.04/2020, ruang lingkup dari Penugasan Penilaian Profesional, paling sedikit meliputi:

1. Tujuan dari Penugasan Penilaian Profesional;
2. Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam Penugasan Penilaian Profesional; dan
3. Dasar Nilai dan Premis Nilai yang digunakan.

1.11 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah:

- Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam studi kelayakan.
- Dalam menyusun laporan studi kelayakan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh pemberi tugas atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh manajemen dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

- Penilai bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek studi kelayakan dari pemberi tugas.
- Lebih lanjut, Penilai menjelaskan bahwa pada aspek pemasaran, Penilai tidak melakukan *market research* khusus atas adanya supplier produk paving block yang telah memiliki komitmen dalam pembangunan proyek pembangunan perumahan di Kalimantan dan IKN.

1.12 Kualifikasi Penilai

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang secara resmi telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1498/KM.1/2012, tanggal 28 Desember 2012, dengan nama Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan dengan Izin KJPP No. 2.12.0113.

Penilai Usaha yang menandatangani laporan penilaian usaha ini merupakan Penilai Usaha bersertifikat MAPPI dengan perizinan sebagai berikut:

Endang Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.)

MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi izin	: Penilaian Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

1.13 Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan

Dari tanggal Penilaian Studi Kelayakan, yaitu tanggal 30 Juni 2025, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, terdapat kejadian penting yang terjadi selama periode tersebut. Kejadian setelah tanggal penilaian yang patut diinformasikan yaitu:

1. Pada tanggal 2 Juli 2025 sesuai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tahunan (RUPS Tahunan) pada tanggal 4 Juni 2025 terjadi pembagian dividen pada tanggal 2 Juli 2025;
2. Pada tanggal 27 Agustus 2025, Perseroan menerima surat tanggapan dari PT Bank CIMB Niaga Tbk atas *covenant non financial* yang dilakukan Perusahaan, antara lain, terkait perubahan susunan direksi, pembagian deviden, dan lini usaha Perseroan yang terbaru;
3. Pada tanggal 29 Agustus 2025, menjelaskan kembali perihal penghapusan *personal guarantee* atas nama Bapak Effendi, Welly Sumanteri, Rini Dwiyanti sebesar kewajiban di PT Bank CIMB Niaga Tbk bersifat *Join and Several*;

4. Pada tanggal 8 September 2025, terdapat perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits untuk periode 30 Juni 2025; dan
5. Pada tanggal 27 Oktober 2025, terdapat surat dukungan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, terkait penambahan unit bisnis baru. Dukungan tersebut termasuk namun tidak terbatas pada fasilitas kredit.

Selanjutnya, selama periode Juli hingga September 2025, Perseroan telah melakukan dan menyampaikan beberapa keterbukaan informasi kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai bagian dari langkah penguatan internal dan persiapan implementasi rencana penambahan kegiatan usaha baru. Keterbukaan informasi tersebut antara lain mencakup:

1. Penyampaian Laporan Keuangan Triwulan II Tahun 2025, sebagai bentuk transparansi kinerja keuangan Perseroan yang menjadi dasar evaluasi kesiapan pendanaan internal;
2. Penyampaian Rencana Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) untuk memperoleh persetujuan atas penambahan kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK No. 17/POJK.04/2020;
3. Penyempurnaan struktur organisasi dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia, yang dilakukan secara bertahap untuk mendukung efektivitas pelaksanaan kegiatan usaha baru; dan
4. Langkah-langkah internal terkait evaluasi teknis dan kemitraan strategis, yang diarahkan untuk memastikan kesiapan operasional dan kepatuhan terhadap ketentuan peraturan yang berlaku.

2 INFORMASI UMUM

2.1 Profil Perseroan

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 57, tanggal 25 Oktober 1980, dibuat di hadapan Mohamad Rasjid Umar, S.H., Notaris di Balikpapan. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-3061HT.01.01.TH 1982, tanggal 15 Desember 1982.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir Akta Notaris No. 155, tanggal 26 Juni 2025, dari Rosida Rajaguguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan mengenai perubahan Direksi. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-AH.01.09-0304955, tanggal 1 Juli 2025, mengenai perubahan Direksi Dan Komisaris. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-AH.01.09-0304955, tanggal 1 Juli 2025.

Kantor Perusahaan berlokasi di Kota Balikpapan, Jl. Jend. Sudirman No. 5, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.

2.1.1 Bidang Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah KBLI 46651 Perdagangan Besar Gas Industri dan KBLI 20112 Industri Kimia Dasar Anorganik Gas Industri.

2.1.2 Struktur Permodalan dan Pemegang Saham Perseroan

Rincian pemegang saham Perseroan dan persentase kepemilikannya pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebagai berikut.

Tabel 1 Susunan Pemegang Saham Perseroan

Modal Dasar Sesuai Akta No. 85 tanggal 22 Maret 2021 Rp260.000.000.000,-				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sesuai Akta No. 85 tanggal 22 Maret 2021 Rp65.000.000.000,-				
Struktur Permodalan dan Pemegang Saham Perseroan Sampai Dengan Tingkat Individu Pertanggal 30 September 2025				
No.	Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100 per Saham		
		Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor dan Ditempatkan Penuh (Rp)
1	PT Surya Biru Titilea Investama	585.000.000	62,91%	58.500.000.000
2	Tiffany Wei	65.000.000	6,99%	6.500.000.000
3	Effendi (Komisaris Utama)	2.900.000	0,31%	290.000.000
4	Rini Dwiyanti (Direktur Utama)	25.795.700	2,77%	2.579.570.000
Saham Publik (Masyarakat)				
5	Masyarakat	251.230.582	27,02%	25.123.058.200
	Jumlah	929.926.282	100,00%	92.992.628.200

Sumber: Manajemen Perseroan

2.1.3 Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan pengurus Perseroan per 30 Juni 2025 adalah sebagai berikut.

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Effendi
Komisaris Independen : M. Slamet Brotosiswoyo
Komisaris : Dinawati

Direksi

Direktur Utama : Rini Dwiyanti
Wakil Direktur : Welly Sumanteri
Direktur : Julianto Setyoadji

2.1.4 Legalitas dan Izin Operasional

Dalam menjalankan kegiatan operasional Perseroan memiliki dokumen perizinan usaha dan legalitas lainnya yang dikeluarkan oleh instansi terkait antara lain:

- Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 57, tanggal 25 Oktober 1980, dibuat di hadapan Mohamad Rasjid Umar, S.H., oleh Notaris Abdul Latief, S.H., dan disahkan melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-3061HT.01.01.TH 1982, tanggal 15 Desember 1982;
- Akta Notaris No. 155, tanggal 26 Juni 2025, dari Rosida Rajaguguk-Siregar, S.H., M.Kn., dan disahkan melalui Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-AH.01.09-0304955 tanggal, 1 Juli 2025;
- Nomor Induk Berusaha (NIB): No. 120007440825; dan
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP): 01.150.545.0-725.000.

2.2 Kinerja Keuangan

Berikut adalah gambaran mengenai perkembangan kinerja Perseroan berdasarkan data Laporan Keuangan *audited* per 31 Desember 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 dan 30 Juni 2025, serta Laporan Keuangan Interim 30 Juni 2024.

2.2.1 Kinerja Posisi Keuangan

Kinerja Posisi Keuangan Perseroan selama tahun 2020 sampai dengan 30 Juni 2025 adalah sebagai berikut.

Tabel 2 Kinerja Posisi Keuangan Perseroan (Rp.000)

Uraian	2025 30 Juni	2024	2023	2022	2021	2020
ASET						
Aset Lancar						
Kas dan bank	12.868.014	10.422.997	4.752.401	8.303.761	23.098.928	1.779.321
Piutang usaha						
> Pihak ketiga	19.294.928	21.822.757	21.723.493	22.953.314	23.651.765	17.926.430
> Pihak berelasi	41.641	27.889	147.639	478.047	-	-
Piutang lain-lain	160.068	156.653	293.822	343.658	485.515	705.519
Persediaan						
> Bahan baku	1.527.759	1.610.179	1.653.473	1.814.715	645.576	803.548
> Bahan jadi	1.109.725	2.196.279	1.158.541	3.399.807	3.217.791	3.045.822
> Barang pembantu	3.899.269	1.143.378	778.384	811.030	782.060	379.277
Uang muka dan biaya di muka	2.249.650	1.821.420	1.177.298	1.595.287	3.706.315	6.517.658
Pajak dibayar di muka	-	-	-	1.473.024	-	-
Total Aset Lancar	41.151.054	39.201.552	31.685.052	41.172.643	55.587.950	31.157.575
Aset Tidak Lancar						
Uang muka pembelian aset tetap	483.210	925.405	7.682.053	-	-	-
Aset tetap						
Biaya perolehan						
<u>Kepemilikan langsung</u>						
> Tanah	171.842.000	171.842.000	171.842.000	171.052.294	169.613.630	143.535.210
> Bangunan	11.630.981	11.630.981	11.320.651	11.190.899	11.190.899	11.190.899
> Tabung	36.059.289	33.080.709	30.133.025	29.225.576	30.334.780	28.737.638

Uraian	2025 30 Juni	2024	2023	2022	2021	2020
> Mesin dan instalasi	60.729.185	60.305.495	59.134.311	16.475.739	16.599.352	16.407.866
> Storage tank	13.850.693	13.850.693	11.335.334	11.335.334	10.562.986	10.562.986
> Kendaraan	24.439.217	24.439.217	12.472.024	11.510.038	11.556.046	10.231.306
<u>Aset Hak Guna</u>						
> Tanah	617.761	567.376	435.051	-	-	-
<u>Aset Dalam Penyelesaian</u>						
> Mesin	147.431	-	66.000	33.447.210	3.814.217	-
Jumlah nilai perolehan	319.316.557	315.716.470	296.738.397	284.237.091	253.671.910	220.665.906
<u>Akumulasi penyusutan</u>						
<u>Kepemilikan langsung</u>						
> Bangunan	(7.363.273)	(7.148.405)	(6.727.721)	(6.318.908)	(5.911.177)	(5.373.394)
> Tabung	(24.431.243)	(23.326.866)	(22.662.038)	(21.906.173)	(24.644.779)	(24.035.084)
> Mesin dan instalasi	(18.539.390)	(16.558.983)	(12.686.020)	(10.611.350)	(10.942.248)	(10.143.463)
> Storage tank	(11.133.932)	(10.928.451)	(10.731.937)	(10.635.185)	(10.558.455)	(10.500.321)
> Kendaraan	(10.721.108)	(9.550.834)	(7.788.539)	(7.228.408)	(8.182.735)	(7.688.926)
<u>Kepemilikan langsung</u>						
> Tanah	(93.479)	(64.404)	(30.684)	-	-	-
Jumlah akumulasi penyusutan	(72.282.425)	(67.577.944)	(60.626.939)	(56.700.024)	(60.239.393)	(57.741.189)
Nilai Buku	247.034.133	248.138.527	236.111.458	227.537.067	193.432.517	162.924.717
Beban ditangguhkan				-	-	
Aset pajak tangguhan	1.573.941	1.556.242	701.351	896.341	1.598.288	1.171.328
Setoran jaminan	154.331	154.331	-	-	-	
Total Aset Tidak Lancar	249.245.615	250.774.505	244.494.862	228.433.407	195.030.805	164.096.045
TOTAL ASET	290.396.669	289.976.057	276.179.915	269.606.050	250.618.756	195.253.620
LIABILITAS DAN EKUITAS						
LIABILITAS LANCAR						
Utang bank jangka pendek	7.678.182	8.289.775	17.441.571	22.090.304	25.200.000	29.043.208
Utang usaha						
> Pihak ketiga	3.012.851	2.418.380	2.606.814	5.113.965	3.904.713	2.613.031
> Pihak berelasi	100.728	225.711	-	-	-	-
Beban akrual	7.051.429	7.999.097	2.522.030	1.118.714	985.412	1.098.125
Utang pajak	1.356.864	2.512.109	1.109.235	507.341	1.806.761	1.255.009
Liabilitas jk panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun						
> Utang bank	4.328.970	4.328.970	4.294.395	2.153.735	-	-
> Utang pembiayaan konsumen	2.439.092	3.337.919	785.939	1.823.096	756.606	564.728
> Liabilitas sewa	-	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Lancar	25.968.117	29.111.961	28.759.984	32.807.155	32.653.492	34.574.101
LIABILITAS TIDAK LANCAR						
Liabilitas jk pnjg – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun						
> Utang bank	13.069.339	15.350.779	17.550.668	13.497.326	-	-
> Utang pembiayaan konsumen	512.436	1.208.786	363.058	-	79.614	-
Liabilitas sewa	392.051	376.261	223.816	-	-	-
Uang jaminan pelanggan	11.855.787	12.125.218	10.530.496	8.556.674	7.396.052	5.333.692
Pendapatan diterima di muka	50.717	69.442	60.167	3.167	22.167	41.167
Liabilitas imbalan pascakerja	4.101.825	3.835.526	3.242.700	3.669.215	5.174.671	5.324.216
Total Liabilitas Tidak Lancar	29.982.155	32.966.012	31.970.905	25.726.381	12.672.504	10.699.075

Uraian	2025 30 Juni	2024	2023	2022	2021	2020
TOTAL LIABILITAS	55.950.272	62.077.972	60.730.889	58.533.536	45.325.996	45.273.176
EKUITAS						
Modal saham	92.992.628	92.992.628	92.992.628	92.992.628	92.840.000	65.000.000
> PT Surya Biru Titilea Investama	58.500.000	58.500.000	58.500.000	58.500.000	58.500.000	58.500.000
> Tiffany Wei	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000
> Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	27.992.628	27.992.628	27.992.628	27.992.628	27.840.000	-
Tambahan modal disetor	29.394.526	29.394.526	29.394.526	29.394.526	29.196.109	11.294.492
Penghasilan komprehensif lain	72.167.029	72.163.341	72.049.137	71.010.351	70.066.085	67.909.251
Saldo laba						
> Telah ditentukan penggunaannya	2.500.000	2.500.000	1.500.000	1.500.000	928.400	650.000
> Belum ditentukan penggunaannya	37.392.214	30.847.589	19.512.735	16.175.009	12.262.166	5.126.700
TOTAL EKUITAS	234.446.397	227.898.084	215.449.026	211.072.514	205.292.760	149.980.443
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-
TOTAL EKUITAS	234.446.397	227.898.084	215.449.026	211.072.514	205.292.760	149.980.443
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	290.396.669	289.976.057	276.179.915	269.606.050	250.618.756	195.253.620

Sumber: Laporan Keuangan Perseroan

Aset

- Pada tahun 2021, Perseroan membukukan total aset sebesar Rp250,62 miliar, naik sebesar 28,36% dari total aset yang dicatat tahun 2020 yang sebesar Rp195,25 miliar. Total aset ini terdiri atas aset lancar sebesar Rp55,59 miliar dan aset tidak lancar sebesar Rp193,43 miliar. Kenaikan aset terutama disebabkan karena naiknya aset tanah pada aset tidak lancar lainnya dibandingkan di tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2022, Perseroan membukukan total aset sebesar Rp269,61 miliar, naik sebesar 7,58% dari total aset yang dicatat tahun 2021. Total aset ini terdiri atas aset lancar sebesar Rp41,17 miliar dan aset tidak lancar sebesar Rp228,43 miliar. Kenaikan aset terutama disebabkan karena naiknya aset dalam penyelesaian mesin pada aset tidak lancar dibandingkan tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2023, Perseroan membukukan total aset sebesar Rp276,18 miliar, naik sebesar 2,44% dari total aset yang dicatat tahun 2022. Total aset ini terdiri atas aset lancar sebesar Rp31,69 miliar dan aset tidak lancar sebesar Rp244,49 miliar. Kenaikan aset terutama disebabkan karena naiknya mesin dan instalasi pada aset tetap dibandingkan tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2024, Perseroan membukukan total aset sebesar Rp289,98 miliar, naik sebesar 5,00% dari total aset yang dicatat tahun 2023. Total aset ini terdiri atas aset lancar sebesar Rp39,20 miliar dan aset tidak lancar sebesar Rp250,77 miliar. Kenaikan aset terutama disebabkan karena naiknya kendaraan pada aset tetap dibandingkan tahun sebelumnya.

- Pada 30 Juni 2025, Perseroan membukukan total aset sebesar Rp290,40 miliar atau sebesar 100,15% dibandingkan tahun sebelumnya. Total aset ini terdiri atas aset lancar sebesar Rp41,15 miliar dan aset tidak lancar sebesar Rp249,25 miliar.

Liabilitas

- Total liabilitas Perseroan tahun 2021 adalah sebesar Rp45,33 miliar, naik 0,12% dari akhir tahun 2020 yang tercatat sebesar Rp45,27 miliar. Liabilitas ini terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp32,65 miliar dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp12,67 miliar. Kenaikan liabilitas terutama disebabkan utang bank jangka pendek yang lebih tinggi pada liabilitas jangka pendek dibandingkan tahun sebelumnya.
- Total liabilitas Perseroan tahun 2022 adalah sebesar Rp58,53 miliar, naik 29,14% dari akhir tahun 2021. Liabilitas ini terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp32,81 miliar dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp25,73 miliar. Penurunan liabilitas disebabkan terutama peningkatan dari akun utang bank setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun pada liabilitas jangka panjang dibandingkan tahun sebelumnya.
- Total liabilitas Perseroan tahun 2023 adalah sebesar Rp60,73 miliar, naik 3,75% dari akhir tahun 2022. Liabilitas ini terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp28,76 miliar dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp31,97 miliar. Kenaikan liabilitas disebabkan terutama kenaikan akun utang bank setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun pada liabilitas jangka panjang dibandingkan tahun sebelumnya.
- Total liabilitas Perseroan tahun 2024 tercatat sebesar Rp62,08 miliar, meningkat sebesar 2,22% dari akhir tahun 2023. Liabilitas ini terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp29,11 miliar dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp32,97 miliar. Kenaikan liabilitas disebabkan terutama kenaikan akun beban akrual pada liabilitas jangka pendek dibanding dibandingkan tahun sebelumnya.
- Pada 30 Juni 2025, Perseroan membukukan total liabilitas sebesar Rp55,95 miliar atau sebesar 90,13% dibandingkan tahun sebelumnya. Total liabilitas ini terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp25,97 miliar dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp29,98 miliar.

Ekuitas

- Pada tahun 2021, total ekuitas mengalami kenaikan sebesar 36,88% menjadi sebesar Rp205,29 miliar, dari yang semula tercatat Rp149,98 miliar di tahun 2020. Kenaikan ekuitas ini dikontribusi dari tercatatnya penyertaan saham masyarakat sebesar Rp27,84 miliar di tahun 2021.
- Pada tahun 2022, total ekuitas mengalami kenaikan sebesar 2,82% dibandingkan total ekuitas pada tahun 2021, menjadi sebesar Rp211,07 miliar. Kenaikan ekuitas ini dikontribusi dari naiknya saldo laba di tahun 2022.

- Pada tahun 2023, total ekuitas mengalami kenaikan sebesar 2,07% dibandingkan total ekuitas pada tahun 2022, menjadi sebesar Rp215,45 miliar. Kenaikan ekuitas ini dikontribusi dari naiknya saldo laba di tahun 2023.
- Pada tahun 2024, total ekuitas mengalami kenaikan sebesar 5,76% dibandingkan total ekuitas pada tahun 2023, menjadi sebesar Rp227,90 miliar. Kenaikan ekuitas ini dikontribusi dari naiknya saldo laba di tahun 2024.
- Pada 30 Juni 2025, Perseroan membukukan total ekuitas sebesar Rp234,45 miliar atau sebesar 102,87% dibandingkan tahun sebelumnya. Total ekuitas ini didominasi oleh modal saham sebesar 39,66%, tambahan modal disetor sebesar 12,54%, penghasilan komprehensif lain sebesar 30,78% dan saldo laba sebesar 17,02% dari ekuitas.

2.2.2 Kinerja Laba (Rugi)

Kinerja Laba (Rugi) Perseroan selama tahun 2020 sampai dengan 30 Juni 2025 adalah sebagai berikut.

Tabel 3 Kinerja Laba (Rugi) Perseroan (Rp.000)

Uraian	2025 30 Juni	2024 30 Juni	2024	2023	2022	2021	2020
PENDAPATAN	67.173.896	60.754.718	131.677.483	113.369.718	103.643.140	88.261.235	74.268.102
Jasa	1.777.448	1.936.752	4.710.140	4.206.033	4.022.080	3.563.605	3.634.117
Produk							
Oxygen	18.559.710	13.593.684	33.048.435	22.627.067	20.461.596	7.898.242	3.050.362
Acetylene	15.914.084	17.683.987	36.494.449	33.665.752	29.286.298	21.446.520	18.679.090
Argon	9.367.998	12.186.381	16.377.253	22.593.000	20.877.491	21.534.712	10.985.023
Nitrogen	8.768.276	4.818.547	16.303.992	6.361.733	5.071.477	17.463.078	13.512.067
Karbon dioksida	3.760.629	2.411.164	7.026.114	7.796.853	4.895.185	3.425.367	2.712.652
Gas campuran	9.025.752	8.124.202	17.717.101	16.119.281	-	-	-
Lain-lain	-	-	-	-	23.051.093	12.929.712	21.694.791
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(32.613.555)	(29.952.219)	(62.159.988)	(59.725.790)	(51.476.913)	(42.237.404)	(36.511.873)
Pembelian bahan baku	(15.977.399)	(17.000.767)	(45.292.707)	(38.823.977)	(38.350.829)	(30.389.410)	(23.403.695)
Persediaan bahan baku awal	(1.610.179)	(1.653.473)	(1.653.473)	(1.814.715)	(645.576)	(803.548)	(1.151.010)
Ongkos angkut pembelian	(1.788.282)	(1.887.994)	(3.851.808)	(4.052.782)	(3.944.372)	(2.423.311)	(1.532.896)
Persediaan bahan baku akhir	1.527.759	1.637.489	1.610.179	1.653.473	1.814.715	645.576	803.548
Sub total	(17.848.100)	(18.904.746)	(49.187.809)	(43.038.001)	(41.126.062)	(32.970.693)	(25.284.053)
Beban listrik dan air	(9.981.944)	(5.864.145)	(2.098.804)	(6.365.475)	(3.814.892)	(3.571.136)	(5.419.786)
Penyusutan	(4.370.376)	(3.715.067)	(7.847.449)	(4.354.391)	(2.665.853)	(2.359.323)	(3.153.827)
Perbaikan dan pemeliharaan	(362.072)	(1.346.422)	(2.878.298)	(1.790.115)	(1.643.784)	(452.848)	(628.147)
Beban asuransi dan pengiriman	(434.320)	(296.244)	(729.244)	(843.705)	(343.454)	(594.127)	(353.898)
Sewa isotank	(156.533)	(164.113)	(287.488)	(843.150)	(246.325)	-	-
Gaji dan tunjangan	(82.525)	(74.625)	(153.575)	(145.054)	(1.783.433)	(2.343.025)	(2.113.510)
Sparepart mesin dan instalasi	(1.080.674)	-	(15.060)	(104.633)	(35.127)	(118.222)	(48.626)
Pembelian Kran dan Cat Untuk Tabung	-	-	-	-	-	-	(402.762)
Beban air	-	-	-	-	-	-	(66.565)
Sub total	(16.468.444)	(11.460.615)	(14.009.917)	(14.446.523)	(10.532.867)	(9.438.681)	(12.187.120)
Persediaan jadi awal	(2.196.279)	(1.158.541)	(1.158.541)	(3.399.807)	(3.217.791)	(3.045.822)	(2.086.521)
Persediaan jadi akhir	3.899.269	1.571.684	2.196.279	1.158.541	3.399.807	3.217.791	3.045.822

Uraian	2025 30 Juni	2024 30 Juni	2024	2023	2022	2021	2020
Total	(32.613.555)	(29.952.219)	(62.159.988)	(59.725.790)	(51.476.913)	(42.237.404)	(36.511.873)
LABA (RUGI) BRUTO	34.560.342	30.802.500	69.517.495	53.643.928	52.166.228	46.023.831	37.756.229
BEBAN USAHA	(26.008.806)	(23.915.837)	(53.238.113)	(46.030.906)	(44.282.527)	(36.378.840)	(30.009.027)
Beban Umum dan Administrasi	(24.847.662)	(22.195.888)	(50.332.695)	(39.585.647)	(41.712.386)	(33.336.731)	(25.280.152)
Gaji dan tunjangan	(13.191.970)	(12.329.089)	(24.598.047)	(20.138.724)	(19.333.022)	(17.097.154)	(10.510.560)
Pemasaran dan penjualan	(5.521.405)	(5.083.872)	(10.983.594)	(9.074.909)	(8.411.239)	(6.221.710)	(7.084.897)
Beban pengolahan limbah	-	-	(3.570.490)	-	(3.570.490)	-	-
Perbaikan dan pemeliharaan	(1.690.238)	(1.288.332)	(2.643.737)	(3.046.152)	(2.698.461)	(2.438.179)	(2.167.485)
Jamsostek	(831.361)	(684.323)	(1.412.660)	(1.282.621)	(1.162.942)	(1.091.447)	(1.030.589)
Jasa profesional	(549.631)	(492.448)	(1.067.351)	(1.184.427)	(1.519.710)	(1.719.359)	(259.887)
Perlengkapan kantor	(549.640)	(389.552)	(555.873)	(535.124)	(733.138)	(502.772)	(427.030)
Pajak dan retribusi	(359.933)	(129.390)	(1.413.188)	(370.863)	(473.054)	(564.477)	(677.335)
Imbalan kerja	(502.858)	(553.374)	(1.003.760)	(926.751)	(930.208)	(687.952)	(637.316)
Penyusutan	(334.105)	(307.397)	(636.189)	(587.673)	(704.958)	(629.639)	(545.562)
Perjalanan dinas	(573.590)	(334.465)	(750.064)	(622.448)	(417.591)	(223.796)	(105.068)
Listrik, air dan telepon	(172.381)	-	(365.493)	(380.517)	(240.389)	(552.138)	(508.838)
Asuransi	(158.019)	(125.905)	(285.538)	(157.462)	(105.717)	(342.196)	(11.192)
Transportasi	-	-	-	-	-	(217.928)	(184.437)
Sumbangan dan iuran rutin	-	-	(193.016)	(140.622)	(33.275)	(39.630)	(33.250)
Konsumsi	-	(36.573)	(83.431)	(104.251)	(113.480)	(107.093)	(72.728)
Sewa	-	-	-	-	(90.226)	(178.150)	(36.900)
Hiburan, rekreasi dan olahraga	-	-	(121.249)	-	(121.249)	(71.952)	(41.024)
Pengobatan karyawan	-	-	-	(120.872)	(156.038)	(162.614)	(101.614)
Tes kesehatan	-	-	-	-	-	(176.335)	(65.097)
Materai	-	-	-	-	-	(65.618)	(43.511)
Air	-	-	-	-	-	-	(36.826)
Jamuan	-	-	-	-	-	(17.669)	(25.465)
Lain-lain	(412.533)	(441.168)	(649.015)	(912.232)	(897.198)	(228.924)	(673.542)
Beban Bunga dan Keuangan	(1.036.510)	(1.546.330)	(3.046.658)	(3.620.031)	(3.451.113)	(2.767.418)	(3.439.392)
Beban bunga pinjaman bank	(997.383)	(1.508.786)	(2.876.707)	(3.456.219)	(3.114.640)	(2.630.365)	(3.260.801)
Beban bunga liabilitas sewa	(17.904)	(15.093)	(29.698)	(36.918)	-	-	(178.592)
Administrasi dan provisi	(21.222)	(22.451)	(140.253)	(126.894)	(336.473)	(137.053)	-
Pendapatan (Beban) Lain-lain	(124.634)	(173.618)	141.239	(2.825.228)	880.972	(274.691)	(1.289.483)
Keuntungan penjualan aset tetap	-	-	484.528	-	374.487	490.757	332.137
Pendapatan jasa giro	51.517	26.024	74.845	79.610	182.138	183.518	8.719
Laba (rugi) selisih kurs	-	2.437	-	-	122.825	-	6.098
Pendapatan lain-lain	-	-	-	-	-	680.232	18.020
Penyisihan penurunan nilai piutang	-	(183.573)	(473.660)	(1.576.065)	(73.887)	(451.898)	(380.253)
Beban kerugian pelepasan nilai aset tetap	-	-	-	-	(21.875)	-	-
Beban pajak	(200.680)	(139.400)	(136.014)	(1.654.840)	(83.636)	(151.094)	(355.408)
Beban denda perkara	-	-	-	-	-	(1.000.000)	-
Lain-lain	24.529	120.893	191.541	326.067	380.920	(26.207)	(918.796)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	8.551.535	6.886.663	16.279.382	7.613.022	7.883.701	9.644.991	7.747.202

Uraian	2025 30 Juni	2024 30 Juni	2024	2023	2022	2021	2020
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(2.006.910)	(1.593.082)	(3.879.598)	(2.880.407)	(3.399.257)	(2.231.125)	(2.442.565)
LABA TAHUN BERJALAN	6.544.625	5.293.581	12.399.784	4.732.615	4.484.443	7.413.866	5.304.637
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN	3.688	-	114.204	1.038.787	944.266	2.156.834	67.912.127
Surplus revaluasi aset tetap	-	-	-	789.706	1.438.664	1.931.420	68.355.746
Pengukuran kembali program imbalan pasti	4.728	-	146.415	542.072	(228.067)	288.992	(404.015)
Pajak penghasilan terkait	(1.040)	-	(32.211)	(292.991)	(266.331)	(63.578)	(39.603)
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	6.548.312	5.293.581	12.513.988	5.771.402	5.428.709	9.570.699	73.216.765
LABA (RUGI) PER SAHAM	7,40	5,70	14,37	5,09	4,83	10,65	106,90

Sumber: Laporan Keuangan Perseroan

Pendapatan

- Pada tahun 2021, Perseroan telah membukukan pendapatan sebesar Rp88,62 miliar, naik 18,84% dari Rp74,27 miliar pada tahun 2020. Kenaikan pendapatan dikontribusi oleh peningkatan produk argon sebesar 96,04% dibandingkan tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2022, Perseroan telah membukukan pendapatan sebesar Rp103,64 miliar, naik 17,43% dari Rp88,62 miliar pada tahun 2021. Kenaikan pendapatan dikontribusi oleh peningkatan produk oxygen sebesar 159,07% dibandingkan tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2023, Perseroan telah membukukan pendapatan sebesar Rp113,37 miliar, naik 9,38% dari Rp103,64 miliar pada tahun 2022. Kenaikan pendapatan dikontribusi oleh tercatatnya produk gas campuran sebesar Rp16,12 miliar.
- Pada tahun 2024, Perseroan telah membukukan pendapatan sebesar Rp131,68 miliar, naik 16,15% dari Rp113,37 miliar pada tahun 2023. Kenaikan pendapatan dikontribusi oleh tercatatnya produk oxygen sebesar Rp46,06 miliar.
- Pada 30 Juni 2025, Perseroan telah membukukan pendapatan sebesar Rp67,13 miliar atau sebesar 51,01% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Beban Pokok Pendapatan dan Laba kotor

- Pada tahun 2021, beban pokok pendapatan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 15,68% dari tahun 2020 sebesar Rp36,51 miliar menjadi Rp42,24 miliar. Peningkatan beban pokok pendapatan dikontribusi dari pembelian bahan baku di tahun 2021 sebesar 29,85%. Sementara, laba kotor Perseroan mengalami kenaikan sebesar 21,90% menjadi Rp46,02 miliar dari Rp37,76 miliar di tahun 2020.

- Pada tahun 2022, beban pokok pendapatan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 21,88% dari tahun 2021 sebesar Rp42,24 miliar menjadi Rp51,48 miliar. Peningkatan beban pokok pendapatan dikontribusi dari pembelian bahan baku di tahun 2022 sebesar 26,20%. Sementara, laba kotor Perseroan mengalami kenaikan sebesar 13,35% menjadi Rp52,17 miliar dari Rp46,02 miliar di tahun 2021.
- Pada tahun 2023, beban pokok pendapatan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 16,02% dari tahun 2022 sebesar Rp51,48 miliar menjadi Rp59,73 miliar. Peningkatan beban pokok pendapatan dikontribusi dari pembelian beban listrik dan air di tahun 2022 sebesar 66,86%. Sementara, laba kotor Perseroan mengalami kenaikan sebesar 2,83% menjadi Rp59,73 miliar dari Rp51,48 miliar di tahun 2022.
- Pada tahun 2024, beban pokok pendapatan Perseroan meningkat sebesar 4,08% dari tahun 2023 yang tercatat sebesar Rp52,73 miliar menjadi sebesar Rp62,16 miliar. Peningkatan beban pokok pendapatan dikontribusi dari pembelian bahan baku di tahun 2023 sebesar 16,66%. Sementara, laba kotor Perseroan mengalami kenaikan sebesar 29,59% menjadi Rp69,52 miliar dari Rp53,64 miliar di tahun 2023.
- Pada 30 Juni 2025, Perseroan telah membukukan beban pokok pendapatan sebesar Rp32,61 miliar atau setara 52,47% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Sehingga laba kotor yang tercatat pada 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp34,56 miliar sebesar 49,72% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Laba (Rugi) Sebelum Pajak

- Pada tahun 2021, beban umum dan administrasi naik menjadi sebesar Rp33,34 miliar (31,87%) dari tahun sebelumnya, beban bunga dan keuangan turun menjadi sebesar Rp2,77 miliar (19,54%) dari tahun sebelumnya, dan tercatat beban lain-lain sebesar Rp274,69 juta. Sementara, laba sebelum pajak Perseroan mengalami kenaikan sebesar 24,50% menjadi Rp9,64 miliar dari Rp7,75 miliar di tahun 2020.
- Pada tahun 2022, beban umum dan administrasi naik menjadi sebesar Rp41,71 miliar (25,12%) dari tahun sebelumnya, beban bunga dan keuangan naik menjadi sebesar Rp3,45 miliar (24,71%) dari tahun sebelumnya, dan tercatat pendapatan lain-lain sebesar Rp880,97 juta. Sementara, laba sebelum pajak Perseroan mengalami penurunan sebesar 18,26% menjadi Rp7,88 miliar dari Rp9,64 miliar di tahun 2021.
- Pada tahun 2023, beban umum dan administrasi turun menjadi sebesar Rp39,59 miliar (5,10%) dari tahun sebelumnya, beban bunga dan keuangan naik menjadi sebesar Rp3,62 miliar (4,29%) dari tahun sebelumnya, dan tercatat beban lain-lain sebesar Rp2,83 miliar. Sementara, laba sebelum pajak Perseroan mengalami penurunan sebesar 3,43% menjadi Rp7,61 miliar dari Rp7,88 miliar di tahun 2022.

- Pada tahun 2024, beban umum dan administrasi naik menjadi sebesar Rp50,33 miliar (27,15%) dari tahun sebelumnya, beban bunga dan keuangan turun menjadi sebesar Rp3,05 miliar (15,84%) dari tahun sebelumnya, dan tercatat pendapatan lain-lain sebesar Rp141,24 juta. Sementara, laba sebelum pajak Perseroan mengalami penurunan sebesar 113,84% menjadi Rp16,28 miliar dari Rp7,61 miliar di tahun 2023.
- Pada 30 Juni 2025, beban umum dan administrasi tercatat sebesar Rp24,85 miliar, beban bunga dan keuangan sebesar Rp1,04 miliar dan pendapatan lain-lain sebesar Rp124,63 juta. Sementara, laba sebelum pajak Perseroan pada 30 Juni 2025 tercatat sebesar Rp8,55 miliar.

Laba (Rugi) Tahun Berjalan

- Pada tahun 2021, laba tahun berjalan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 39,76% menjadi Rp7,41 miliar dari Rp5,30 miliar di tahun 2020.
- Pada tahun 2022, laba tahun berjalan Perseroan mengalami penurunan sebesar 39,51% menjadi Rp4,48 miliar dari Rp7,41 miliar di tahun 2021.
- Pada tahun 2023, laba tahun berjalan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 5,53% menjadi Rp4,73 miliar dari Rp4,84 miliar di tahun 2022.
- Pada tahun 2024, laba tahun berjalan Perseroan mengalami kenaikan sebesar 162,01% menjadi Rp12,40 miliar dari Rp4,73 miliar di tahun 2023.
- Pada 30 Juni 2025, Perseroan telah membukukan laba tahun berjalan sebesar Rp6,54 miliar atau sebesar 52,78% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Tabel 4 Analisis Rasio Keuangan Perseroan

Uraian	30 Juni 2025	30 Juni 2024	2024	2023	2022	2021	2020	Average
A. LIQUIDITY (%)								
<i>Current Ratio</i>	158,47%	115,96%	134,66%	110,17%	125,50%	170,24%	90,12%	131,52%
<i>Quick Ratio</i>	124,02%	96,71%	110,86%	92,57%	96,73%	143,17%	57,00%	104,06%
<i>Working Capital To Total Assets</i>	5,23%	1,68%	3,48%	1,06%	3,10%	9,15%	-1,75%	3,38%
B. ACTIVITY								
<i>Total Assets Turnover (X)</i>	0,46	0,43	0,45	0,41	0,38	0,35	0,38	0,41
<i>Inventory Turnover (X)</i>	9,98	14,22	12,56	16,63	8,54	9,09	8,63	10,91
<i>Average Day's Inventory (Day)</i>	37	26	29	22	43	40	42	
<i>Account Receivable Turnover (X)</i>	6,95	5,46	6,03	5,18	4,42	3,73	4,14	35,45
<i>Average Collection Period (Day)</i>	53	67	61	70	83	98	88	5,08
<i>Working Capital Turnover (X)</i>	8,85	25,34	13,05	38,76	12,39	3,85	-21,74	75,32
C. SOLVABILITY (%)								
<i>Total Debt to Equity Ratio</i>	23,86%	29,74%	27,24%	28,19%	27,73%	22,08%	30,19%	26,55%
<i>Total Debt to Asset Ratio</i>	19,27%	22,93%	21,41%	21,99%	21,71%	18,09%	23,19%	20,94%
<i>Long Term Debt To Equity Ratio</i>	12,79%	16,07%	14,47%	14,84%	12,19%	6,17%	7,13%	11,26%
D. RENTABILITY (%)								
<i>Gross Profit Margin</i>	51,45%	50,70%	52,79%	47,32%	50,33%	52,15%	50,84%	50,81%
<i>Operating Profit Margin</i>	12,73%	11,34%	12,36%	6,72%	7,61%	10,93%	10,43%	10,13%
<i>Net Profit Margin</i>	9,74%	8,71%	9,42%	4,17%	4,33%	8,40%	7,14%	7,20%
<i>Rate of Return on Investment</i>	4,51%	3,71%	4,28%	1,71%	1,66%	2,96%	2,72%	2,97%
<i>Rate of Return on Equity</i>	5,58%	4,82%	5,44%	2,20%	2,12%	3,61%	3,54%	3,75%

Sumber : Laporan Keuangan Perseroan

Keterangan: Perhitungan rata-rata rasio keuangan yang dihitung adalah tahun 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, dan 30 Juni 2025. Untuk 30 Juni 2024 digunakan sebagai perbandingan dengan rasio keuangan saat tanggal penilaian.

Rasio Likuiditas

Selama periode 2020—30 Juni 2025, rasio likuiditas menunjukkan rata-rata *current ratio* dan *quick ratio* adalah sebesar 131,52% dan 104,06%. Sementara itu untuk *working capital to total assets ratio* memiliki rata-rata sebesar 3,38%. Hal ini menunjukkan bahwa Perseroan memiliki aset lancar yang bersifat cukup likuid untuk membayar seluruh utang jangka pendeknya.

Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memanfaatkan aset-aset yang dimilikinya untuk menghasilkan kas dan pendapatan. Rata-rata perputaran aset adalah sebanyak 0,41 kali, yang menunjukkan bahwa kemampuan Perseroan untuk menghasilkan penjualan dari total aset yang dimiliki masih cukup rendah, karena total aset yang dimiliki tidak menghasilkan penjualan yang lebih besar dari jumlah aset. Rasio ini mengindikasikan bahwa efektivitas penggunaan aset oleh Perseroan masih perlu ditingkatkan agar dapat menghasilkan pendapatan yang lebih optimal.

Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh kreditor baik dalam bentuk jangka pendek maupun jangka panjang. Salah satu rasio solvabilitas adalah *debt to equity ratio* (DER) menunjukkan besarnya porsi utang terhadap ekuitas dalam pembiayaan perusahaan, sedangkan *debt to asset ratio* (DAR) menunjukkan posisi liabilitas terhadap aset dalam pembiayaan perusahaan. Rasio solvabilitas menunjukkan rata-rata DER sebesar 26,55%, yang berarti bahwa Perseroan memiliki ketergantungan terhadap utang yang sedikit lebih tinggi dibandingkan dengan ekuitasnya untuk membiayai operasionalnya. Sementara itu, rata-rata DAR adalah sebesar 20,94%, yang menunjukkan bahwa perusahaan memiliki risiko keuangan di tingkat menengah karena masih memiliki ketergantungan terhadap pembiayaan aset melalui utang.

Rasio Rentabilitas

Rasio Rentabilitas menggambarkan kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba. Selama periode 2020—30 Juni 2025, rata-rata *gross profit margin* sebesar 50,81%. *Gross profit margin* merupakan perbandingan laba kotor dengan besarnya tingkat pendapatan. Sementara itu rata-rata *net profit margin* sebesar 7,20%. *Net profit margin* merupakan rasio yang membandingkan antara laba bersih yang dihasilkan perusahaan dari pendapatan bersih.

Selama periode 2020—30 Juni 2025, rata-rata tingkat balikan terhadap total investasi (ROI) adalah sebesar 2,97%, menunjukkan bahwa Perseroan mengalami keuntungan dan dapat menghasilkan laba bersih dari total investasi yang dilakukan. Selain itu, rata-rata tingkat balikan terhadap ekuitas (ROE) tercatat sebesar 3,75%, yang juga menunjukkan bahwa Perseroan mampu menghasilkan laba bersih dari jumlah ekuitas yang diinvestasikan.

2.3 Produk dan Layanan Perseroan

Produk dan jasa yang telah dihasilkan oleh Perseroan hingga saat ini adalah sebagai berikut.

Perdagangan

- Gas Industri seperti Oxygen, Acetylene, Nitrogen, Argon, Karbondioksida, Helium, Hidrogen.
- Gas campuran yang terdiri dari 2 atau lebih gas seperti campuran Argon dan karbondioksida, campuran untuk gas pemadam, dan sebagainya.
- Gas Spesial yang komponennya disesuaikan dengan kebutuhan pelanggan. Umumnya digunakan untuk pengujian di Laboratorium • Selain dalam bentuk Gas, Oxygen, Nitrogen dan Argon dapat dijual dalam bentuk Liquid atau Bulk.

Perawatan Tabung

- Uji hidrostatis untuk mengecek ketahanan tabung.
- Sertifikasi tabung yang telah lolos uji hidrostatis dan layak untuk digunakan.
- Pembersihan Tabung.
- Pengecatan kembali tabung.

Jasa

- Reparasi Tangki kriogenik.
- Uji kebocoran tangki.
- Aksesoris tabung dan tangki.

Selanjutnya, Perseroan berencana untuk menambah bisnis baru yaitu pabrik batako dan *paving block* yang berasal dari limbah karbit yang merupakan produk sampingan dari pembuatan gas asetilena melalui reaksi kimia antara air dan Kalsium Karbida.

2.4 Teknologi yang Digunakan

Mesin yang akan digunakan pada penambahan kegiatan usaha ini adalah ZN600VP, yaitu mesin pembuat batako dan *paving block* otomatis, yang dirancang di Jerman dan dibuat di Tiongkok. Terdapat motor getaran frekuensi motor getaran 2x12.1KW (getaran servo), untuk mencapai gaya getaran 100KN. Sistem kontrol PLC SIEMENS,

layar sentuh, kontaktor, sistem hidrolik Italia, sistem penjepit cetakan otomatis, menjadi mesin yang paling efisien & stabil di Tiongkok.

Mesin tersebut juga dilengkapi dengan sistem servo vibrasi yang baru, yang dapat memastikan motor getar berada dalam kondisi tersinkronisasi, yang dapat menjamin keluaran vertikal gaya pemadatan. Selain itu, dapat menghindari juga kerusakan tegangan geser akibat gaya pemadatan horizontal pada mesin dan memperpanjang masa pakai mesin. Sehingga, Perseroan dapat mencapai efisiensi kinerja, penghematan energi, dan perlindungan lingkungan dalam pembuatan batako dan *paving block*.

2.5 Pasar yang Dituju

Sasaran produk Perseroan dalam penambahan kegiatan usaha ini adalah perkembangan properti-properti residensial (perumahan) oleh *developer* di sekitar Penajam Paser Utara yang berdekatan dengan Ibu Kota Nusantara (IKN). Lebih lanjut sasaran pasar yang dituju adalah wilayah dengan jumlah penduduk Kalimantan Timur yang terkonsentrasi di empat wilayah, yaitu Kota Samarinda, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Kutai Timur, dan Kota Balikpapan. Sasaran selanjutnya adalah rencana pembangunan Sub-Wilayah Pengembangan 1B dan 1C Kawasan Inti Pusat Pemerintahan atau KIPP IKN.

Proyek ini diharapkan dapat meningkatkan permintaan akan material bangunan, termasuk batako dan *paving block*, seiring dengan pertumbuhan sektor properti yang sedang berkembang pesat di Indonesia.

2.6 Pesaing dan Persaingan

Dalam hal pesaing dan persaingan, penting untuk terus memantau perkembangan dan strategi perusahaan dalam industri dan sektor serupa di sekitar pembangunan proyek. Saat ini, beberapa pesaing yang memiliki bidang usaha yang sama dengan Perseroan adalah sebagai berikut.

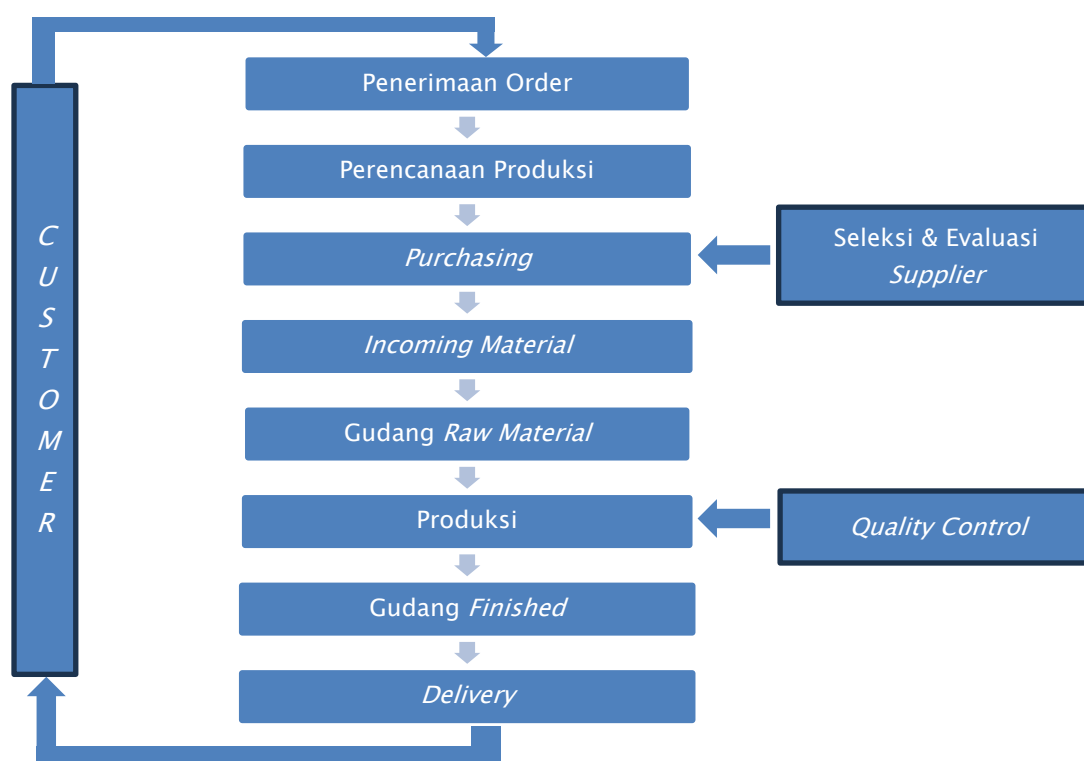
Tabel 5 Perusahaan Pesaing dengan Produk Serupa

No	Nama Perusahaan	Alamat	Kapasitas (pcs/hari)	Harga/pcs
1.	PT Varia Usaha Beton	Teluk Pandan, Kec. Teluk Pandan, Kabupaten Kutai Timur	1.950	Rp3.600
2.	PT Kutai Inti Beton	Samboja	19.500	Rp3.600
3.	Kampoeng FAB A	Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara	1.125	
4.	CV Borneo Conblock Mandiri	Samarinda	8.400	

No	Nama Perusahaan	Alamat	Kapasitas (pcs/hari)	Harga/pcs
5.	CV Kalimantan Beton	Jl. Raya Desa Kapur, Kapur, Kec. Sungai Raya, Kab. Kubu Raya, Kalimantan Barat	34.400	
6.	Fadil Karya	Balikpapan		Rp3.500
7.	Bintang Jaya Beton	Samarinda		Rp3.400 – 3.600
8.	Pilar Beton Indo	Samboja		Rp3.550 – 3.700
9.	Beton Elemen Prima	Samarinda		Rp3.200 – 3.400
10.	Tiga Mutiara Beton	Balikpapan		Rp3.300 – 3.500

2.7 Pola Bisnis

Gambar 1 Alur Proses Bisnis



Sumber: Manajemen Perseroan

Alur proses kegiatan usaha Perseroan adalah berdasarkan permintaan dari distributor, dengan pemesanan berdasarkan *purchase order*. Perseroan melakukan perencanaan produksi untuk memaksimalkan efisiensi produksi, ketersediaan stock, dan waktu pemeliharaan mesin produksi. Setelah itu, Perseroan memastikan ketersediaan bahan baku yaitu pasir dan semen untuk memastikan proses produksi berjalan sesuai dengan perencanaan, apabila persediaan bahan baku dibawah *stock* yang ditentukan, maka tim purchasing dari Perseroan akan melakukan pembelian bahan baku utama atau bahan penolong lainnya. Setelah bahan baku utama telah

diterima, maka tim *quality control* (QC) melakukan *testing* pada bahan baku utama tersebut untuk menentukan formula yang digunakan untuk memproduksi batako dan *paving block* sehingga memiliki kualitas yang sama. Setelah dilakukan proses QC penerimaan bahan baku, maka proses produksi batako dan *paving block* berlangsung. Dari proses ini, sekaligus dilakukan pengecekan spesifikasi dan fisik produk untuk memastikan hasil produksi sesuai dengan spesifikasi. Setelah proses produksi selesai, produk batako dan *paving block* langsung dipindahkan pada tempat penyimpanan produk dan langsung dapat dikirimkan kepada distributor Perseroan. Berikut digambarkan alur proses bisnis yang akan dilakukan.

Dengan keunggulan kompetitif yang sudah dimiliki, Perseroan dapat menciptakan nilai yang diantaranya:

1. Citra Bisnis Ramah Lingkungan
2. Menambah sumber pendapatan baru
3. Meningkatkan kinerja keuangan Perseroan
4. Efisiensi operasional

2.8 Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran yang dijalankan oleh Perseroan atas kegiatan usaha baru ini terdiri dari pemasaran ritel dan tender. Pada pemasaran ritel, strategi yang dilakukan Perseroan adalah sebagai berikut.

1. Membangun Identitas perusahaan yang jelas dan konsisten, baik dari segi logo, profil usaha, maupun dokumentasi proyek, membantu meningkatkan kepercayaan klien;
2. Memperkuat jaringan distribusinya untuk memastikan produk dapat menjangkau seluruh wilayah target pasar dengan lebih efektif;
3. Memanfaatkan platform digital untuk meningkatkan visibilitas produk dan berinteraksi dengan konsumen;
4. Menyajikan studi kasus, dokumentasi hasil kerja, dan testimoni klien sebelumnya dapat menjadi bukti konkret atas kualitas layanan;
5. Bergabung dalam asosiasi industri, menghadiri pameran, atau menjalin kemitraan dengan konsultan, arsitek, atau pengembang adalah cara efektif memperluas jejaring;
6. Melakukan inovasi dalam pengembangan produk batako dan paving block untuk memenuhi kebutuhan pasar yang terus berubah; dan
7. Memberikan pelayanan yang komunikatif, tepat waktu, dan berkualitas akan meningkatkan peluang referensi dan kontrak berulang.

Pada pemasaran tender, strategi yang dilakukan Perseroan adalah sebagai berikut.

1. Membangun identitas dan *branding* yang kuat dengan memanfaatkan jaringan dan kemitraan bisnis juga dapat membantu meningkatkan *branding* dan reputasi perusahaan;

2. Mengikuti proses pengadaan dengan memahami regulasi dan prosedur tender serta memahami persyaratan tender dengan teliti yang dapat mengidentifikasi terkait persyaratan khusus, batas waktu, dan kriteria evaluasi; dan
3. Menyusun penawaran yang kompetitif dengan menyesuaikan penawaran dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam dokumen tender.

2.9 Kebutuhan Produksi atau Operasi

Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan akan melakukan pengadaan mesin batako dan *paving block* yang berasal dari Negara Tiongkok. Mesin ini bernama ZN600VP yaitu mesin pembuat batako dan *paving block* otomatis. Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan membutuhkan bahan baku mentah yang terdiri dari limbah karbit, pasir kasar, batu pecah, dan semen. Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan membutuhkan tambahan SDM, sehingga akan melakukan penambahan tenaga kerja sebanyak 12 orang antara lain *Superintendent Batako, Supervisor Produksi, Supervisor Sales & Distribution, Quality Control Batako, Operator, Operator Control Panel, Operator Block Curing, Operator Block Cubing, Sales, Distribution, Packing* dan *Driver*. Dengan komposisi tersebut perusahaan menilai kebutuhan tenaga ahli tambahan tidak signifikan karena teknologi produksinya *user friendly* yang dapat dioperasikan oleh tenaga kerja internal yang telah terlatih. Nantinya, apabila mesin produksi tersebut sudah tiba perusahaan akan melakukan *training* secara menyeluruh kepada para pegawai yang bersangkutan agar dapat mengoperasikan mesin dengan baik.

2.10 Kebutuhan Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan membutuhkan tambahan manajemen dan sumber daya manusia, sehingga akan mengadakan rekrutmen sebanyak 12 orang.

2.11 Hak Atas Kekayaan Intelektual

Sampai dengan laporan ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI) yang didaftarkan terkait dengan penambahan kegiatan usaha baru.

2.12 Peraturan Perundang-undangan yang Terkait

Beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penambahan kegiatan usaha Perseroan, antara lain adalah:

1. Peraturan perundang-undangan terkait penilaian adalah Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

2. POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Penambahan Kegiatan Usaha.
3. POJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
4. Peraturan BPS Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
6. Legalitas Usaha

Terkait legalitas usaha yang diperlukan terkait penambahan kegiatan usaha ini dirinci sebagai berikut:

Tabel 6 Progress Legalitas Usaha

No.	Jenis Perizinan	Referensi	Status	Durasi	Keterangan
Grup 1: Perizinan Dasar & Lokasi					
1	PKKPR (Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang)	(Peraturan terkait Tata Ruang)	On Progres kelengkapan dokumen	3 Bulan	Menunggu anggaran dasar bidang usaha Baru (KBLI) dan hal ini menjadi dasar kepengurusan DELH & PBG.
2	DELH (Dokumen Evaluasi Lingkungan Hidup) / Persetujuan Lingkungan Baru	- PP No. 22 Tahun 2021	On Progres pelengkapan dokumen	6 bulan	Menunggu PKKPR selesai. Bisnis baru (via RUPS) akan dimasukkan di sini.
3	PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) & SLF (Sertifikat Laik Fungsi)	- PP No. 16 Tahun 2021 - UU No. 28 Tahun 2002	On Progres pelengkapan dokumen	6 bulan	Menunggu PKKPR, Siteplan, dan PERTEK.
4	NIB	-		-	Sudah ada namun belum mencakup bisnis baru karena diperlukan RUPS
5	Andalalin Baru (Analisis Dampak Lalu Lintas)	- Permenhub No. 96 Tahun 2015	Belum diajukan	6 bulan	Menunggu PKKPR
Grup 2: Perizinan Spesifik (Limbah B3)					
6	Izin Pemanfaatan Limbah B3	- PP No. 22 Tahun 2021	On Progress melengkapi dokumen perizinan	On Progress	Menunggu Izin Dasar (PBG, DELH)
7	Rincian Teknis TPS Limbah B3	- Permen LHK No. 6 Tahun 2021	sudah ada	On Progress	Perpanjangan karena menunggu DELH selesai

No.	Jenis Perizinan	Referensi	Status	Durasi	Keterangan
8	Izin Transportasi B3	- Permen LHK No. 4 Tahun 2021	Belum punya	1 tahun	menunggu RUPS, karena membutuhkan KBLI
Grup 3: Perizinan Operasional (Tahap Lanjut)					
9	SLO (Pengelolaan Limbah B3)	- PP No. 22 Tahun 2021	Belum punya	1 tahun	Prasyarat: Harus memiliki PERTEK dan PERLING (No. 3 DELH).
10	Izin Fasilitas Impor Mesin Produksi	- Permendag No. 45 Tahun 2019	Belum punya	1 bulan	Diurus saat proses pembelian mesin.
Grup 4: Administrasi & Integrasi Sistem					
11	STP (Surat Tanda Pendaftaran)	(Terkait OSS)	Belum dimulai	TBC	Membutuhkan kode KBLI dan menunggu RUPS

2.13 Aspek Lingkungan

Tanggung jawab Perseroan di bidang lingkungan hidup tercermin dari komitmen untuk mencegah segala bentuk pencemaran lingkungan. Hal ini diwujudkan dengan pengelolaan limbah karbit untuk produksi batako dan *paving block*. Limbah karbit yang tidak dikelola dengan baik dapat melepaskan gas asetilena yang berbahaya ke udara. Dengan memanfaatkannya sebagai bahan baku batako dan *paving block*, risiko pelepasan gas beracun tersebut dapat diminimalkan. Selain itu, pemanfaatan limbah karbit juga mengurangi tumpukan limbah di lingkungan, sehingga kualitas lingkungan sekitar, terutama di daerah dekat industri atau tempat pembuangan limbah, menjadi lebih baik. Penggunaan limbah karbit dalam pembuatan batako dan *paving block* juga membantu mengurangi jumlah limbah yang dibuang ke lingkungan, yang pada akhirnya berkontribusi dalam mengurangi pencemaran tanah dan air.

2.14 Faktor Risiko Utama

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan berpotensi menghadapi beberapa risiko yang dapat memengaruhi kinerja Perseroan. Beberapa risiko utama yang dihadapi Perseroan antara lain:

Risiko Prakonstruksi

- 1) Risiko Kondisi Ekonomi;
- 2) Risiko Perkembangan Pemukiman;
- 3) Risiko Stagnasi Perkembangan Proyek IKN;
- 4) Risiko Keterlambatan Bayar Proyek IKN oleh Kontraktor IKN;
- 5) Risiko Penawaran dan Permintaan;
- 6) Risiko Ketidapatuhan terhadap Regulasi Limbah B3;

- 7) Risiko Penolakan Izin atau Persetujuan Lingkungan;
- 8) Risiko Sanksi Akibat Kesalahan dalam Pengelolaan Limbah B3;
- 9) Risiko Penundaan Proyek Akibat Proses Perizinan yang Lama;
- 10) Risiko Tuntutan Hukum dari Masyarakat atau LSM Lingkungan;
- 11) Risiko Pelanggaran dalam Pengangkutan Limbah B3;
- 12) Risiko Perubahan Regulasi; dan
- 13) Risiko Terpenuhinya Dana Proyek yang Diperlukan.

Risiko Konstruksi

- 1) Risiko Mobilisasi dan Demobilisasi Mesin dan Alat Berat;
- 2) Risiko Kondisi Lingkungan (Suara, Udara, dan Air);
- 3) Risiko Mundurnya Waktu Pelaksanaan Proyek;
- 4) Risiko Kegagalan Konstruksi;
- 5) Risiko *Cost Over Run*; dan
- 6) Risiko Pengendalian SDM Proyek.

Risiko Operasional

- 1) Risiko Tidak Tersedianya Modal Kerja yang Memadai;
- 2) Risiko Tidak Tercapainya Pendapatan Sesuai yang Diproyeksikan;
- 3) Risiko Tenaga Ahli Tidak Kompeten;
- 4) Risiko SDM;
- 5) Risiko Pemasaran Tidak Tepat Sasaran;
- 6) Risiko Mesin; dan
- 7) Risiko Bahan Baku.

Upaya Perseroan dalam mencegah dan meminimalisir dampak maupun kerugian akibat potensi risiko utama adalah dengan menerapkan strategi mitigasi risiko yang efektif dengan identifikasi, evaluasi, dan pengendalian risiko yang sesuai.

2.15 Persyaratan Modal dan Strategi Finansial

Sehubungan dengan rencana Penambahan Kegiatan Usaha, Perseroan memerlukan biaya investasi (*capex*), sehingga Perseroan akan melakukan pendanaan yang bersumber dari kas yang tersedia dan pihak perbankan.

3 KELAYAKAN PASAR

3.1 Kondisi Pasar

Ketidakpastian ekonomi global kembali meningkat pascapengumuman kenaikan tarif efektif resiprokal Amerika Serikat (AS) ke beberapa negara maju dan berkembang. Pertumbuhan ekonomi di AS, Eropa, dan Jepang dalam tren menurun di tengah ditempuhnya kebijakan fiskal ekspansif dan pelonggaran kebijakan moneter di negara tersebut. Kinerja ekonomi Tiongkok juga diperkirakan belum kuat, di tengah berbagai strategi diversifikasi ekspor. Sementara itu, kinerja perekonomian India diperkirakan tetap baik didukung permintaan domestik. Bank Indonesia memprakirakan pertumbuhan ekonomi dunia 2025 masih belum kuat sekitar 3,0%.

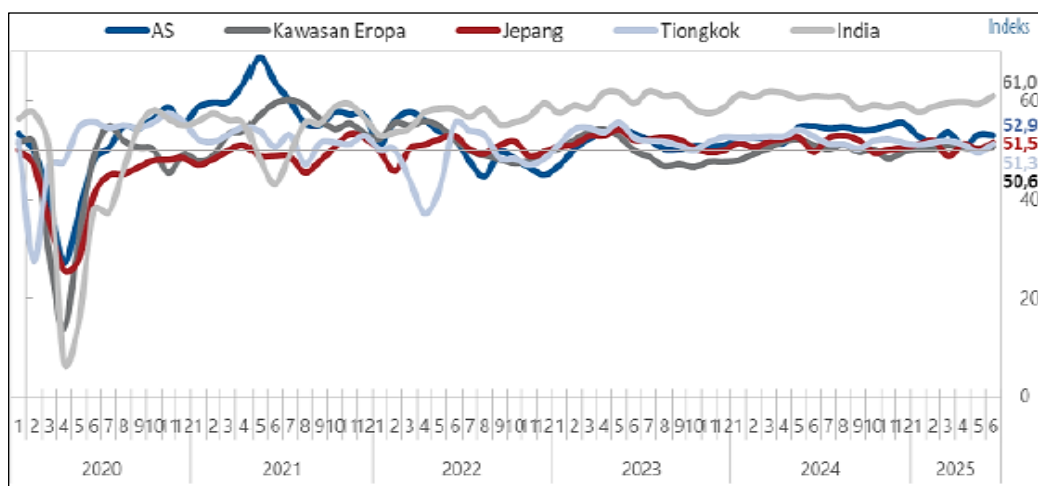
Tabel 7 Pertumbuhan PDB Dunia

Negara	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Dunia	-2,8	6,3	3,5	3,3	3,3	3,0
Negara Maju	-4,2	5,6	2,6	1,7	1,8	1,6
Amerika Serikat	-2,8	5,9	1,9	2,9	2,8	2,1
Kawasan Eropa	-6,1	5,6	3,4	0,4	0,9	0,9
Jepang	-4,2	2,2	1,0	1,5	0,1	0,8
Negara Berkembang	-1,8	6,9	4,1	4,4	4,3	3,9
Tiongkok	2,2	8,4	3,0	5,2	5,0	4,3
India	-6,6	8,3	6,8	7,7	6,5	6,6
ASEAN-5	-4,4	4,0	5,5	4,0	4,6	4,3
Amerika Latin	-7,0	7,4	4,2	2,4	2,4	2,0
Negara Berkembang Eropa	-1,6	7,3	1,2	3,3	3,4	2,1
Timur Tengah & Asia Tengah	-2,6	4,3	5,4	2,0	2,4	3,5

Sumber: Bank Indonesia

*Proyeksi Bank Indonesia

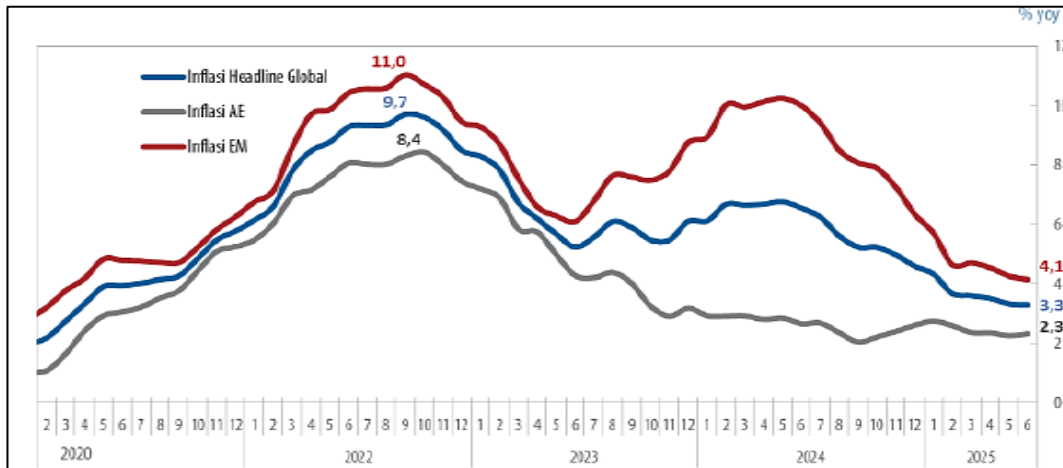
Gambar 2 PMI Global



Sumber: Bank Indonesia

Tekanan inflasi AS masih menurun sehingga mendorong tetap kuatnya ekspektasi arah penurunan *Fed Funds Rate* (FFR) ke depan. Sementara itu, pergeseran aliran modal keluar dari AS ke Eropa dan negara berkembang, serta komoditas yang dianggap aman seperti emas, terus berlanjut sejalan dengan meningkatnya risiko ekonomi AS, termasuk risiko fiskal. Perkembangan ini mendorong berlanjutnya pelemahan indeks mata uang dolar AS terhadap mata uang negara maju (DXY) dan negara berkembang (ADXY).

Gambar 3 Grafik Aliran Modal Ke Negara Berkembang



Sumber: Bank Indonesia

Kondisi Ekonomi Indonesia

Di dalam negeri, pertumbuhan ekonomi Indonesia perlu terus didorong. Kegiatan ekonomi triwulan II 2025 menunjukkan kinerja ekspor nonmigas yang lebih baik, dipengaruhi *front loading* ekspor ke AS sebagai respons antisipasi eksportir terhadap kebijakan tariff AS. Sementara itu, permintaan domestik khususnya konsumsi rumah tangga dan investasi terus ditingkatkan. Dari sisi Pemerintah, kebijakan fiskal ditempuh untuk mempercepat belanja melalui pemberian gaji ke-13 bagi Aparatur Sipil Negara (ASN) dan subsidi transportasi, serta penebalan bantuan sosial kepada Keluarga Penerima Manfaat (KPM). Dari sisi Bank Indonesia, penurunan suku bunga dan pelonggaran likuiditas ditempuh melalui kebijakan moneter yang dibarengi peningkatan insentif likuiditas makroprudensial untuk mendorong kredit pembiayaan ke sektor-sektor prioritas.

Tabel 8 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Pengeluaran

Komponen	2022	2023				2023	2024				2024	2025	
		I	II	III	IV		I	II	III	IV		I	II
Konsumsi Rumah Tangga	4,94	4,53	5,22	5,05	4,47	4,82	4,91	4,93	4,91	4,98	4,94	4,95	4,97
Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga	5,66	6,29	8,78	6,4	18,4	10	24,1	9,79	11,5	6,06	12,5	7,82	7,82
Konsumsi Pemerintah	-4,42	3,33	-3,86	10,5	2,94	3,02	20,4	4,62	2,03	4,17	6,61	-1,37	-0,33
Investasi (PMTDB)	3,87	1,53	5,08	4,05	4,32	3,76	3,78	5,16	4,42	5,03	4,61	6,99	6,99

Komponen	2022	2023				2023	2024				2024	2025	
		I	II	III	IV		I	II	III	IV		I	II
Investasi Bangunan	0,91	0,08	6,31	3,32	6,42	4,04	5,46	6,02	5,31	5,26	5,51	4,89	4,89
Investasi Nonbangunan	12,5	5,7	2,05	6,1	-0,78	3,03	-0,78	2,96	1,97	4,4	2,23	12,9	12,9
Ekspor	16,2	11,7	-3,91	-2,84	1,66	1,34	1,48	8,13	8,79	7,63	6,51	6,46	10,7
Impor	15,00	4,12	-3,25	-6,82	0,14	-1,6	1,5	11,9	7,79	10,4	7,95	4,17	11,7
PDB	5,31	5,04	4,94	5,17	5,04	5,05	5,11	5,05	4,95	5,02	5,03	4,87	5,12

Sumber: Bank Indonesia

Tabel 9 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Lapangan Usaha

Komponen	2022	2023				2023	2024				2024	2025	
		I	II	III	IV		I	II	III	IV		I	II
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2,25	0,44	2,03	1,49	1,13	1,31	-3,54	3,25	1,69	0,71	0,67	10,52	1,65
Pertambangan dan Penggalian	4,38	4,92	5,01	6,95	7,46	6,12	9,31	3,17	3,46	3,95	4,9	-1,23	2,03
Industri Pengolahan	4,89	4,43	4,88	5,19	4,07	4,54	4,13	3,95	4,72	4,89	4,43	4,55	5,68
Pengadaan Listrik dan Gas	6,61	2,67	3,15	5,06	8,68	4,91	5,35	5,39	5,02	3,42	4,77	5,11	0,9
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	3,23	5,7	4,78	4,49	4,66	4,9	4,44	0,84	0,03	1,06	1,56	0,18	0,82
Konstruksi	2,01	0,32	5,23	6,39	7,68	4,91	7,59	7,29	7,48	5,81	7,02	2,18	4,98
Perdagangan Besar dan Eceran Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	5,53	4,94	5,3	5,1	4,09	4,85	4,58	4,85	4,82	5,19	4,86	5,03	5,37
Transportasi dan Pergudangan	19,87	15,93	15,28	14,74	10,33	13,96	8,66	9,56	8,64	7,92	8,69	9,01	8,52
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	11,94	11,54	9,91	10,93	7,88	10	9,34	10,15	8,32	6,61	8,56	5,75	8,04
Informasi dan Komunikasi	7,73	7,11	8,03	8,51	6,74	7,59	8,41	7,66	6,82	7,45	7,57	7,72	7,92
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,93	4,45	2,86	5,24	6,56	4,77	3,93	7,9	5,49	1,74	4,74	3,98	3,2
Real Estat	1,72	0,37	0,96	2,21	2,18	1,43	2,54	2,16	2,32	2,97	2,5	2,94	3,71
Jasa Perusahaan	8,77	6,37	9,59	9,37	7,62	8,24	9,63	7,96	7,93	8,08	8,38	9,27	9,31
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	2,52	2,13	8,18	-6,24	1,63	1,51	18,89	2,81	3,94	1,16	6,4	4,79	4,69
Jasa Pendidikan	0,55	1,02	5,42	-2,09	2,63	1,77	7,43	2,44	2,56	2,95	3,75	5,04	1,4
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2,75	4,77	8,27	2,92	3,09	4,67	11,65	8,57	7,65	5,2	8,11	5,78	3,8
Jasa lainnya	9,47	8,9	11,89	11,14	10,15	10,52	8,92	8,85	9,95	11,36	9,8	9,84	11,31
PDB	5,31	5,04	5,17	4,94	5,04	5,05	5,11	5,05	4,95	5,02	5,03	4,87	5,12

Sumber: Bank Indonesia

Neraca Pembayaran Indonesia

Neraca perdagangan pada Mei 2025 masih mencatat surplus 4,3 miliar dolar AS, meningkat dari surplus April 2025 sebesar 0,2 miliar dolar AS. Perkembangan positif pada neraca perdagangan ini didukung oleh ekspor komoditas mesin listrik serta besi dan baja. Kinerja ekspor diperkirakan akan tetap positif sejalan dengan hasil perundingan tarif dengan Pemerintah AS. Sementara itu, aliran masuk modal asing ke instrumen portofolio domestik juga terus berlanjut dipengaruhi tetap baiknya prospek perekonomian Indonesia, tingginya imbal hasil instrumen keuangan Indonesia, dan bergesernya aliran modal ke negara berkembang termasuk Indonesia sejalan dengan meningkatnya risiko ekonomi AS. Aliran masuk

modal asing ke SBN pada awal triwulan III 2025 (hingga 14 Juli 2025) mencatat *net inflows* sebesar 0,9 miliar dolar AS, melanjutkan *net inflows* pada triwulan II 2025 sebesar 1,6 miliar dolar AS. Posisi cadangan devisa pada akhir Juni 2025 tetap tinggi sebesar 152,6 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,4 bulan impor atau 6,2 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor.

Tabel 10 Neraca Pembayaran Indonesia

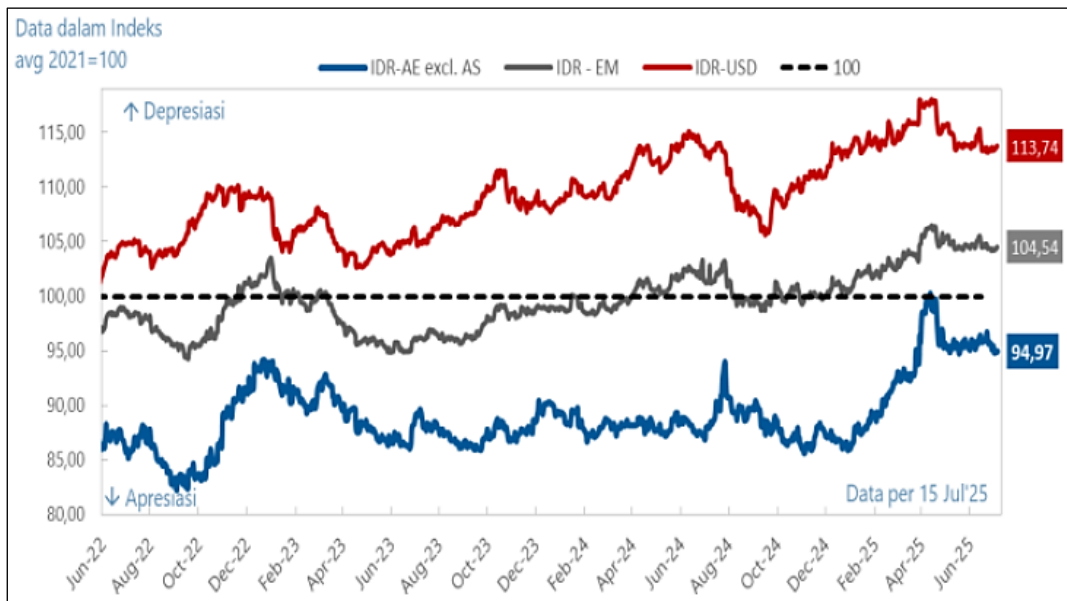
Komponen (Miliar Dolar AS)	2022					2023					2024*					2025	
	I	II	III	IV	Total	I	II	III	IV	Total	I	II	III	IV	Total	I*	II**
Transaksi Berjalan	0,7	4,3	4,7	3,5	13,2	2,9	-2,3	-1,3	-1,4	-2,0	-2,4	-3,0	-2,0	-1,2	-8,7	-0,2	-3,0
A. Barang ¹⁾	11,3	16,8	17,6	17,0	62,7	14,8	10,0	10,2	11,4	46,3	9,3	10,0	9,2	11,3	39,8	13,0	10,6
- Ekspor, fob	66,8	75,2	77,8	72,8	292,5	66,8	61,6	63,5	65,9	257,7	61,9	62,3	67,5	71,3	263,1	65,9	68,0
- Impor, fob	-55,5	-58,4	-60,2	-55,8	-229,9	-52,1	-51,6	-53,3	-54,5	-211,4	-52,6	-52,3	-58,3	-60,0	-223,3	-53,0	-57,4
a. Nonmigas	17,2	24,4	25,2	23,0	89,8	19,0	15,2	16,0	17,7	67,8	15,1	15,2	14,7	17,8	62,7	18,8	15,7
b. Migas	-5,7	-7,2	-6,5	-5,4	-24,8	-3,9	-4,7	-5,4	-5,9	-19,9	-5,5	-4,6	-4,4	-5,1	-19,6	-4,7	-4,2
B. Jasa – jasa	-4,3	-5,0	-5,3	-5,4	-20,0	-4,5	-4,5	-3,9	-4,8	-17,7	-4,2	-5,0	-4,2	-5,2	-18,6	-5,5	-5,5
C. Pendapatan Primer	-7,7	-9,0	-8,9	-9,6	-35,3	-8,8	-9,2	-8,8	-9,3	-36,0	-8,8	-9,4	-8,5	-9,0	-35,9	-9,3	-9,8
D. Pendapatan Sekunder	1,5	1,5	1,3	1,6	5,8	1,4	1,4	1,3	1,3	5,4	1,3	1,4	1,5	1,7	6,0	1,6	1,7
Transaksi Modal & Finansial	-2,0	-1,7	-5,6	0,2	-9,2	4,0	-4,5	-0,5	10,8	9,8	-2,4	2,6	8,0	9,4	17,6	-0,4	-5,2
1. Investasi Langsung	4,6	6,6	3,4	3,4	18,1	4,4	3,9	2,7	3,4	14,4	4,9	2,3	5,1	3,4	15,7	2,5	2,6
2. Investasi Portofolio	-3,2	-3,6	-3,1	-1,7	-11,6	3,0	-2,6	-3,0	4,9	2,2	-2,1	3,2	9,8	-2,5	8,3	1,0	-8,1
4. Investasi Lainnya	-3,6	-4,6	-5,9	-1,5	-15,6	-3,6	-5,6	-0,1	2,4	-6,9	-4,8	-3,3	-7,2	8,5	-6,7	-4,2	0,3
Neraca Keseluruhan	-1,8	2,4	-1,3	4,7	4,0	6,5	-7,4	-1,5	8,6	6,3	-6,0	-0,6	5,9	7,9	7,2	-0,8	-6,7
- Cadangan Devisa	139,1	136,4	130,8	137,2	137,2	145,2	137,5	134,9	146,4	146,4	140,4	140,2	149,9	155,7	155,7	157,1	152,6
Dalam Bulan Impor dan Pembayaran Utang Luar Negeri Pemerintah	7,0	6,4	5,7	5,9	5,9	6,2	6,0	6,0	6,5	6,5	6,2	6,1	6,4	6,5	6,5	6,5	6,1
- Transaksi Berjalan (% PDB)	0,2	1,3	1,4	1,1	1,0	0,9	-0,7	-0,4	-0,4	-0,1	-0,7	-0,9	-0,6	-0,3	-0,6	-0,1	-0,8

Sumber: Bank Indonesia *Angka sementara; **Angka sangat sementara

Nilai Tukar Rupiah

Nilai tukar Rupiah pada Juni 2025 (hingga 30 Juni 2025) menguat sebesar 0,34% (ptp) dibandingkan dengan posisi akhir bulan sebelumnya. Perkembangan terkini hingga pertengahan Juli 2025 (hingga 15 Juli 2025) menunjukkan Rupiah tetap stabil di tengah meningkatnya ketidakpastian global. Secara umum, perkembangan Rupiah relatif stabil bila dibandingkan dengan kelompok mata uang negara berkembang mitra dagang utama Indonesia dan terhadap kelompok mata uang negara maju di luar dolar AS, sehingga tetap mendukung daya saing ekspor Indonesia. Perkembangan nilai tukar ini didukung oleh konsistensi kebijakan stabilisasi Bank Indonesia dan berlanjutnya aliran masuk modal asing, terutama ke instrumen SBN, serta konversi valas ke Rupiah oleh eksportir pascapenerapan penguatan kebijakan Pemerintah terkait Devisa Hasil Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA).

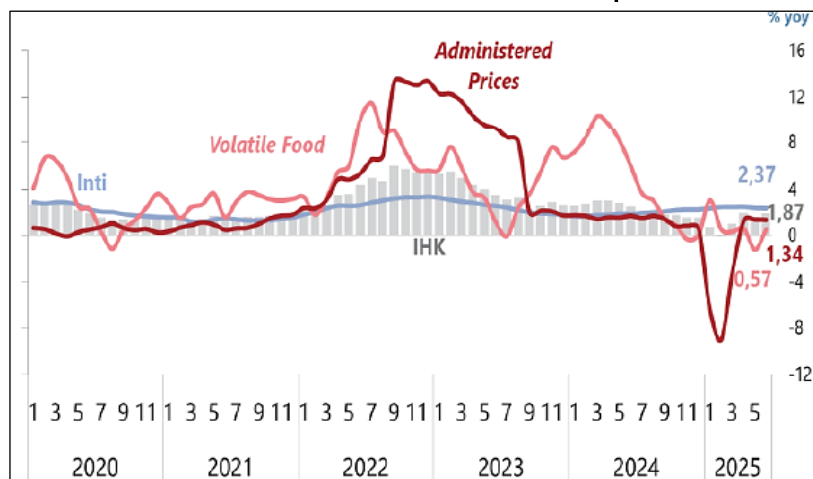
Gambar 4 Indeks Rupiah Terhadap US\$, Negara Maju Kecuali AS & Negara Berkembang



Sumber: Bank Indonesia

Inflasi

Gambar 5 Grafik Inflasi IHK dan Komponen



Sumber: Bank Indonesia

Inflasi IHK Juni 2025 tercatat rendah 1,87% (yoy) ditopang inflasi inti yang menurun, inflasi *volatile food* (VF) yang rendah, dan inflasi *administered prices* (AP) yang terkendali. Inflasi inti tercatat turun menjadi 2,37% (yoy), dipengaruhi konsistensi suku bunga kebijakan moneter dalam mengarahkan ekspektasi inflasi sesuai dengan sasarannya serta permintaan yang lebih rendah. Inflasi kelompok VF masih tercatat rendah 0,57% (yoy) didukung oleh kecukupan pasokan komoditas pangan utama dan eratnya sinergi pengendalian inflasi oleh Tim Pengendalian Inflasi Pusat/Daerah (TPIP/TPID) melalui Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan

(GNPIP). Sementara itu, inflasi kelompok AP tetap terkendali 1,34% (yoy), di tengah kenaikan tarif air minum PAM dan cukai hasil tembakau.

3.2 Pangsa Pasar

Penduduk Kalimantan Timur pada tahun 2025 sebanyak 4,27 jiwa sedangkan pada tahun 2024 sebanyak 4,05 juta jiwa. Jumlah ini merupakan yang terbesar ketiga di Pulau Kalimantan, setelah Kalimantan Barat dan Kalimantan Selatan. Bila dibandingkan dengan hasil Sensus Penduduk 2020, yang sebanyak 3,77 juta jiwa, penduduk Kalimantan Timur bertambah sebanyak 501,60 ribu jiwa sepanjang 2020–2025.

Laju Pertumbuhan penduduk per tahun pada periode 2021—2025 di Kalimantan Timur adalah sebesar 2,93% per tahun. Adapun bila dilihat menurut wilayahnya, Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki laju pertumbuhan penduduk tertinggi, sebesar 23,53% per tahun. Sementara Kota Samarinda memiliki laju pertumbuhan penduduk terendah, sebesar 0,89% per tahun.

Penduduk Kalimantan Timur banyak terkonsentrasi hanya di lima wilayah saja, yaitu Kota Samarinda, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Kutai Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara, dan Kota Balikpapan. Kelima wilayah ini dihuni oleh lebih dari setengah penduduk Kalimantan Timur, yakni 77,49%. Sisanya, 22,51% penduduk tinggal di tujuh kabupaten/ kota lainnya di Kalimantan Timur. Adapun wilayah dengan persentase penduduk paling sedikit di Kalimantan Timur adalah Kabupaten termuda di Kalimantan Timur, yaitu Kabupaten Mahakam Ulu, dengan jumlah penduduk hanya 0,81% dari total penduduk Kalimantan Timur di tahun 2025.

Tabel 11 Jumlah Penduduk Provinsi Kalimantan Timur (Ribuan)

Uraian	2021	2022	2023	2024	2025
Paser	0,28	0,28	0,28	0,29	0,29
Kutai Barat	0,17	0,18	0,18	0,18	0,18
Kutai Kartanegara	0,74	0,75	0,76	0,79	0,85
Kutai Timur	0,44	0,45	0,46	0,46	0,47
Berau	0,25	0,26	0,26	0,26	0,27
Penajam Paser Utara	0,18	0,19	0,20	0,27	0,40
Mahakam Ulu	0,03	0,03	0,03	0,03	0,04
Balikpapan	0,70	0,70	0,71	0,72	0,73
Samarinda	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87
Bontang	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19
Kalimantan Timur	3,80	3,86	3,91	4,05	4,27
<i>Pertumbuhan</i>		<i>1,40%</i>	<i>1,37%</i>	<i>3,48%</i>	<i>5,48%</i>

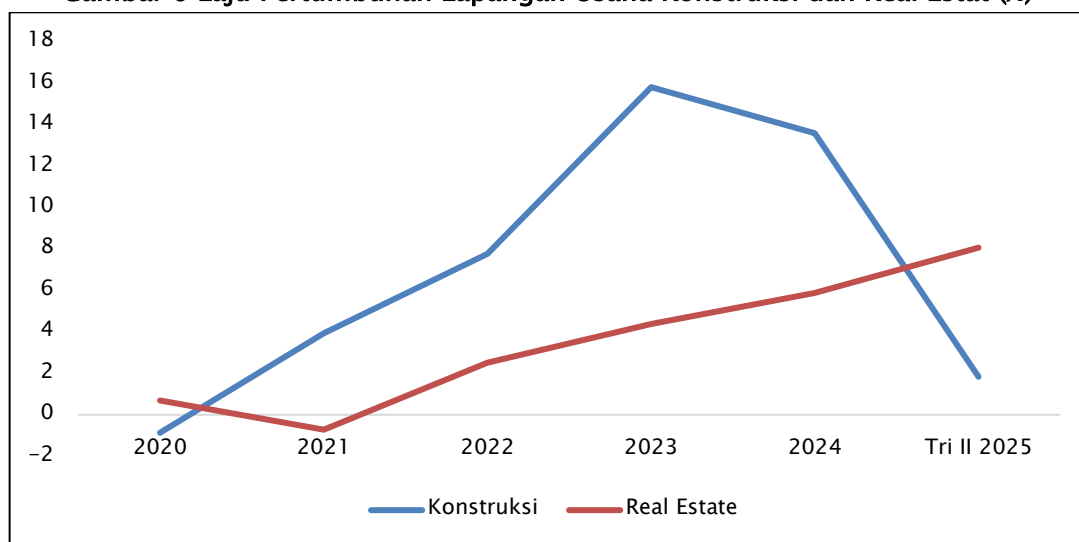
Sumber: BPS

Pertumbuhan kebutuhan rumah sangat dipengaruhi oleh laju urbanisasi, pertumbuhan penduduk, serta dinamika perekonomian. Berdasarkan data yang dirilis oleh Sistem Informasi Kumpulan Pengembang Tapera, terdapat 808 pengembang yang tergabung dalam pembangunan perumahan di Provinsi Kalimantan Timur. Berdasarkan data tahun 2025, terdapat 36 unit komersil dan 1.139 unit subsidi yang telah terjual. Disisi lain, terdapat 33 unit yang sudah *ready stock*, dan 60 unit yang sedang dalam proses pengajuan kepada pihak perbankan. Sedangkan jumlah kavling rumah pada tahun 2025 di Provinsi Kalimantan Timur sebanyak 217 rumah komersil dan 1.698 rumah subsidi.

Disisi lain, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) IKN Nusantara memiliki peran sebagai Wilayah Perencanaan (WP) Pusat Pemerintahan, dan terbagi atas tiga Sub-WP yakni Sub-WP 1A, Sub-WP 1B, Sub-WP 1C. Berdasarkan data Otorita IKN, KIPP Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara terdiri dari Sub-Wilayah Pengembangan (Sub-WP 1A) dengan total luas lahan 2.876 hektare, Sub-WP 1B dengan total luas lahan 2.037 hektare, dan Sub-WP 1C 1.758 hektar. Sub-WP 1A KIPP diperuntukkan sebagai *government core activity*, sedangkan Sub-WP 1B dan 1C KIPP lahannya bersifat *mixed use* sehingga bukan hanya untuk pembangunan kantor pemerintahan melainkan juga untuk bangunan-bangunan non pemerintahan seperti mal, sekolah dan sebagainya. Pembangunan IKN mengusung konsep *forest city* di mana 60—70% lahannya untuk kawasan hijau seperti lanskap, ruang publik hijau, taman-taman dan ruang terbuka hijau, sehingga lahan yang dipakai untuk pembangunan sekitar 30—40%.

3.3 Kesyambungan

Gambar 6 Laju Pertumbuhan Lapangan Usaha Konstruksi dan Real Estat (%)



Sumber: BPS

Lapangan usaha kegiatan konstruksi meliputi kegiatan konstruksi gedung tempat tinggal, perkantoran, bangunan pabrik, jalan, jembatan, dan termasuk pula konstruksi jaringan pipa dan listrik, serta pembongkaran dan penyiapan lahan. Lapangan usaha ini merupakan lapangan usaha yang cukup strategis di Provinsi Kalimantan Timur, tercermin dari posisi lapangan usaha ini yang selalu berada di urutan kelima di dalam struktur perekonomian Provinsi Kalimantan Timur tahun 2024.

Pada tahun 2024, kontribusi lapangan usaha konstruksi mencapai Rp52.471,79 miliar atau sebesar 9,19% terhadap total perekonomian Provinsi Kalimantan Timur. Angka tersebut meningkat dari tahun 2020 yang mencapai Rp35.601,17 miliar atau sebesar 7,54%. Hal ini dipengaruhi oleh pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kalimantan Timur yang terus berjalan, Dengan penghitungan atas dasar harga konstan 2010, laju pertumbuhan lapangan usaha konstruksi di Provinsi Kalimantan Timur tahun 2024 sebesar 13,60% atau cenderung mengalami perlambatan meskipun pernah mengalami pertumbuhan yang signifikan pada tahun 2023 sebesar 15,82%. Pada triwulan II 2025, PDRB lapangan usaha konstruksi mencapai Rp25.856,69 miliar atau meningkat sebesar 1,83% dari triwulan II 2024 yang sebesar Rp25.392,26 miliar.

Lapangan usaha Real Estat memberikan kontribusi sebesar 0,85% pada tahun 2024 dan 2023. Sementara kontribusi pada tahun 2020 mencapai 0,91%. Namun nilai tambah lapangan usaha ini di tahun 2024 naik menjadi Rp4.860,55 miliar, lebih tinggi dari tahun 2020 yang sebesar Rp4.321,11 miliar. Dengan penghitungan atas dasar harga konstan 2010, laju pertumbuhan lapangan usaha real estate di Provinsi Kalimantan Timur tahun 2024 sebesar 5,88% atau cenderung mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2023 sebesar 4,39%. Pada triwulan II 2025, PDRB lapangan usaha real estate mencapai Rp2.571,48 miliar atau meningkat sebesar 8,07% dari triwulan II 2024 yang sebesar Rp2.379,48 miliar.

3.4 Potensi Pasar

Seiring dengan meningkatnya harga dan permintaan properti akibat pesatnya pertumbuhan penduduk dan tingginya urbanisasi, pasar real estate di Indonesia merupakan salah satu sektor terkuat di kawasan ini. Sektor real estate di Indonesia adalah salah satu dari sedikit sektor yang tidak terlalu terpengaruh oleh krisis Covid-19. Angka resmi dari Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa produk domestik bruto (PDB) dari aktivitas real estate di Indonesia berjumlah Rp520,73 triliun (US\$29,85 Triliun) pada tahun 2024. PDB Indonesia yang berasal dari aktivitas real estate meningkat secara bertahap sejak tahun 2014. Proyek perumahan terjangkau di Indonesia yang didukung oleh pemerintah, investor asing, dan asosiasi seperti Bank Dunia diperkirakan akan meningkatkan pertumbuhan pasar real estat.

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2024 secara tahunan menunjukkan penurunan. Pada triwulan IV 2024, penjualan properti residensial mencatat kontraksi pertumbuhan sebesar 15,09%, lebih dalam dibandingkan dengan kontraksi pada triwulan sebelumnya sebesar 7,14% (yoy). Perkembangan tersebut didorong oleh penurunan penjualan rumah tipe kecil dan menengah yang masing-masing tercatat kontraksi sebesar 23,70% (yoy) dan 16,61% (yoy). Sementara itu, penjualan rumah tipe besar tumbuh 20,44% (yoy) pada triwulan IV 2014. Secara triwulan, penjualan juga rumah juga menurun. Penjualan rumah primer pada triwulan IV 2014 mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 6,62% (qtq), berlanjut dari kontraksi pada triwulan sebelumnya sebesar 7,62% (qtq). Kontraksi pertumbuhan penjualan rumah pada triwulan IV 2024 terjadi pada rumah tipe kecil dan menengah masing-masing sebesar 11,94% (qtq) dan 9,13% (qtq). Sementara itu, penjualan rumah tipe besar menunjukkan peningkatan sebesar 14,12% (qtq).

Berdasarkan hasil survei, sejumlah faktor yang menghambat pengembangan dan penjualan properti residensial primer adalah kenaikan harga bangunan (21,40%), masalah perizinan (15,05%), suku bunga KPR (14,31%), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (10,59%), perpajakan (9,72%), dan lainnya (15,05%).

Di sisi lain, Bank Indonesia (BI) mencatat pertumbuhan positif pada sektor properti residensial di Kota Balikpapan sepanjang triwulan I 2025. Peningkatan ini tercermin dari hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang menunjukkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tumbuh sebesar 1,31% secara tahunan (yoy), meski sedikit melambat dibandingkan dengan triwulan sebelumnya sebesar 1,55%.

Deputi Direktur BI Balikpapan, mengatakan peningkatan harga didorong oleh naiknya harga rumah tipe besar (luas bangunan di atas 70 meter persegi) yang tumbuh sebesar 1,34% (yoy), lebih tinggi dibandingkan triwulan IV 2024 yang hanya sebesar 1,28%.

Sementara itu, harga rumah tipe kecil ($\leq 36 \text{ m}^2$) dan menengah ($36\text{--}70 \text{ m}^2$) masing-masing tumbuh sebesar 1,59% dan 1%. Meski mengalami perlambatan dari triwulan sebelumnya yang mencatat pertumbuhan sebesar 2,01% untuk rumah kecil dan 1,35% untuk rumah menengah, keduanya tetap berada dalam tren pertumbuhan positif.

Bank Indonesia juga menegaskan komitmennya dalam mendukung program pemerintah di sektor perumahan melalui Kebijakan Insentif Likuiditas Makroprudensial (KLM). Mulai 1 April 2025, insentif KLM akan ditingkatkan dari 4% menjadi 5% dari Dana Pihak Ketiga (DPK). BI juga menambah alokasi KLM khusus sektor perumahan dari rencana semula Rp23 triliun menjadi Rp103 triliun secara nasional. Kebijakan ini bertujuan mendorong penyaluran kredit oleh perbankan ke sektor prioritas, termasuk sektor perumahan, real estate, dan konstruksi, sebagai bagian dari upaya pemulihan ekonomi nasional. Bank Indonesia berharap

peningkatan insentif dan dukungan kebijakan ini mampu memperkuat peran sektor properti dalam perekonomian, terutama di daerah seperti Balikpapan yang terus berkembang seiring pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN).

Program 3 juta rumah adalah inisiatif pemerintah untuk mengatasi *backlog* perumahan dan menyediakan hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk merealisasikannya, Pemerintah menerapkan strategi utama seperti transparansi, optimalisasi aset negara, inovasi pembiayaan, serta kebijakan pendukung seperti pelonggaran aturan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Menteri keuangan (Menkeu) Sri Mulyani Indrawati mengungkapkan Kementerian Keuangan menyelaraskan seluruh kebijakan dan instrumen keuangan di Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dengan kebijakan dari Bank Indonesia untuk mendukung pelaksanaan Program Juta 3 Rumah. Menkeu mengatakan melalui Undang-Undang APBN 2025 telah memberikan dukungan sebanyak 220 ribu rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Saat ini sudah dialokasikan Rp18 triliun dalam bentuk FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) untuk fasilitas likuiditas, yang dikombinasikan dengan PMN (Penyertaan Modal Negara) di PT SMF (Sarana Multigriya Finansial) untuk mendukung 220 ribu MBR dengan pinjaman bunga sebesar 5% selama 20 tahun. Adapun Menkeu masih akan mencari berbagai instrumen untuk memenuhi target anggaran Program 3 Juta Rumah yang akan didiskusikan dengan Kementerian dan Lembaga terkait. Menkeu optimis Pemerintah dapat meningkatkan skala program tersebut untuk memenuhi target 3 juta rumah bagi MBR. Selain itu, Pemerintah juga memiliki instrumen lain, seperti perbaikan rumah bagi masyarakat dan juga skema bantuan uang muka.

Pemerintah yang mulai membangun Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara di Kalimantan Timur akan membawa berita baik bagi daerah penyangga seperti Balikpapan dan Samarinda. Sektor properti di Samarinda dan Balikpapan diyakini akan memperoleh keuntungan dari pemindahan ibu kota dari Jakarta ke Penajam Paser Utara (PPU) di Kalimantan Timur. Bisnis properti di kawasan tersebut diperkirakan akan semakin menjanjikan yang didorong momentum pembangunan infrastruktur di IKN. Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) mengatakan kebutuhan permintaan properti hunian di wilayah yang dekat dengan IKN seperti Samarinda dan Balikpapan diyakini akan terus meningkat. Bisnis properti di kawasan ini akan semakin menjanjikan dan itu salah satunya didorong oleh pembangunan berbagai proyek infrastruktur di IKN Nusantara. Hal ini juga menjadi momentum yang baik untuk terus memperbesar potensi bisnis properti di kawasan ini.

Potensi yang paling memungkinkan yaitu kebutuhan akan produk residensial hingga fasilitas berupa pusat ritel hingga komersial. Perkembangan infrastruktur yang terjadi juga akan meningkatkan potensi kota-kota seperti Samarinda, Balikpapan, hingga sekitarnya yang akan menarik minat kalangan investor. Terlebih kawasan ini

memiliki basis ekonomi sebagai daerah pertambangan seperti batubara, minyak, gas, maupun perkebunan sehingga menjadi pasar yang penting untuk perkembangan bisnis properti. Perusahaan developer akan mendorong proyek real estate dan seiring peningkatan populasi akan diikuti dengan berbagai sarana lain seperti komersial, pendidikan, rumah sakit, bisnis, pariwisata, dan sebagainya.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) saat ini melakukan penyiapan lahan siap bangun (*land development*) di Sub-Wilayah Pengembangan 1B dan 1C Kawasan Inti Pusat Pemerintahan atau KIPP Ibu Kota Negara Nusantara. Upaya *land development* tersebut dilakukan oleh Kementerian PUPR dengan membuka, membentuk strukturnya dengan membuat jalan terlebih dahulu, kemudian membangun kavling-kavling lalu diratakan sehingga menjadi lahan siap bangun.

Prinsip perancangan KIPP mengacu pada struktur ruang Kawasan KIPP dirancang dengan pendekatan apresiasi terhadap alam (*Nature-Inspired Design*), antara lain apresiasi morfologi alami lahan, sistem konektivitas kawasan dan struktur ruang kota dibentuk melingkar, pembentukan sumbu dan koridor visual kawasan sebagai orientasi utama pengembangan kawasan, blok dan fungsi kegiatan dibentuk mengisi pola ruang kota telah disusun dalam program dan rencana kawasan.

3.5 Sasaran

Sasaran produk Perseroan dalam penambahan kegiatan usaha ini adalah perkembangan properti-properti residensial (perumahan) oleh *developer* di sekitar Penajam Paser Utara yang berdekatan dengan Ibu Kota Nusantara (IKN). Lebih lanjut sasaran pasar yang dituju adalah wilayah dengan jumlah penduduk Kalimantan Timur yang terkonsentrasi di empat wilayah, yaitu Kota Samarinda, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Kutai Timur, dan Kota Balikpapan. Sasaran selanjutnya adalah rencana pembangunan Sub-Wilayah Pengembangan 1B dan 1C Kawasan Inti Pusat Pemerintahan atau KIPP IKN.

Proyek-proyek ini diharapkan dapat meningkatkan permintaan akan material bangunan, termasuk batako dan *paving block*, seiring dengan pertumbuhan sektor properti yang sedang berkembang pesat di Indonesia. Perusahaan juga akan memanfaatkan jaringan distribusi yang efektif untuk menjangkau konsumen di berbagai daerah, termasuk kawasan perkotaan dan pedesaan.

3.6 Potensi Nilai Pasar

Dari Penambahan Kegiatan Usaha baru ini, Perseroan diproyeksikan mencatatkan tambahan pendapatan dari penambahan kegiatan usaha baru sebesar Rp6,94 miliar, tahun 2027 sebesar Rp17,47 miliar, tahun 2028 sebesar Rp20,03 miliar, tahun 2029 sebesar Rp20,62 miliar, tahun 2030 sebesar Rp21,14 miliar, tahun

2031 sebesar Rp21,67 miliar, tahun 2032 sebesar Rp22,21 miliar, tahun 2033 sebesar Rp22,77 miliar, tahun 2034 sebesar Rp23,33 miliar, dan sebesar Rp23,92 miliar di tahun 2035.

Dasar penentuan pada proyeksi pendapatan adalah waktu operasional yang dimulai pada tahun pertengahan tahun 2026 dengan hari operasional selama 150 hari sedangkan untuk tahun 2027—2035 hari operasional selama 300 hari. Volume produksi didasari oleh kapasitas produksi mesin yang telah dikoreksi oleh produk akhir yang siap untuk dijual kepada pelanggan. Disisi harga jual, diproyeksikan adanya peningkatan harga setiap tahunnya yang merujuk pada target inflasi BI tahun 2025 yang sebesar 2,5+1%.

3.7 Pesaing Usaha

Dalam hal pesaing dan persaingan, penting untuk terus memantau perkembangan dan strategi perusahaan dalam industri dan sektor serupa di sekitar pembangunan proyek. Saat ini, beberapa pesaing yang memiliki bidang usaha yang sama dengan Perseroan adalah sebagai berikut.

Tabel 12 Perusahaan Pesaing dengan Produk Serupa

No	Nama Perusahaan	Alamat	Kapasitas (pcs/hari)	Harga/pcs
1.	PT Varia Usaha Beton	Teluk Pandan, Kec. Teluk Pandan, Kabupaten Kutai Timur	1.950	Rp3.600
2.	PT Kutai Inti Beton	Samboja	19.500	Rp3.600
3.	Kampoeng FABA	Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara	1.125	
4.	CV Borneo Conblock Mandiri	Samarinda	8.400	
5.	CV Kalimantan Beton	Jl. Raya Desa Kapur, Kapur, Kec. Sungai Raya, Kab. Kubu Raya, Kalimantan Barat	34.400	
6.	Fadil Karya	Balikpapan		Rp3.500
7.	Bintang Jaya Beton	Samarinda		Rp3.400 – 3.600
8.	Pilar Beton Indo	Samboja		Rp3.550 – 3.700
9.	Beton Elemen Prima	Samarinda		Rp3.200 – 3.400
10.	Tiga Mutiara Beton	Balikpapan		Rp3.300 – 3.500

3.8 Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran yang dijalankan oleh Perseroan atas kegiatan usaha baru ini terdiri dari pemasaran ritel dan tender. Pada pemasaran ritel, strategi yang dilakukan Perseroan adalah sebagai berikut.

1. Membangun Identitas perusahaan yang jelas dan konsisten, baik dari segi logo, profil usaha, maupun dokumentasi proyek, membantu meningkatkan kepercayaan klien;
2. Memperkuat jaringan distribusinya untuk memastikan produk dapat menjangkau seluruh wilayah target pasar dengan lebih efektif;
3. Memanfaatkan platform digital untuk meningkatkan visibilitas produk dan berinteraksi dengan konsumen;
4. Menyajikan studi kasus, dokumentasi hasil kerja, dan testimoni klien sebelumnya dapat menjadi bukti konkret atas kualitas layanan;
5. Bergabung dalam asosiasi industri, menghadiri pameran, atau menjalin kemitraan dengan konsultan, arsitek, atau pengembang adalah cara efektif memperluas jejaring;
6. Melakukan inovasi dalam pengembangan produk batako dan paving block untuk memenuhi kebutuhan pasar yang terus berubah; dan
7. Memberikan pelayanan yang komunikatif, tepat waktu, dan berkualitas akan meningkatkan peluang referensi dan kontrak berulang.

Pada pemasaran tender, strategi yang dilakukan Perseroan adalah sebagai berikut.

1. Membangun identitas dan *branding* yang kuat dengan memanfaatkan jaringan dan kemitraan bisnis juga dapat membantu meningkatkan *branding* dan reputasi perusahaan;
2. Mengikuti proses pengadaan dengan memahami regulasi dan prosedur tender serta memahami persyaratan tender dengan teliti yang dapat mengidentifikasi terkait persyaratan khusus, batas waktu, dan kriteria evaluasi; dan
3. Menyusun penawaran yang kompetitif dengan menyesuaikan penawaran dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam dokumen tender.

4 KELAYAKAN TEKNIS

4.1 Kapasitas

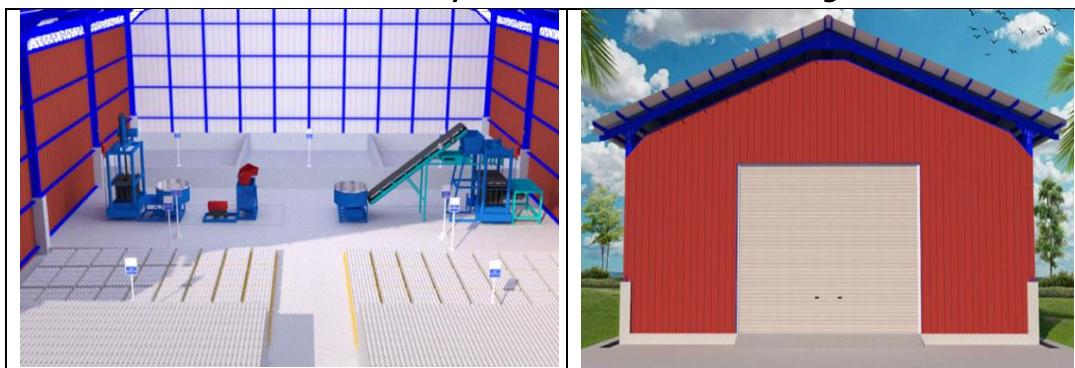
Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan akan mengimpor mesin batako dan *paving block* yang berasal dari Negara Tiongkok. Mesin ini bernama ZN600VP yaitu mesin pembuat batako dan *paving block* otomatis, yang dirancang di Jerman dan dibuat di Tiongkok. Kapasitas terpasang mesin adalah sebesar 24.000 unit/hari.

Lahan yang digunakan untuk penambahan kegiatan usaha ini berada pada kawasan pabrik Perseroan yang berlokasi di Jl. Mulawarman Km.18, RT 24, No.49, Manggar. Dari lahan yang tersedia, dibutuhkan TPS limbah karbit seluas 240 m² dengan kapasitas tampung sebanyak 960 m³ dan pabrik batako dan *paving block* seluas 1.296 m². Pabrik batako dan *paving block* dapat menampung sebanyak 3.450.000 batako dan *paving block*.

Gambar 7 Rencana Layout TPS Limbah



Gambar 8 Rencana Layout Pabrik Batako dan *Paving Block*



Sumber: Manajemen Perseroan

4.2 Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya

Bahan Baku Mentah

Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan membutuhkan bahan baku mentah yang terdiri dari limbah karbit, pasir kasar, batu pecah, dan semen dengan kebutuhan sebagai berikut.

Tabel 13 Kebutuhan Bahan Baku

No	Material	Berat Aktual (Kg)
1.	Limbah Karbit	0,15
2.	Pasir Kasar	1,80
3.	Batu Pecah	1,05
4.	Semen	0,45
	Total	3,45

Sumber: Manajemen Perseroan

Pekerja

Berdasarkan informasi dari manajemen, saat ini Perseroan memiliki jumlah tenaga kerja sebanyak 277 orang. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha, Perseroan berencana melakukan penambahan tenaga kerja sebanyak 12 orang.

Tabel 14 Kebutuhan Tenaga Kerja

No	Tenaga Kerja	Jumlah (orang)
1.	<i>Superintendent batako</i>	1
2.	<i>Supervisor production</i>	1
3.	<i>Quality control batako</i>	1
4.	<i>Supervisor sales & distribution</i>	1
5.	<i>Operator</i>	
	<i>Control Panel</i>	2
	<i>Block Curing</i>	1
	<i>Block Cubing</i>	1
6.	<i>Sales</i>	1
7.	<i>Distribution</i>	
	<i>Packing</i>	2
	<i>Driver</i>	1
	Total	12

Sumber: Manajemen Perseroan

Tenaga Ahli

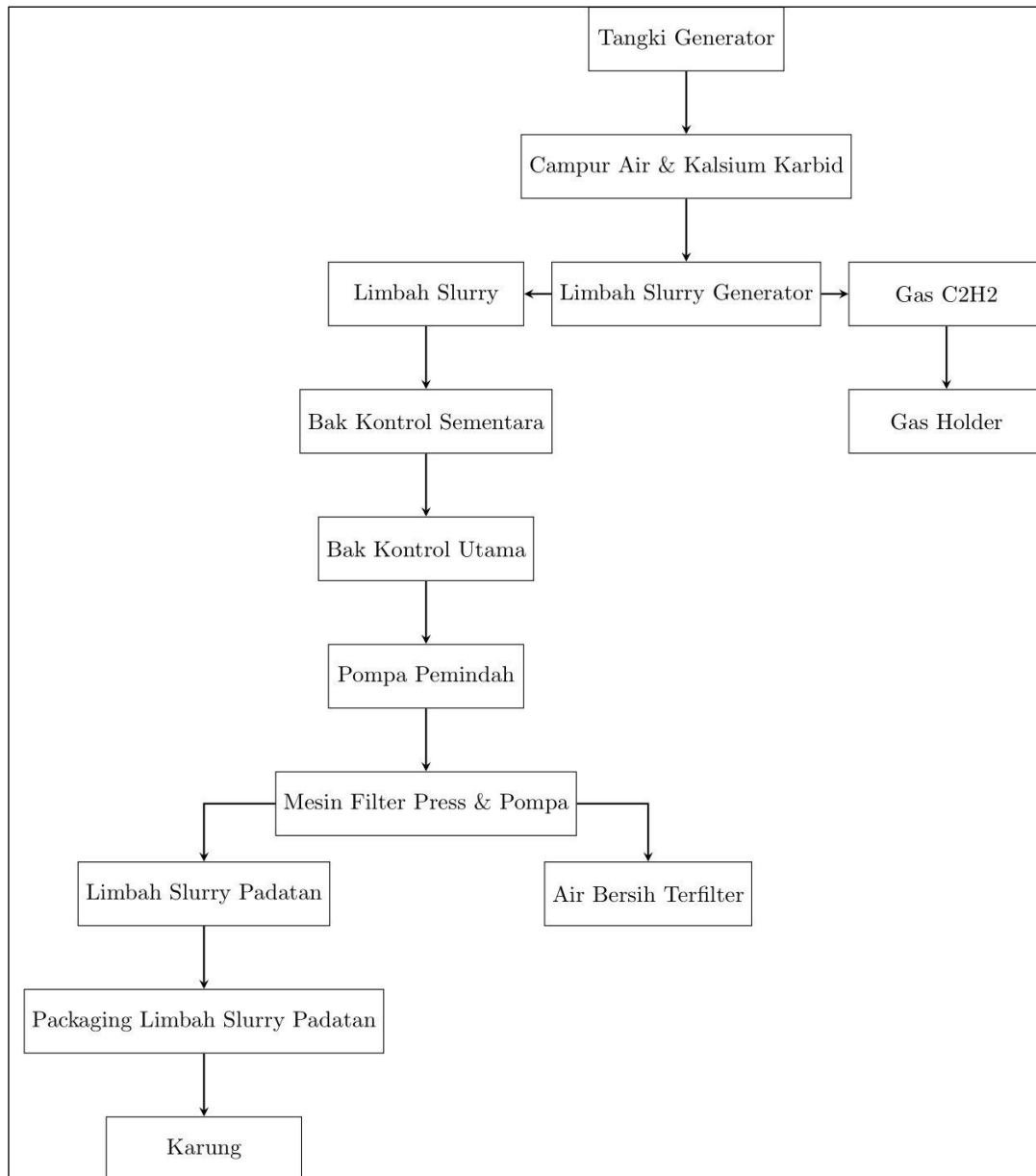
Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan tidak memiliki ataupun membutuhkan tenaga ahli khusus.

4.3 Proses Produksi

Kegiatan *treatment* untuk limbah karbit sebagai bahan baku produksi batako dan *paving block* sebagai berikut.

1. Mempersiapkan tangki generator
 - Memastikan tangki generator dalam kondisi bersih dan siap digunakan; dan
 - Menyiapkan Kalsium Karbida dalam jumlah yang telah ditentukan.
2. mencampurkan air dan kalsium karbida dalam tangki generator
 - Memasukkan air ke dalam tangki generator sesuai dengan jumlah yang dibutuhkan;
 - Menambahkan Kalsium Karbida ke dalam tangki generator; dan
 - Biarkan Kalsium Karbida bereaksi dengan air, menghasilkan gas C_2H_2 dan limbah *slurry*.
3. Memisahkan gas C_2H_2 dan limbah *slurry*
 - Gas C_2H_2 yang dihasilkan akan keluar melalui *outlet* gas generator untuk dialirkan ke gas holder; dan
 - Limbah *slurry* yang dihasilkan akan keluar melalui *outlet slurry generator* untuk dialirkan ke bak kontrol sementara.
4. Memindahkan limbah *slurry* dari bak kontrol sementara ke bak kontrol utama
 - Menggunakan pompa pemindah untuk memindahkan limbah *slurry* dari bak kontrol sementara ke bak kontrol utama.
5. Penyaringan dan pemisahan limbah *slurry*
 - Menggunakan mesin *filter press* yang dilengkapi dengan *high pressure centrifugal pump* untuk menghisap limbah *slurry* dari bak kontrol utama; dan
 - Limbah *slurry* yang terhisap akan mengalami proses filtrasi untuk memisahkan padatan dan air bersih yang sudah difilter.
6. Pengemasan limbah *slurry* padatan
 - Limbah *slurry* padatan yang telah dipisahkan akan dimasukkan ke dalam karung sesuai dengan berat yang telah ditentukan.
7. Penyelesaian Proses
 - Limbah *slurry* padatan yang sudah dikemas dalam karung siap untuk dipindahkan atau dibuang sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Gambar 9 Diagram Alur Proses Limbah Karbit



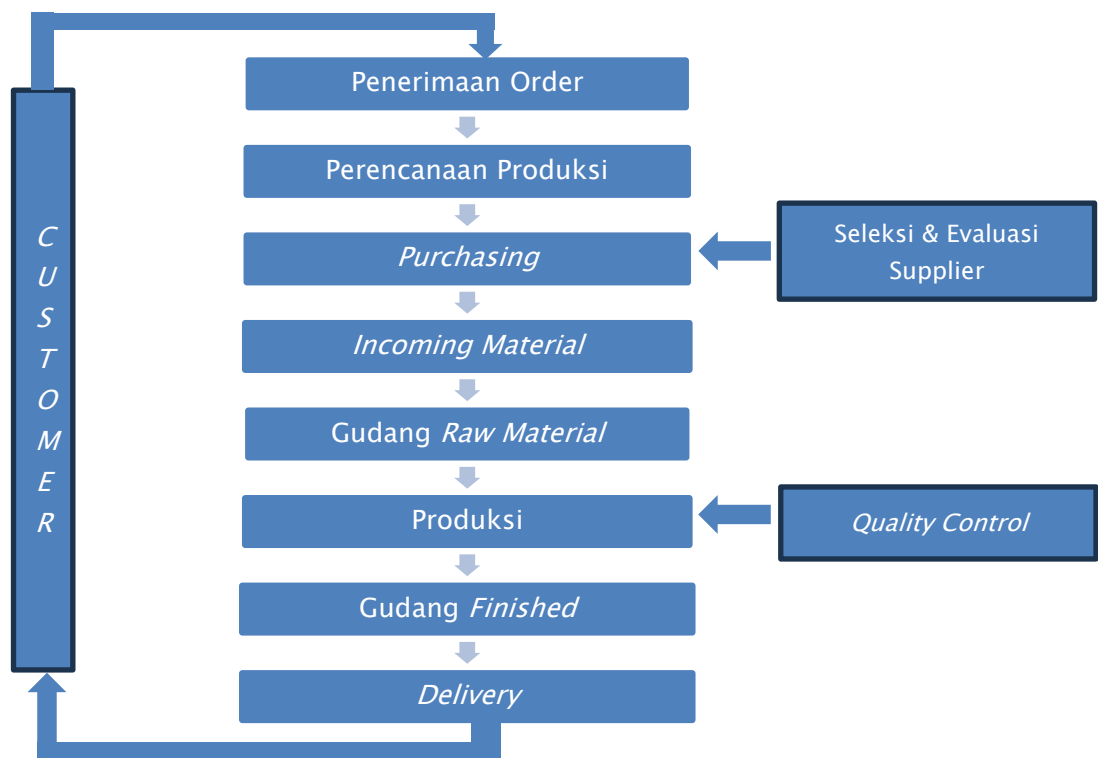
Sumber: Manajemen Perseroan

Sedangkan untuk proses pembuatan batako dan *paving block* dimulai dengan mencampurkan semen, pasir, batu pecah dan limbah karbid. Langkah selanjutnya yaitu memasukkan adukan tersebut kedalam *mixer* sebagai pencampuran lanjutan dan kemudian baru dapat di masukkan kedalam cetakan batako dan *paving block*. Proses pelepasan dari cetakan dapat dilakukan setelah 24 jam sehingga siap untuk diuji.

5 KELAYAKAN POLA BISNIS

Alur proses kegiatan usaha Perseroan adalah berdasarkan permintaan dari distributor, dengan pemesanan berdasarkan *purchase order*. Perseroan melakukan perencanaan produksi untuk memaksimalkan efisiensi produksi, ketersediaan stock, dan waktu pemeliharaan mesin produksi. Setelah itu, Perseroan memastikan ketersediaan bahan baku yaitu pasir dan semen untuk memastikan proses produksi berjalan sesuai dengan perencanaan, apabila persediaan bahan baku dibawah *stock* yang ditentukan, maka tim *purchasing* dari Perseroan akan melakukan pembelian bahan baku utama atau bahan penolong lainnya. Setelah bahan baku utama telah diterima, maka tim *quality control* (QC) melakukan *testing* pada bahan baku utama tersebut untuk menentukan formula yang digunakan untuk memproduksi batako dan *paving block* sehingga memiliki kualitas yang sama. Setelah dilakukan proses QC penerimaan bahan baku, maka proses produksi batako dan *paving block* berlangsung. Dari proses ini, sekaligus dilakukan pengecekan spesifikasi dan fisik produk untuk memastikan hasil produksi sesuai dengan spesifikasi. Setelah proses produksi selesai, produk batako dan *paving block* langsung dipindahkan pada tempat penyimpanan produk dan langsung dapat dikirimkan kepada distributor Perseroan.

Gambar 10 Pola Bisnis



Sumber: Manajemen Perseroan

5.1 Keunggulan Kompetitif

Berdasarkan pengalaman Perseroan sebagai perusahaan yang telah berdiri sejak lama memiliki manajemen dan sistem operasional yang kompeten untuk melakukan ekspansi usaha. Keunggulan kompetitif Perseroan diuraikan sebagai berikut.

- Perseroan telah memiliki lahan yang tersedia untuk penambahan kegiatan usaha. Sehingga tidak memerlukan biaya tambahan untuk pembelian atau penyewaan gudang/pabrik.
- Perseroan memiliki jangkauan penjualan yang luas.
- Berdasarkan kinerja keuangan, Perseroan memiliki kondisi keuangan yang cukup likuid, memiliki proporsi liabilitas yang kecil, dan konsisten mencatatkan laba bersih tiap tahunnya sehingga sangat memungkinkan untuk membiayai penambahan kegiatan usaha.
- Perseroan telah memiliki salah satu sumber bahan baku yaitu limbah karbit hasil dari produk gas *acetylene* sehingga ketersediaannya stabil dan berkelanjutan.
- Produk batako telah memiliki SNI.
- Mesin ZN600 VP dapat menghasilkan 4 produk yang berbeda, dengan beragam produk yang dapat dihasilkan dari sisi bentuk dan ukuran maka dapat menghasilkan varian desain dan estetika serta fungsi yang dapat menjadi keunggulan produk yang akan akan dihasilkan.
- Atas keunikan penambahan bisnis ini dalam menciptakan nilai, maka akan memberikan keunggulan kompetitif bagi Perseroan sebagai perusahaan yang dapat memiliki solusi konkrit atas permasalahan limbah. Limbah yang digunakan sebagai bahan baku juga merupakan keunggulan kompetitif tersendiri yang berkaitan dengan efisiensi biaya untuk pengolahan limbah.

5.2 Kemampuan Pesaing untuk Meniru Produk

Kemungkinan pesaing dalam bidang usaha ini cukup besar, dimana risiko adanya produk Perseroan yang mungkin ditiru oleh perusahaan lain merupakan risiko yang melekat pada kegiatan bisnis Perseroan. Kemampuan pesaing untuk meniru produk memang tidak dapat dihindari, terutama apabila dilihat dari diferensiasi produk yang dihasilkan, sehingga membuat kegiatan usaha dalam bidang ini menjadi sangat kompetitif. Upaya mitigasi yang dapat dilakukan oleh Perseroan diantaranya sebagai berikut.

- Meningkatkan kualitas produk dan layanan;
- Melindungi dan mendaftarkan hak kekayaan intelektual;
- Membedakan produk dari bentuk dan ukuran; dan
- Memperkuat loyalitas konsumen terhadap produk Perseroan.

5.3 Kemampuan untuk Menciptakan Nilai

Dengan keunggulan kompetitif yang sudah dimiliki, Perseroan dapat menciptakan nilai yang diantaranya:

1. Citra Bisnis Ramah Lingkungan

Penggunaan limbah B3 sebagai bahan baku batako dan *paving block* menciptakan nilai tambah dan citra positif sebagai Perusahaan yang menjaga lingkungan dengan melakukan pengelolaan limbah yang efektif. Sehingga secara tidak langsung diharapkan dapat mendukung komitmen pemerintah untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan ramah lingkungan.

2. Menambah sumber pendapatan baru

Permintaan yang berkesinambungan dari pasar dapat dimanfaatkan oleh Perseroan atas penambahan kegiatan usaha yang akan dijalankan dapat menambah sumber pendapatan baru bagi Perseroan.

3. Meningkatkan kinerja keuangan Perseroan

Penjualan atas penambahan kegiatan usaha proyek ini akan menghasilkan laba bagi Perseroan yang akan meningkatkan kinerja keuangan Perseroan.

4. Efisiensi operasional

Perseroan dapat menekan biaya pengelolaan limbah karbit yang dihasilkan atas pengelolaan bisnis eksisting terkait produk gas acetylene. Lebih lanjut, mesin batako dan *paving block* yang digunakan memiliki kecepatan produksi, kualitas yang konsisten, dan efisiensi terhadap tenaga kerja sehingga sehingga memungkinkan Perseroan mencapai skala ekonomi yang lebih besar dengan memberikan harga yang kompetitif tanpa mengorbankan kualitas.

Keempat hal di atas dapat memberikan kontribusi yang positif dan nilai tambah bagi Perseroan.

6 KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN

6.1 Ketersediaan Tenaga Kerja

Sumber daya manusia yang berkualitas baik dan memiliki pengetahuan serta keterampilan yang cakap merupakan modal penting bagi Perseroan. Strategi dan tujuan jangka panjang yang akan dicapai oleh Perseroan juga bergantung kepada kemampuan mendayagunakan sumber daya manusia yang dimiliki. Berdasarkan informasi dari manajemen, sampai dengan tanggal 30 Juni 2025, Perseroan memiliki 277 orang karyawan. Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan membutuhkan tambahan SDM, sehingga akan melakukan penambahan tenaga kerja sebanyak 12 orang antara lain *Superintendent Batako, Supervisor Produksi, Supervisor Sales & Distribution, Quality Control Batako, Operator, Operator Control Panel, Operator Block Curing, Operator Block Cubing, Sales, Distribution, Packing* dan *Driver*. Dengan komposisi tersebut perusahaan menilai kebutuhan tenaga ahli tambahan tidak signifikan karena teknologi produksinya *user friendly* yang dapat dioperasikan oleh tenaga kerja internal yang telah terlatih. Nantinya apabila mesin produksi tersebut sudah tiba perusahaan akan melakukan *training* secara menyeluruh kepada para pegawai yang bersangkutan agar dapat mengoperasikan mesin dengan baik.

6.2 Manajemen Kekayaan Intelektual

Sampai dengan laporan ini diterbitkan, Perseroan belum memiliki Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI) yang didaftarkan terkait dengan penambahan kegiatan usaha baru.

6.3 Manajemen Risiko

Dalam menjalankan kegiatan usaha barunya, Perseroan mungkin menghadapi beberapa risiko yang dapat memengaruhi kinerja usahanya. Risiko utama yang mungkin dihadapi Perseroan adalah sebagai berikut.

Risiko Prakonstruksi

1. Risiko Kondisi Ekonomi

Kondisi Perekonomian Nasional serta kebijakan fiskal dan moneter yang meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional akan berpengaruh pada kinerja kegiatan usaha perseroan. Menurunnya tingkat pertumbuhan PDB, tingginya tingkat suku bunga, serta tingginya laju inflasi/deflasi dapat mengakibatkan perubahan, perlambatan atau resesi kondisi perekonomian secara keseluruhan. Secara tidak langsung, kondisi perekonomian nasional yang tidak kondusif dapat berpengaruh negatif terhadap kinerja penjualan Perseroan. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah diversifikasi sumber pendapatan dari produk baru,

mengubah model bisnis jika situasi mengharuskan, dan terbuka terhadap inovasi.

2. Risiko Perkembangan Pemukiman
Perubahan kebijakan pemerintah terkait perkembangan pemukiman serta tidak tepatnya data ketersediaan rumah akan berdampak pada tidak akuratnya permintaan akan kebutuhan pembangunan tempat tinggal dan kebutuhan renovasi bangunan. Hal ini akan mempengaruhi permintaan atas produk bahan bangunan. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah penentuan *catchment area* serta memantau kebutuhan akan hunian milik di sekitar area.
3. Risiko Stagnasi Perkembangan Proyek IKN
Pada awal tahun 2025, proyek IKN terancam terhambat, setelah anggaran Kementerian Pekerjaan Umum (PU) untuk proyek tersebut dipangkas drastis akibat amanat efisiensi dari Presiden Prabowo Subianto. Salah satu sasaran pasar Perseroan adalah rencana pembangunan Sub WP 1B dan 1C KIPP IKN. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah memantau perkembangan perencanaan Sub WP 1B dan 1C KIPP IKN yang menunjukkan perkembangan yang positif pada pertengahan tahun 2025. Selanjutnya Perseroan perlu berupaya untuk mengikuti proses pengadaan dengan memahami regulasi dan prosedur tender serta memahami persyaratan tender dengan teliti yang dapat mengidentifikasi terkait persyaratan khusus, batas waktu, dan kriteria evaluasi.
4. Risiko Keterlambatan Bayar Proyek IKN oleh Kontraktor IKN
Pada umumnya kontraktor menggunakan sub-kontraktor untuk melakukan pekerjaan konstruksi tertentu dan supplier yang memasok kebutuhan material proyek. Keterlambatan pembayaran dapat menyebabkan terhentinya pengiriman material atau komponen dari *supplier*, yang berujung pada keterlambatan proyek secara keseluruhan. Dari sisi *cash flow*, *supplier* akan mengalami kesulitan arus kas (*negatif cash flow*), sehingga sulit untuk memenuhi kewajiban pembayaran mereka sendiri. Kaitannya dengan proyek IKN, Perseroan selaku *supplier* yang ditunjuk oleh kontraktor perlu melakukan mitigasi dengan membuat kontrak yang kuat yang memuat klausul-klausul terkait hak dan kewajiban Perseroan sebagai *supplier*. Selanjutnya Perseroan melakukan negosiasi agar mekanisme pembayaran dapat dilakukan secara bertahap (*termin*) yang terikat pada progress penyelesaian/material yang telah terkirim. Lebih lanjut, Perseroan perlu memitigasi dengan menyiapkan dana yang cukup besar untuk kebutuhan produksi sehingga kas Perseroan tetap terjaga positif.
5. Risiko Penawaran dan Permintaan
Risiko ini berasal dari terbatasnya informasi produksi barang yang dihasilkan oleh kompetitor dan konsumen yang berada di sekitar area pemasaran. Risiko

ini juga berasal dari keberlanjutan proyek IKN kedepannya yang mengakibatkan *scoop* pembangunan yang tidak sesuai rencana sehingga rendahnya permintaan. Risiko ini berdampak pada rendahnya utilisasi produksi yang berakibat tidak efektifnya mesin utama. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah memantau perkembangan *supply* dan *demand*, serta melakukan kajian market riset yang komprehensif secara berkala. Sedangkan mitigasi untuk proyek-proyek IKN adalah Perseroan perlu mencari potensi pasar baru.

6. Risiko Ketidapatuhan terhadap Regulasi Limbah B3
Pelanggaran terhadap peraturan pengelolaan limbah B3 dapat mengakibatkan sanksi administratif, denda, atau bahkan pencabutan izin operasional. Untuk mengatasi hal ini, perusahaan perlu membentuk tim internal yang bertanggung jawab memantau dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan. Selain itu, audit reguler terhadap proses pengelolaan limbah B3 harus dilakukan untuk memastikan kesesuaian dengan standar yang berlaku.
7. Risiko Penolakan Izin atau Persetujuan Lingkungan
Penolakan izin lingkungan (AMDAL atau UKL-UPL) oleh KLHK dapat menghentikan proyek sebelum dimulai. Untuk mengurangi risiko ini, perusahaan perlu melibatkan konsultan lingkungan berpengalaman dalam penyusunan dokumen AMDAL atau UKL-UPL. Selain itu, sosialisasi dengan masyarakat sekitar dan pemangku kepentingan harus dilakukan untuk mengurangi resistensi terhadap proyek.
8. Risiko Sanksi Akibat Kesalahan dalam Pengelolaan Limbah B3
Kesalahan dalam penyimpanan, pengangkutan, atau pemanfaatan limbah B3 dapat mengakibatkan pencemaran lingkungan dan sanksi hukum. Strategi mitigasi yang dapat dilakukan antara lain melakukan pelatihan rutin bagi karyawan terkait pengelolaan limbah B3 sesuai standar, memastikan TPS Limbah B3 dirancang dan dioperasikan sesuai standar keamanan, serta melakukan pemantauan berkala terhadap proses pengelolaan limbah B3.
9. Risiko Penundaan Proyek Akibat Proses Perizinan yang Lama
Proses perizinan yang rumit dan memakan waktu dapat menunda pelaksanaan proyek. Untuk mengatasi hal ini, perusahaan perlu membuat timeline yang jelas untuk setiap tahap pengajuan izin dan memantau progresnya secara berkala. Selain itu, menunjuk tim khusus yang bertanggung jawab untuk mengurus perizinan dan berkoordinasi dengan instansi terkait juga dapat mempercepat proses.
10. Risiko Tuntutan Hukum dari Masyarakat atau LSM Lingkungan
Proyek dapat menghadapi tuntutan hukum dari masyarakat atau LSM lingkungan jika dianggap merugikan lingkungan atau kesehatan masyarakat.

Strategi mitigasi yang dapat dilakukan antara lain melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat sekitar tentang manfaat dan dampak proyek, membentuk program *Corporate Social Responsibility* (CSR) yang mendukung masyarakat sekitar, serta membuka saluran komunikasi dengan masyarakat dan LSM untuk menampung masukan dan keluhan.

11. Risiko Pelanggaran dalam Pengangkutan Limbah B3

Pelanggaran terhadap peraturan pengangkutan limbah B3 dapat mengakibatkan sanksi hukum atau kecelakaan yang merugikan. Untuk mengurangi risiko ini, perusahaan perlu memastikan semua kendaraan pengangkut memenuhi standar keamanan dan memiliki izin yang sah. Selain itu, pelatihan rutin bagi pengemudi terkait prosedur pengangkutan limbah B3 dan pemantauan rute pengangkutan secara berkala juga perlu dilakukan.

12. Risiko Perubahan Regulasi

Perubahan regulasi di tengah proyek dapat mengakibatkan ketidaksesuaian dengan persyaratan yang telah dipenuhi. Untuk mengantisipasi hal ini, perusahaan perlu memantau perkembangan regulasi secara berkala melalui tim hukum internal atau konsultan hukum. Selain itu, rencana kontingensi untuk mengantisipasi perubahan regulasi yang signifikan juga perlu disiapkan.

13. Risiko Terpenuhinya Dana Proyek yang Diperlukan

Minimnya ketersediaan kas internal untuk penambahan kegiatan usaha akan berpotensi proyek tidak dapat terlaksana. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah melakukan pendanaan kepada pihak perbankan.

Risiko Konstruksi

1. Risiko Mobilisasi dan Demobilisasi Mesin dan Alat Berat

Lalu lalang kendaraan proyek serta kelalaian pengemudi dan pekerja proyek akan berdampak pada gangguan arus lalu lintas dan lingkungan. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah sosialisasi pada masyarakat setempat mengenai proses pengembangan tersebut, dan bekerjasama dengan pihak yang berwenang mengenai adanya mobilisasi peralatan dan material.

2. Risiko Kondisi Lingkungan (Suara, Udara, dan Air)

Kondisi lingkungan dapat terganggu oleh polusi suara dan udara yang disebabkan oleh pergerakan alat berat dan mesin. Selain itu kualitas air dapat terganggu oleh penggunaan air yang berlebihan saat konstruksi. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah mensyaratkan kontraktor untuk menggunakan terkini yang ramah lingkungan, dan pembatas untuk area proyek untuk mencegah masyarakat memasuki area proyek.

3. Risiko Mundurnya Waktu Pelaksanaan Proyek
Risiko ini berasal dari kemampuan kontraktor tidak memadai, adanya perubahan atau penambahan *scope of project*, pengawasan proyek yang kurang baik, dan *equipment freight & customs clearance* terhambat. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah: pemilihan kontraktor yang berpengalaman dan bereputasi baik, pemahaman dan pembuatan lingkup pekerjaan dan spesifikasi kontrak yang detail dan jelas, pemilihan manajemen konstruksi proyek yang profesional dan bereputasi baik, serta memahami prosedur & membina hubungan dengan instansi terkait.
4. Risiko Kegagalan Konstruksi
Risiko ini berasal dari pengendalian atas proyek yang lemah, *on time delivery* tidak konsisten dan cenderung lemah, dan lemahnya perhitungan estimasi waktu kemungkinan terjadinya keterlambatan penyelesaian proyek yang ditinjau dari berbagai macam kemungkinan. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah mengkaji kembali kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan, serta kemudahan bangunan pada desain konstruksi, melakukan komunikasi kepada Manajemen Proyek agar dapat memastikan pengiriman material konstruksi/mesin/alat berat yang terjadwal, dan melakukan *update* progres fisik dan biaya konstruksi secara berkala yang dilakukan Konsultan Pengawas Proyek.
5. Risiko *Cost Over Run*
Risiko ini berasal dari kesalahan estimasi *quantity surveyor* dan dalam menentukan *bill of quantity*. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah melakukan komunikasi dengan estimator terkait pengurangan tingkat kompleksitas perhitungan dengan cara mengelompokkan item pekerjaan, sehingga perhitungan akan dapat dilakukan dengan fokus, dan secara berkala melakukan evaluasi terhadap akurasi perhitungan dengan membuat program perhitungan yang memiliki tingkat otomatisasi yang tinggi.
6. Risiko Pengendalian SDM Proyek
Dalam menunjuk kontraktor, Perseroan tidak memiliki kontrol penuh atas SDM yang berada di proyek. Rendahnya kompetensi SDM proyek akan berdampak pada terhambatnya proyek. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah komunikasi dengan kontraktor terkait perhitungan produktivitas alat dan biaya *overhead*, melakukan komunikasi dengan kontraktor terkait sinkronisasi jumlah tenaga yang digunakan dengan peralatan dan keahliannya, dan menyesuaikan kembali analisa yang terkait dengan volume pekerjaan, tingkat kesulitan, cuaca dan parameter non teknis lainnya.

Risiko Operasional

1. Risiko Tidak Tersedianya Modal Kerja yang Memadai
Risiko ini berasal dari kemampuan pendanaan yang kurang memadai; kemampuan finansial atas operasional; serta persediaan tidak terpenuhi secara wajar. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah melakukan pendanaan dari pihak perbankan.
2. Risiko Tidak Tercapainya Pendapatan Sesuai yang Diproyeksikan
Risiko ini berasal dari volume penjualan tidak sesuai target. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah melakukan strategi pemasaran yang tepat atas produk yang dihasilkan.
3. Risiko Tenaga Ahli Tidak Kompeten
Dalam penambahan kegiatan usaha baru, perlu adanya tenaga ahli yang paham terkait produktivitas, keputusan, finansial, inovasi, dan keselamatan tenaga kerja. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah *recruitment* tenaga ahli yang didasari oleh kualifikasi yang ketat seperti pendidikan, keahlian, pengalaman, pengelolaan SDM, jaringan, dan kemampuan komunikasi yang baik.
4. Risiko SDM
Dalam penambahan kegiatan usaha baru, perlu adanya penambahan SDM, pelatihan dan penempatan posisi yang tepat. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah melakukan evaluasi pada kinerja SDM; modul *training*; serta penempatan karyawan yang lebih akurat.
5. Risiko Pemasaran Tidak Tepat Sasaran
Risiko ini berasal dari kesalahan segmentasi dan target pasar. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah melakukan strategi pemasaran yang tepat atas produk yang dihasilkan.
6. Risiko Mesin
Risiko ini berasal dari *manual book* yang sulit dipahami operator, tidak diikutinya prosedur pengoperasian, dan pengadaan mesin yang tidak sesuai spesifikasi. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah perlu adanya transfer teknologi dari vendor kepada tenaga ahli/pihak yang kompeten untuk merancang, merawat, memperbaiki dan mengoptimalkan penggunaan mesin.
7. Risiko Bahan Baku
Risiko ini berasal dari kegagalan produksi, perencanaan waktu *supply* bahan baku, dan jumlah tidak sesuai. Mitigasi yang dapat dilakukan adalah melakukan *quality control* terhadap kualitas bahan baku yang dibutuhkan.

6.4 Kapasitas dan Kemampuan Manajemen

Perseroan memiliki rekam jejak yang baik dalam pengelolaan kegiatan usaha yang telah berjalan. Untuk mendukung rencana penambahan kegiatan usaha baru, Perseroan sedang mempersiapkan langkah-langkah peningkatan kapasitas dan kompetensi agar mampu mengelola portofolio produk yang lebih beragam secara optimal di masa mendatang.

Bagi Perseroan, Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan elemen krusial dalam keberlangsungan bisnis yang dijalankan. Setiap pencapaian dan pertumbuhan kinerja Perseroan bergantung pada dedikasi serta kontribusi individu di dalamnya. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk mengelola SDM secara terstruktur dan efektif, guna memastikan bahwa setiap karyawan dapat berkontribusi secara optimal sesuai dengan kompetensi yang dimiliki. Dengan pengelolaan yang tepat, Perseroan dapat terus meningkatkan produktivitas dan daya saing di industri.

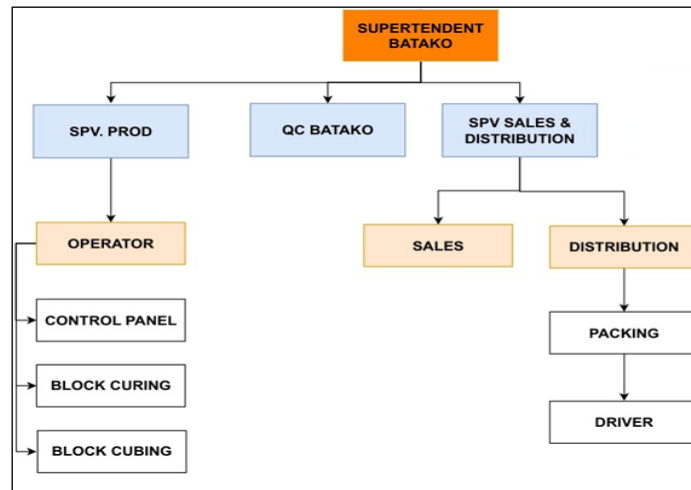
Kontribusi SDM dalam keberlanjutan usaha Perseroan memiliki peran penting yang tidak dapat terbantahkan. Untuk terus mewujudkan lingkungan kerja yang kondusif, Perseroan terus berupaya dalam membangun peningkatan pengelolaan SDM. Perseroan meyakini bahwa hubungan yang baik dengan karyawan dapat meningkatkan produktivitas dan efektivitas kinerja dalam mencapai target-target usaha.

6.5 Kesesuaian Struktur Organisasi dan Manajemen

Dalam menganalisis kesesuaian struktur organisasi dan manajemen, penting untuk memahami bagaimana struktur organisasi yang ada mendukung pencapaian dari Penambahan Kegiatan Usaha baru.

Berkaitan dengan rencana penambahan kegiatan usaha baru ini, Perseroan Perseroan berencana akan melakukan penambahan tenaga kerja sebanyak 12 orang yang terdiri dari superintendent, supervisor produksi, supervisor sales & distribusi, operator produksi, *quality control*, sales dan *driver*.

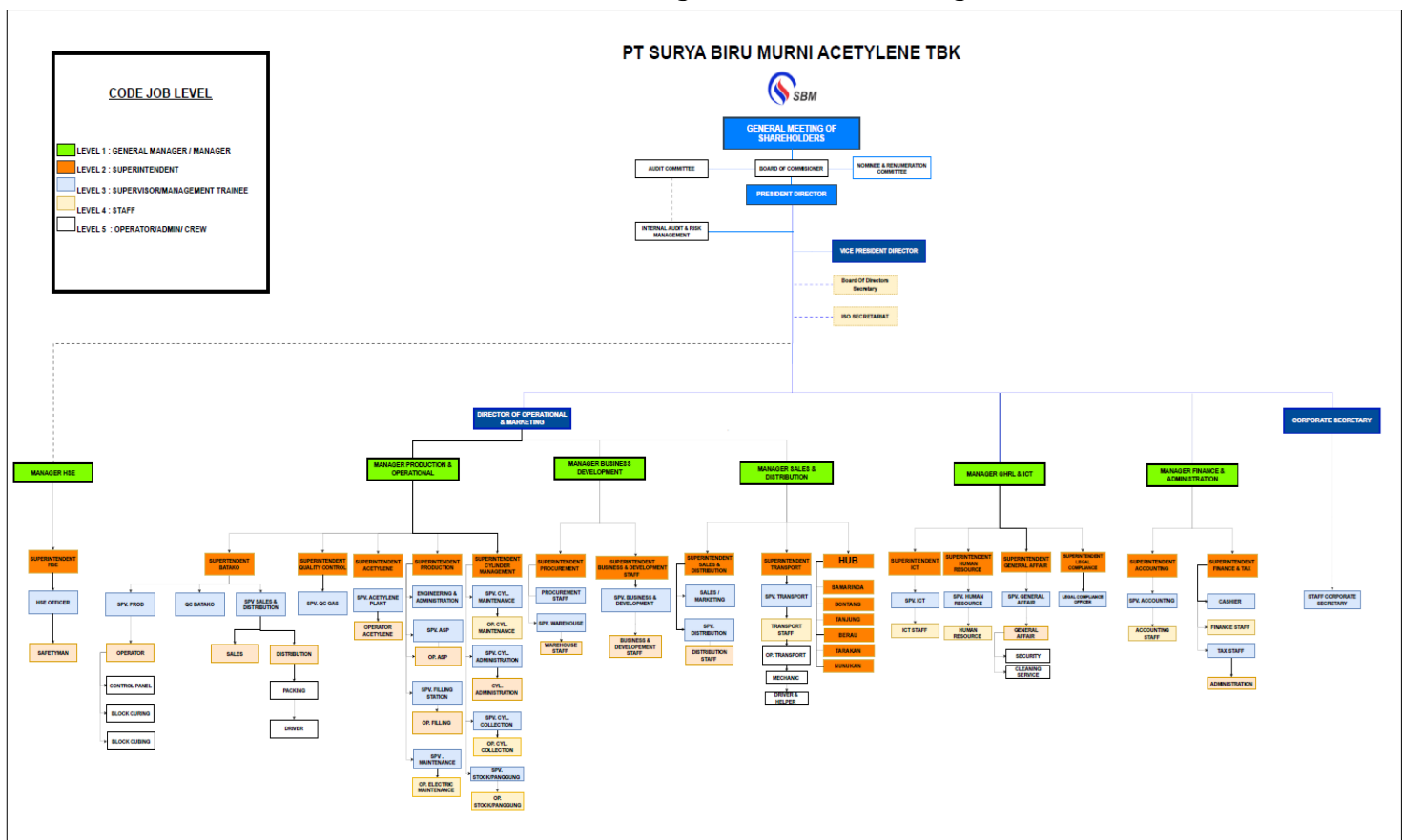
Gambar 11 Struktur Organisasi Unit Bisnis Batako dan Paving Block



Sumber: Manajemen Perseroan

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha baru ini, maka unit bisnis akan tergabung dalam satu struktur organisasi eksisting sebagai berikut:

Gambar 12 Struktur Organisasi Tambahan Kegiatan Usaha



Sumber: Manajemen Perseroan

Keterangan: Data struktur organisasi penambahan kegiatan usaha telah dilampirkan

7 KELAYAKAN KEUANGAN

Aspek keuangan adalah salah satu aspek yang dikaji dalam studi kelayakan. Kajian ini menganalisis besaran investasi dan pendapatan pertahunnya sehingga didapatkan suatu kesimpulan apakah suatu proyek/rencana layak dilaksanakan ataupun tidak.

Dalam studi kelayakan ini, Penilai mengkaji beberapa hal berikut, diantaranya adalah kebutuhan investasi, proyeksi keuangan, penentuan tingkat diskonto (*discount rate*), kelayakan investasi, dan analisis sensitivitas.

7.1 Biaya Pendirian (*Start Up Costs*)

Sehubungan dengan rencana Penambahan Kegiatan Usaha, Perseroan memerlukan biaya investasi (*capex*), dengan rincian sebagai berikut.

Tabel 15 Rencana Anggaran Biaya (Rp.000)

Keterangan	Satuan	Volume	Harga	T o t a l
A LAHAN				
1 Pengadaan Lahan				0
2 Pengerukan Area Pabrik	m ³	9.800	100	1.176.000
3 Pengerukan Jalan Masuk	m ³	870	100	104.400
Sub Total				1.280.400
B PRA OPERASI				
1 SLO	unit	1	100.000	100.000
2 PERTEK	unit	1	100.000	100.000
3 UKL/UPL	unit	1	300.000	300.000
4 KBLI	unit	1	100.000	100.000
5 Tambah Daya Listrik	lot	1	700.000	700.000
Sub Total				1.300.000
C BANGUNAN DAN FASILITAS	m ²	1.296	2.000	2.592.000
D MESIN DAN ALAT BERAT				
1 Mesin QGM ZN600VP	unit	1	8.165.000	8.165.000
2 <i>Dump Truck</i> – Isuzu Giga	unit	1	500.000	500.000
3 Biaya Kirim	Ls	1	416.000	416.000
4 Biaya Instalasi	Ls	1	176.000	176.000
Sub Total				9.257.000
Total Investasi				14.429.400

Sumber: Proyeksi Keuangan

7.2 Modal Kerja

Asumsi modal kerja yang diperlukan adalah sebagai berikut.

Perputaran persediaan	
Bahan baku	: 30 hari
Barang jadi	: 15 hari
Perputaran piutang usaha	: 30 hari
Perputaran utang usaha	: 60 hari

Proyeksi Modal Kerja tahun 2026—2035 adalah sebagai berikut.

Tabel 16 Modal Kerja (Rp.000)

Keterangan	2026	2027	2028	2029	2030
PERHITUNGAN MODAL KERJA					
Aset Lancar	1.842.777	2.591.140	2.966.204	3.061.590	3.152.395
Hutang Lancar	(1.236.543)	(1.415.043)	(1.580.570)	(1.622.366)	(1.679.148)
Modal Kerja	606.234	1.176.096	1.385.634	1.439.225	1.473.247
Perubahan Modal Kerja	606.234	569.862	209.538	53.591	34.022

Keterangan	2031	2032	2033	2034	2035
PERHITUNGAN MODAL KERJA					
Aset Lancar	3.240.511	3.331.361	3.430.373	3.532.293	3.637.210
Hutang Lancar	(1.737.919)	(1.798.746)	(1.861.702)	(1.926.861)	(1.994.302)
Modal Kerja	1.502.592	1.532.615	1.568.671	1.605.431	1.642.908
Perubahan Modal Kerja	29.345	30.023	36.056	36.760	37.477

Sumber: Proyeksi Keuangan

Berdasarkan proyeksi keuangan atas adanya penambahan KBLI baru, modal kerja yang dibutuhkan pada tahun 2026 sampai dengan tahun 2035 berturut-turut adalah sebesar Rp606,23 juta, Rp1,18 miliar, Rp1,39 miliar, Rp1,44 miliar, Rp1,47 miliar, Rp1,50 miliar, Rp1,53 miliar, Rp1,57 miliar, Rp1,61 miliar dan Rp1,64 miliar.

7.3 Sumber Pembiayaan

Sehubungan dengan rencana Penambahan Kegiatan Usaha, Perseroan memerlukan biaya investasi (*capex*), sehingga Perseroan akan melakukan pendanaan yang bersumber dari kas yang tersedia dan perbankan.

Tabel 17 Pembiayaan Proyek (Rp.000)

Keterangan	Komposisi	Nilai
SUMBER PEMBIAYAAN		
a. Pinjaman Bank	65%	9.380.000
b. Modal Sendiri	35%	5.049.400
Total	100%	14.429.400

Sumber: Proyeksi Keuangan

7.4 Biaya Operasional

Biaya operasional pada tahun 2026—2035 diproyeksikan seperti tabel dibawah ini.

Tabel 18 Biaya Operasional (Rp.Juta)

Uraian	2026	2027	2028	2029	2030
Biaya Usaha	1.500.000	3.105.000	3.213.675	3.326.154	3.442.569

Uraian	2031	2032	2033	2034	2035
Biaya Usaha	3.563.059	3.687.766	3.816.838	3.950.427	4.088.692

Pada tahun 2026, biaya operasional Perseroan diproyeksikan sebesar Rp1,50 miliar. Biaya ini meningkat setiap tahunnya, mencapai Rp4,09 miliar pada tahun 2035. Peningkatan pada proyeksi biaya operasional adalah sebesar 3,50%. Peningkatan ini merujuk target inflasi BI tahun 2025 yang sebesar 2,5+1%.

7.5 Biaya Bahan Baku Mentah

Biaya bahan baku mentah pada tahun 2026 diasumsikan sebagai berikut.

- Semen
Biaya bahan baku semen diasumsikan sebesar Rp1.200/kg.
- Batu Pecah
Biaya bahan baku batu pecah diasumsikan sebesar Rp276/kg.
- Pasir
Biaya bahan baku pasir diasumsikan sebesar Rp260/kg.

Biaya bahan baku diasumsikan meningkat sebesar 3,50%. Peningkatan ini merujuk target inflasi BI tahun 2025 yang sebesar 2,5+1%.

7.6 Asumsi–Asumsi Proyeksi Keuangan

Berikut ini merupakan asumsi–asumsi yang digunakan dalam studi kelayakan.

Waktu Operasional

Periode proyeksi dimulai bulan pertengahan Juni 2026 hingga tahun 2035. Jumlah hari operasional diasumsikan selama 150 hari di tahun 2026 dan 300 hari untuk tahun–tahun proyeksi selanjutnya.

Struktur Pendapatan

Pendapatan untuk tahun–tahun proyeksi diasumsikan sebagai berikut:

Tabel 19 Struktur Pendapatan

Keterangan	2026	2027	2028	2029	2030
Kapasitas Terpasang / Hari	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Kapasitas Terpasang / Tahun	3.600.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000
Utilitas	75,00%	85,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Kapasitas Tercapai	2.700.000	6.120.000	6.840.000	6.840.000	6.840.000
Persediaan awal	-	220.109	251.507	281.096	281.096
Persediaan akhir	(220.109)	(251.507)	(281.096)	(281.096)	(281.096)
Volume penjualan	2.479.891	6.088.602	6.810.411	6.840.000	6.840.000
Harga / pcs	2.800	2.870	2.942	3.015	3.091

Keterangan	2031	2032	2033	2034	2035
Kapasitas Terpasang / Hari	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Kapasitas Terpasang / Tahun	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000
Utilitas	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Kapasitas Tercapai	6.840.000	6.840.000	6.840.000	6.840.000	6.840.000
Persediaan awal	281.096	281.096	281.096	281.096	281.096
Persediaan akhir	(281.096)	(281.096)	(281.096)	(281.096)	(281.096)
Volume penjualan	6.840.000	6.840.000	6.840.000	6.840.000	6.840.000
Harga / pcs	3.168	3.247	3.328	3.412	3.497

Sumber: Proyeksi Keuangan

Keterangan: Harga produk diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 2,50% setiap tahunnya

Dasar penentuan pada proyeksi keuangan adalah waktu operasional yang dimulai pada tahun pertengahan tahun 2026 dengan hari operasional selama 150 hari. Sedangkan proyeksi keuangan selama 10 tahun didasari oleh umur teknis aset produksi utama selama 10 tahun. Untuk tahun 2027–2035 hari operasional selama 300 hari.

Dasar penentuan pada proyeksi keuangan melekat pada kapasitas produksi. Kapasitas terpasang mesin adalah 24.000 pcs/hari atau setara 7.200.000 pcs/tahun yang kemudian dikoreksi produk akhir yang siap untuk dijual kepada pelanggan (asumsi persediaan barang jadi selama 15 hari) sehingga dapat diketahui volume penjualan untuk setiap tahunnya.

Selanjutnya harga jual diasumsikan sebesar Rp2.800/pcs yang diasumsikan meningkat sebesar 2,50%. Peningkatan ini merujuk target inflasi BI tahun 2025 yang sebesar 2,5+1%. Tingkat ketercapaian atas proyeksi masih realistik dan dapat dicapai. Hal ini merujuk pada masih besarnya potensi pasar *paving block* seiring dengan pembangunan perumahan di beberapa daerah Provinsi Kalimantan Timur serta rencana pembangunan Sub-Wilayah Pengembangan 1B dan 1C Kawasan Inti Pusat Pemerintahan atau KIPP IKN.

Struktur Biaya

Harga Pokok Produksi

a. Biaya Pemakaian Bahan Baku

Pemakaian bahan baku untuk penambahan kegiatan usaha dirinci sebagai berikut.

- Semen
Kebutuhan semen sebanyak 0,45 kg untuk setiap 1 *paving block*. Biaya bahan baku semen diasumsikan sebesar Rp1.200/kg.
- Batu Pecah
Kebutuhan batu pecah sebanyak 1,05 kg untuk setiap 1 *paving block*. Biaya bahan baku batu pecah diasumsikan sebesar Rp276/kg.
- Pasir
Kebutuhan pasir sebanyak 1,80 kg untuk setiap 1 *paving block*. Biaya bahan baku pasir diasumsikan sebesar Rp260/kg.

Asumsi biaya bahan baku diasumsikan meningkat sebesar 3,50% setiap tahunnya.

b. Biaya Tenaga Kerja

Tenaga kerja yang dibutuhkan sebanyak 12 orang dengan rata-rata gaji setiap bulan sebanyak Rp4.800.00/bulan. Gaji diasumsikan meningkat sebesar 3,50% setiap tahunnya.

c. Biaya Distribusi

Biaya distribusi diasumsikan sebesar Rp11.000.000/bulan. Biaya ini diasumsikan meningkat sebesar 3,50% setiap tahunnya.

d. Biaya *Maintenance*

Biaya *maintenance* diasumsikan sebesar Rp43,325.000/bulan. Biaya ini diasumsikan meningkat sebesar 3,50% setiap tahunnya.

e. Biaya Listrik

Biaya listrik diasumsikan sebesar Rp39.600.000/bulan. Biaya ini diasumsikan meningkat sebesar 3,50% setiap tahunnya.

f. Beban Umum dan Administrasi

Biaya umum dan administrasi diasumsikan sebesar Rp250.000.000/bulan. Biaya ini diasumsikan meningkat sebesar 3,50% setiap tahunnya.

Beban Bunga Bank

Beban bunga bank terdiri dari hutang bank Kredit Investasi diasumsikan sebesar 8,92%.

Tarif Pajak

Pajak penghasilan badan (PPH Badan) diproyeksikan sebesar 22,00% dan diasumsikan tetap selama masa proyeksi.

7.7 Proyeksi Posisi Keuangan

Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan pada tahun ditunjukkan pada tabel berikut ini:

Tabel 20 Proyeksi Posisi Keuangan (Rp.000)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ASET						
Aset Lancar	344.884	2.233.814	2.963.252	4.675.191	6.430.652	5.052.471
Aset Tidak Lancar	6.503.500	13.733.490	13.027.180	12.250.095	11.402.235	10.483.600
TOTAL ASET	6.848.384	15.967.304	15.990.432	16.925.286	17.832.887	15.536.071
LIABILITAS & EKUITAS						
Liabilitas Jangka Pendek	-	1.236.543	1.415.043	1.580.570	1.622.366	1.679.148
Liabilitas Jangka Panjang	7.003.500	15.029.400	13.229.400	11.429.400	9.629.400	4.554.700
Ekuitas	(155.116)	(298.638)	1.345.989	3.915.316	6.581.122	9.302.222
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	6.848.384	15.967.304	15.990.432	16.925.286	17.832.887	15.536.071

Keterangan	2031	2032	2033	2034	2035
ASET					
Aset Lancar	4.262.436	8.025.473	11.781.264	15.520.367	19.237.212
Aset Tidak Lancar	9.624.190	8.824.005	7.953.045	7.011.310	5.998.799
TOTAL ASET	13.886.626	16.849.478	19.734.309	22.531.676	25.236.012
LIABILITAS & EKUITAS					
Liabilitas Jangka Pendek	1.737.919	1.798.746	1.861.702	1.926.861	1.994.302
Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-	-
Ekuitas	12.148.707	15.050.732	17.872.607	20.604.815	23.241.710
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	13.886.626	16.849.478	19.734.309	22.531.676	25.236.012

Sumber: Proyeksi Keuangan

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha, terdapat peningkatan kas akhir tahun 2025 yang berasal dari akumulasi arus kas neto diperoleh dari (untuk) aktivitas operasi, arus kas neto diperoleh dari (untuk) aktivitas investasi, dan arus kas neto diperoleh dari (untuk) aktivitas pendanaan. Untuk tahun-tahun proyeksi selanjutnya dapat dilihat kertas kerja.

Peningkatan piutang berasal dari perhitungan uang yang terutang atas pendapatan yang diterima dari penambahan kegiatan usaha baru dengan asumsi perputaran piutang adalah selama 30 hari dalam satu tahun. Pada tahun 2026 (6 bulan operasional) nilai penjualan sebesar Rp6,94 miliar sehingga piutang usaha sebesar Rp1,13 miliar, sedangkan di tahun 2027 yang merupakan satu tahun penuh penjualan sebesar dan Rp17,47 miliar piutang usaha menjadi sebesar Rp1,44 miliar. Untuk tahun-tahun proyeksi selanjutnya dapat dilihat kertas kerja.

Peningkatan persediaan berasal dari bahan baku dan barang jadi. Asumsi perputaran persediaan bahan baku adalah selama 30 hari dalam satu tahun. Sehingga dapat diperhitungkan sisa bahan baku yang belum diproses menjadi barang jadi. Asumsi perputaran persediaan barang jadi adalah selama 15 hari dalam satu tahun. Sehingga dapat diperhitungkan produk akhir yang telah selesai diproduksi oleh Perseroan dan siap untuk dijual kepada pelanggan. Atas penjelasan tersebut maka pada tahun 2026 (6 bulan operasional) persediaan bahan baku sebesar Rp288,01 juta, sedangkan di tahun 2027 yang merupakan satu tahun penuh persediaan bahan baku menjadi sebesar Rp675,66 juta. Sedangkan untuk persediaan barang jadi pada tahun 2026 (6 bulan operasional) persediaan barang jadi sebesar Rp422,65 juta, sedangkan di tahun 2027 yang merupakan satu tahun penuh persediaan bahan baku menjadi sebesar Rp479,24 juta. Untuk tahun-tahun proyeksi selanjutnya dapat dilihat kertas kerja.

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha, terdapat peningkatan atas nilai buku aset tetap yang berasal investasi selama tahun 2025–2026 untuk jenis aset bangunan, sarana prasarana, mesin, alat berat, dan pra operasi. Lebih lanjut, Penilai juga memperhitungkan adanya biaya *capex* untuk kebutuhan *maintenance* tahunan setelah selesai pembangunan (di mulai dari tahun 2027 dan sampai dengan akhir proyeksi). Disamping itu perlu memperhitungkan adanya penyusutan untuk setiap jenis berdasarkan tarif susutnya masing-masing. Atas penjelasan tersebut maka harga perolehan tahun 2025 sebesar Rp6,50 miliar, harga perolehan tahun 2026 sebesar Rp14,43 miliar dengan beban penyusutan sebesar Rp659,91 juta, harga perolehan awal tahun 2027 sebesar Rp14,43 miliar, *capex maintenance* sebesar Rp756,29 juta dengan beban penyusutan sebesar Rp1,46 miliar, dan tahun 2028 harga perolehan awal sebesar Rp15,19 miliar, *capex maintenance* sebesar Rp756,29 juta dengan beban penyusutan sebesar Rp1,53 miliar. Untuk tahun-tahun proyeksi selanjutnya dapat dilihat kertas kerja.

Selama tahun 2025—2035, total aset diproyeksikan mengalami kenaikan. Pada tahun 2025, total aset diproyeksikan sebesar Rp6,85 miliar hingga menjadi sebesar Rp25,24 miliar pada tahun 2035.

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha, terdapat peningkatan atas utang usaha yang berasal dari kewajiban yang perlu dibayar atas pembelian bahan baku dengan asumsi perputaran utang adalah selama 60 hari dalam satu tahun. Pada tahun 2026 (6 bulan operasional) pembelian bahan baku sebesar Rp3,79 miliar sehingga utang sebesar Rp1,24 miliar, sedangkan di tahun 2027 yang merupakan satu tahun penuh pembelian bahan baku sebesar Rp8,61 miliar dan utang usaha menjadi sebesar Rp1,42 miliar. Untuk tahun-tahun proyeksi selanjutnya dapat dilihat kertas kerja.

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha, terdapat peningkatan atas utang bank yang berasal dari penarikan utang bank Kredit Investasi (KI) untuk pendanaan proyek sebesar Rp4,23 miliar di tahun 2025, dan sebesar Rp5,15 miliar di tahun 2026. Setelah operasional di pertengahan tahun 2026, diagendakan adanya angsuran utang bank KI sebesar Rp900,00 juta di tahun 2026, sebesar Rp1,80 miliar di tahun 2027 sampai dengan 2030, sedangkan di tahun 2031 angsuran sebesar Rp1,28 miliar.

Pada tahun 2025 total liabilitas Perseroan diproyeksikan sebesar Rp7,00 miliar yang meningkat menjadi sebesar Rp16,27 miliar di tahun 2026. Pada tahun 2027—2030, liabilitas diproyeksikan mengalami penurunan dari Rp14,64 miliar menjadi Rp6,23 miliar. Terjadi penurunan yang signifikan di tahun 2031 yang diproyeksikan sebesar Rp1,74 miliar yang kemudian terjadi peningkatan hingga mencapai sebesar Rp1,99 miliar di tahun 2035.

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha, terdapat defisit/laba di ekuitas atas yang berasal dari saldo laba (rugi) awal tahun ditambah laba (rugi) tahun berjalan.

Total ekuitas juga diproyeksikan mengalami kenaikan setiap tahunnya. Pada tahun 2025, total ekuitas diproyeksikan sebesar negatif Rp155,12 juta hingga menjadi sebesar Rp23,24 miliar pada tahun 2035.

7.8 Proyeksi Laba (Rugi)

Proyeksi Laba Rugi Perseroan ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 21 Proyeksi Laba Rugi (Rp.000)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Penjualan	-	6.943.696	17.474.287	20.034.526	20.624.609	21.140.224
Beban Pokok Penjualan	-	(4.065.922)	(10.142.255)	(11.498.060)	(11.941.730)	(12.359.792)
Laba (Rugi) Kotor	-	2.877.773	7.332.032	8.536.467	8.682.880	8.780.433
Beban Usaha	-	(1.500.000)	(3.105.000)	(3.213.675)	(3.326.154)	(3.442.569)
Laba (Rugi) Usaha – EBITDA	-	1.377.773	4.227.032	5.322.792	5.356.726	5.337.864
Beban Penyusutan & Amortisasi	-	(695.910)	(1.462.595)	(1.533.370)	(1.604.145)	(1.674.920)
Pendapatan (Beban) Lain-lain	(155.116)	(825.385)	(655.941)	(495.412)	(334.882)	(174.353)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	(155.116)	(143.522)	2.108.496	3.294.010	3.417.699	3.488.591
Pajak Final	-	-	(463.869)	(724.682)	(751.894)	(767.490)
Laba (Rugi) Bersih	(155.116)	(143.522)	1.644.627	2.569.328	2.665.805	2.721.101

Keterangan	2031	2032	2033	2034	2035
Penjualan	21.668.730	22.210.448	22.765.710	23.334.852	23.918.224
Beban Pokok Penjualan	(12.797.829)	(13.245.668)	(13.703.838)	(14.183.575)	(14.680.101)
Laba (Rugi) Kotor	8.870.901	8.964.781	9.061.871	9.151.278	9.238.122
Beban Usaha	(3.563.059)	(3.687.766)	(3.816.838)	(3.950.427)	(4.088.692)
Laba (Rugi) Usaha – EBITDA	5.307.842	5.277.015	5.245.033	5.200.851	5.149.430
Beban Penyusutan & Amortisasi	(1.615.695)	(1.556.470)	(1.627.245)	(1.698.020)	(1.768.795)
Pendapatan (Beban) Lain-lain	(42.808)	-	-	-	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	3.649.339	3.720.545	3.617.788	3.502.831	3.380.635
Pajak Final	(802.855)	(818.520)	(795.913)	(770.623)	(743.740)
Laba (Rugi) Bersih	2.846.485	2.902.025	2.821.875	2.732.208	2.636.895

Sumber: Proyeksi Keuangan

Selama tahun 2026—2035, total penjualan diproyeksikan mengalami kenaikan. Pada tahun 2026, total penjualan diproyeksikan sebesar Rp6,94 miliar yang kemudian mengalami kenaikan hingga menjadi sebesar Rp23,92 miliar pada tahun 2035.

Setelah diakumulasi dengan beban pokok penjualan, beban usaha, beban lainnya, dan pajak final, Perseroan diproyeksikan mencatatkan tambahan laba bersih dari penambahan kegiatan usaha baru sebesar Rp1,64 miliar pada tahun 2027 menjadi sebesar Rp2,64 miliar di tahun 2035.

7.9 Proyeksi Arus Kas

Proyeksi Arus Kas Perseroan tahun 2025—2035 ditunjukkan pada tabel berikut ini:

Tabel 22 Proyeksi Arus Kas (Rp.000)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan Usaha	-	5.811.571	16.038.045	18.387.853	18.929.436	19.402.672
Penerimaan Piutang	-	-	1.132.124	1.436.243	1.646.673	1.695.173
Biaya Pokok	-	(984.510)	(1.978.320)	(2.047.561)	(2.119.226)	(2.193.398)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pembayaran Kepada Supplier	-	(2.555.522)	(8.429.679)	(9.449.606)	(9.827.595)	(10.158.037)
Biaya Operasional	-	(1.500.000)	(3.105.000)	(3.213.675)	(3.326.154)	(3.442.569)
Pajak Final	-	-	(463.869)	(724.682)	(751.894)	(767.490)
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI (UNTUK) AKTIVITAS OPERASI	-	771.539	3.193.301	4.388.572	4.551.242	4.536.351
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Investasi	(6.503.500)	(7.925.900)	-	-	-	-
<i>Capital Expenditures, CAPEX</i>	-	-	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI (UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI	(6.503.500)	(7.925.900)	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Modal Sendiri – I	2.273.500	2.775.900	-	-	-	-
Modal Sendiri – MK	-	1.000.000	-	-	-	-
Hutang Pemegang Saham	500.000	-	-	-	-	-
Pinjaman – KI	4.230.000	5.150.000	-	-	-	-
Angsuran – KI	-	(900.000)	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)	(1.800.000)
Pembayaran Bunga – KI	(112.816)	(773.885)	(655.941)	(495.412)	(334.882)	(174.353)
Pembayaran Hutang Pemegang Saham	-	-	-	-	-	(3.274.700)
Biaya Provisi	(42.300)	(51.500)	-	-	-	-
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN	6.848.384	7.200.515	(2.455.941)	(2.295.412)	(2.134.882)	(5.249.053)
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS	344.884	46.154	(18.925)	1.336.875	1.660.075	(1.468.986)
KAS AWAL TAHUN	-	344.884	391.037	372.112	1.708.988	3.369.062
KAS AKHIR TAHUN	344.884	391.037	372.112	1.708.988	3.369.062	1.900.076

Keterangan	2031	2032	2033	2034	2035
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan Usaha	19.887.739	20.384.932	20.894.555	21.416.919	21.952.342
Penerimaan Piutang	1.737.553	1.780.992	1.825.516	1.871.154	1.917.933
Biaya Pokok	(2.270.167)	(2.349.623)	(2.431.860)	(2.516.975)	(2.605.069)
Pembayaran Kepada Supplier	(10.513.568)	(10.881.543)	(11.262.397)	(11.656.581)	(12.064.561)
Biaya Operasional	(3.563.059)	(3.687.766)	(3.816.838)	(3.950.427)	(4.088.692)
Pajak Final	(802.855)	(818.520)	(795.913)	(770.623)	(743.740)
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI (UNTUK) AKTIVITAS OPERASI	4.475.643	4.428.472	4.413.064	4.393.468	4.368.213
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Investasi	-	-	-	-	-
<i>Capital Expenditures, CAPEX</i>	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI (UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Modal Sendiri – I	-	-	-	-	-
Modal Sendiri – MK	-	-	-	-	-
Hutang Pemegang Saham	-	-	-	-	-
Pinjaman – KI	-	-	-	-	-
Angsuran – KI	(1.280.000)	-	-	-	-
Pembayaran Bunga – KI	(42.808)	-	-	-	-
Pembayaran Hutang Pemegang Saham	(3.274.700)	-	-	-	-
Biaya Provisi	-	-	-	-	-
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN	(4.597.508)	-	-	-	-

Keterangan	2031	2032	2033	2034	2035
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS	(878.150)	3.672.187	3.656.779	3.637.183	3.611.928
KAS AWAL TAHUN	1.900.076	1.021.925	4.694.112	8.350.891	11.988.074
KAS AKHIR TAHUN	1.021.925	4.694.112	8.350.891	11.988.074	15.600.003

Sumber: Proyeksi Keuangan

Arus kas atas adanya penambahan kegiatan usaha baru diproyeksikan terus meningkat. Kas dan setara kas pada awal periode tahun 2025 adalah Rp344,88 juta yang kemudian pada akhir periode proyeksi tahun 2035 menjadi sebesar Rp15,60 miliar.

7.10 Analisis Titik Impas

Titik impas atau *break even point* (BEP) adalah keadaan suatu usaha yang tidak memperoleh laba dan tidak menderita rugi atau dengan kata lain suatu usaha dikatakan impas jika jumlah pendapatan (*revenue*) sama dengan jumlah biaya, atau apabila laba kontribusi hanya dapat digunakan untuk menutup biaya tetap saja.

BEP dalam Rupiah dapat diformulasikan sebagai berikut:

$$\text{BEP} = \frac{\text{Total Biaya Tetap}}{(1 - \frac{\text{Total Biaya Variabel}}{\text{Penjualan}})}$$

Berdasarkan persamaan BEP dalam Rupiah, diperoleh BEP dalam Rupiah untuk masing-masing periode selama masa proyeksi. Nilai BEP dalam rupiah mencerminkan pendapatan minimal yang diperlukan agar terjadi BEP. Perhitungan BEP untuk Rupiah pada proyeksi Dengan rencana Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebagai berikut.

Tabel 23 Analisis Kelayakan Proyek BEP (Rp.000)

Tahun	Penjualan	Variable Cost	Fixed Cost	BEP
2026	6.943.696	4.065.922	3.021.295	7.289.996
2027	17.474.287	10.142.255	5.223.536	12.449.150
2028	20.034.526	11.498.060	5.242.457	12.303.701
2029	20.624.609	11.941.730	5.265.181	12.506.484
2030	21.140.224	12.359.792	5.291.842	12.740.912
2031	21.668.730	12.797.829	5.221.562	12.754.579
2032	22.210.448	13.245.668	5.244.236	12.992.714
2033	22.765.710	13.703.838	5.444.083	13.676.911
2034	23.334.852	14.183.575	5.648.447	14.402.981
2035	23.918.224	14.680.101	5.857.487	15.165.494
BEP Rata-rata				12.628.292
BEP Rata-rata (%)				66,11%

Sumber: Proyeksi Keuangan

Penjualan berasal dari volume penjualan dikalikan harga penjualan sebagaimana telah dijelaskan pada sub bab 7.6. Untuk biaya *variable* merupakan pengeluaran yang jumlahnya berubah-ubah secara proporsional mengikuti volume produksi. Komponen biaya ini terdiri dari pemakaian bahan baku, biaya tenaga kerja biaya distribusi, biaya *maintenance*, biaya listrik, dan koreksi atas adanya persediaan barang jadi. Untuk biaya tetap terdiri dari beban usaha, beban penyusutan, dan beban lain-lain.

Dari hasil perhitungan BEP, apabila Perseroan ingin mencatatkan keuntungan, maka Perseroan harus mencatatkan penjualan di tahun 2026 sebesar Rp6,94 miliar, tahun 2027 sebesar Rp17,47 miliar, tahun 2028 sebesar Rp20,03 miliar, tahun 2029 sebesar Rp20,62 miliar, tahun 2030 sebesar Rp21,14 miliar, tahun 2031 sebesar Rp21,67 miliar, tahun 2032 sebesar Rp22,21 miliar, tahun 2033 sebesar Rp22,77 miliar, tahun 2034 sebesar Rp23,33 miliar, dan sebesar Rp23,92 miliar di tahun 2035. Sehingga rata-rata BEP Perseroan atas penambahan kegiatan usaha baru selama periode proyeksi adalah sebesar Rp12,37 miliar.

7.11 Analisis Likuiditas, Solvabilitas dan Profitabilitas

Analisis likuiditas adalah analisis keuangan yang dilakukan dengan menghitung rasio likuiditas untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek dengan menggunakan aset lancar.

Tabel 24 Analisis Likuiditas

Tahun	<i>Current Ratio</i>	<i>Quick Ratio</i>	<i>Working Capital to Total Assets Ratio</i>
2026	180,65%	123,18%	6,25%
2027	209,41%	127,80%	9,68%
2028	295,79%	212,31%	18,28%
2029	396,38%	312,15%	26,96%
2030	300,89%	216,64%	21,71%
2031	245,26%	161,28%	18,18%
2032	446,17%	362,45%	36,96%
2033	632,82%	549,07%	50,27%
2034	805,47%	721,69%	60,33%
2035	964,61%	880,80%	68,33%
Average	447,75%	366,74%	31,69%

Dari tabel di atas terlihat bahwa adanya peningkatan dari rasio likuiditas setelah adanya penambahan kegiatan usaha.

Analisis solvabilitas adalah rasio yang berfungsi menilai kemampuan perusahaan dalam melunasi semua kewajibannya, baik dalam jangka pendek, maupun jangka Panjang dengan jaminan aset atau kekayaan yang dimiliki perusahaan.

Tabel 25 Analisis Solvabilitas

Tahun	<i>Debt to Equity Ratio</i>	<i>Debt to Assets Ratio</i>
2026	155,45%	60,85%
2027	102,53%	50,62%
2028	61,74%	38,17%
2029	35,81%	26,37%
2030	23,53%	19,05%
2031	14,31%	12,52%
2032	11,95%	10,68%
2033	10,42%	9,43%
2034	9,35%	8,55%
2035	8,58%	7,90%
Average	43,37%	24,41%

Dari tabel di atas terlihat bahwa adanya penurunan dari rasio solvabilitas, hal ini dikarenakan adanya penyelesaian kewajiban setelah adanya penambahan kegiatan usaha.

Analisis profitabilitas adalah analisis untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam usahanya mendapatkan laba (*profit*) dari pendapatan (*earning*) terkait penjualan. Jenis-jenis rasio profitabilitas dipakai untuk memperlihatkan seberapa besar laba atau keuntungan yang diperoleh dari kinerja suatu perusahaan. Sebagai gambaran bagaimana Perseroan mendapatkan laba atas penambahan kegiatan usaha barunya terdapat pada tabel berikut ini.

Tabel 26 Analisis Profitabilitas

Tahun	<i>Gross Profit Margin</i>	<i>Operating Profit Margin</i>	<i>Net Profit Margin</i>
2026	31,42%	9,82%	-2,07%
2027	33,59%	15,82%	9,41%
2028	34,96%	18,91%	12,82%
2029	34,32%	18,19%	12,93%
2030	33,61%	17,33%	12,87%
2031	33,48%	17,04%	13,14%
2032	33,36%	16,75%	13,07%
2033	32,66%	15,89%	12,40%
2034	31,94%	15,01%	11,71%
2035	31,23%	14,13%	11,02%
Average	33,06%	15,89%	10,73%

Dari tabel di atas diketahui bahwa dari penambahan kegiatan usaha baru memberikan dampak positif yang signifikan pada rasio profitabilitas, dimana selama tahun-tahun proyeksi rata-rata *gross profit margin*, *operating profit margin* dan *net profit margin* masing-masing sebesar 33,06%, Rp15,89%, dan 10,73%.

7.12 Tingkat Imbal Balik Investasi

Return on Investment (ROI) adalah rasio yang menunjukkan hasil dari jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan atau suatu ukuran tentang efisiensi manajemen. Rasio ini menunjukkan hasil dari seluruh aktiva yang dikendalikan dengan mengabaikan sumber pendanaan. Dengan ROI, Perseroan dapat mengetahui seberapa efisien perusahaan guna memanfaatkan aktiva untuk kegiatan operasional dan dapat memberikan informasi ukuran profitabilitas Perseroan.

Berikut adalah ROI yang diproyeksikan atas Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan.

Tabel 27 *Return on Investment*

Tahun	Laba Bersih (Rp.000)	Total Investasi (Rp.000)	ROI
2026	(143.522)	15.967.304	-0,90%
2027	1.644.627	15.990.432	10,29%
2028	2.569.328	16.925.286	15,18%
2029	2.665.805	17.832.887	14,95%
2030	2.721.101	15.536.071	17,51%
2031	2.846.485	13.886.626	20,50%
2032	2.902.025	16.849.478	17,22%
2033	2.821.875	19.734.309	14,30%
2034	2.732.208	22.531.676	12,13%
2035	2.636.895	25.236.012	10,45%
Average			13,16%

Rasio ROI Perseroan pada tahun 2026—2035 diproyeksikan akan meningkat setiap tahunnya seiring dengan peningkatan laba bersih dan total investasi Perseroan. Perseroan diproyeksikan mencatatkan rata-rata ROI sebesar 13,16%.

7.13 Penetapan Tingkat Diskonto

Faktor diskonto yang digunakan adalah *Weighted Average Cost of Capital* yang dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$WACC = (Kd*(1-t)* \% Debt) + (Ke* \% Equity)$$

Keterangan:

WACC = *Weighted average cost of capital* (tingkat biaya tertimbang atas modal)

Kd = *Cost of debt* (tingkat bunga hutang perusahaan)

Ke = *The required rate of return* (biaya ekuitas)

T = *Tax rate* (tarif pajak)

% Debt = Proportion of Debt in the Capital structure (proporsi hutang dalam struktur kapital)

% Equity = Proportion of Equity in the Capital structure (proporsi ekuitas dalam struktur kapital)

Berikut adalah asumsi yang digunakan untuk mengestimasi tingkat diskonto yang akan digunakan dalam Penilaian.

Cost of Debt (tingkat biaya hutang)

Tingkat biaya hutang (*cost of debt*) diperoleh dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- Rata-rata tertimbang tingkat suku bunga efektif atas dana pinjaman investasi yang akan digunakan yaitu sebesar **8,92%**. (merujuk pada bunga Kredit Investasi per 30 Juni 2025 dari SEKI Bank Indonesia).
- Tingkat pajak yang digunakan adalah sebesar **22,00%** berdasarkan tingkat pajak korporasi di Indonesia (Undang-undang Nomor 1 Tahun 2020 – PPh Badan).

Dengan pertimbangan faktor-faktor tersebut, maka tingkat biaya hutang (*cost of debt*) yang diaplikasikan dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

$$Kd = i \times (1-T)$$

$$Kd = 8,92\% \times (1-22,00\%) = 6,96\%$$

Cost of Equity (biaya modal untuk ekuitas)

Tingkat diskonto untuk ekuitas diperoleh dengan mengaplikasikan Model **CAPM (Capital Asset Pricing Model)**. Model ini menyatakan bahwa biaya ekuitas adalah bunga bebas risiko ditambah premium untuk menutup risiko sistematis dari sekuritas saham, dengan formula sebagai berikut:

$$Ke = R_f + (R_m - R_f) \beta + R_s$$

$$Ke = R_f + (R_p \times \beta) + R_s$$

Keterangan:

R_f = tingkat kembalian untuk investasi bebas risiko

R_m = tingkat kembalian yang diharapkan oleh pasar ekuitas

R_p = market *risk* premium untuk pasar ekuitas secara keseluruhan

β = ukuran risiko sistematis dari suatu saham yang diukur secara objektif dari responsivitas pengembalian perusahaan terhadap pergerakan pengembalian portofolio pasar

R_s = tingkat kembalian tambahan spesifik untuk Perusahaan

Tingkat biaya modal untuk ekuitas diperoleh dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

R_f (Risk free rate), adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Untuk kasus Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Surat Utang Negara (*most active government bond*).

Dalam penilaian Perseroan digunakan Surat Utang Negara dengan rata-rata *yield* adalah sebesar 7,06%. Angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat kembalian bebas risiko (R_f).

Tabel 28 Surat Utang Negara

<i>Bond</i>	<i>Maturity</i>	<i>Yield</i>
FR0103	15-Jul-35	7,0199%
FR0106	15-Aug-40	7,0371%
FR0107	15-Aug-45	7,0780%
FR0105	15-Jul-64	7,1089%
Rata-rata		7,0610%

Sumber: Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko, Kementerian Keuangan RI, 20 Maret 2025

R_p (Market Risk Premium – MRP), adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat kembalian yang diharapkan oleh pasar ekuitas.

Premi risiko pasar ($R_m - R_f$) atau MRP ditentukan dengan mempertimbangkan kondisi pasar modal Indonesia sebagai pasar modal yang *emerging*.

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

R_s (Specific Company Risk Premium). Sebagian dari risiko yang dihadapi oleh Indonesia telah tercermin dalam perhitungan *equity risk premium* namun belum mencerminkan risiko yang berkaitan dengan karakteristik spesifik yang dimiliki oleh suatu perusahaan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan Aswath Damodaran per Juli 2025, diprediksi *market risk premium* adalah sebesar 7,03%.

Untuk memperoleh faktor Beta yang sesuai dan akan digunakan dalam perhitungan, kami menggunakan beta pembanding berdasarkan penelitian yang dilakukan Aswath Damodaran dalam industri *Construction Supplies* per Januari 2025 yaitu rata-rata sebesar 0,93.

Berdasarkan uraian di atas, maka biaya modal ekuitas Perseroan adalah:

Tabel 29 Biaya Modal untuk Ekuitas

Keterangan	Biaya Modal untuk Ekuitas
Biaya Modal untuk Ekuitas	
a. <i>Risk Free Rate (R_f)</i>	7,06%
b. <i>Risk Premium Ekuitas (R_m)</i>	7,03%
c. β (Beta)	0,93
d. <i>Specific Risk</i>	0,00%
Biaya Modal untuk Ekuitas-CAPM	13,60%
<i>Credit Default Spread</i>	1,87%
Biaya Modal untuk Ekuitas	11,72%

Pada formulasi di atas, *yield* tingkat bunga bebas risiko sebenarnya telah memperhatikan semua risiko pasar, sehingga dalam perhitungan tingkat diskonto yang berlaku di Indonesia, *yield* tersebut harus dikoreksi dengan *credit default spread* sebesar 1,87%, sehingga biaya modal ekuitas yang diterapkan dalam penilaian Perseroan menjadi 11,72%.

Berdasarkan asumsi tersebut, besarnya *Weighted Average Cost of Capital (WACC)* yang kami gunakan sebagai tingkat diskonto dalam penilaian Perseroan adalah sebesar 10,38% seperti pada tabel berikut.

Tabel 30 Weighted Average Cost of Capital

Jenis Modal	Biaya Modal	Bobot	Tertimbang
<i>Cost of Debt (K_d = i × (1-T)</i>)	6,96%	28,28%	1,97%
<i>Cost of Equity (K_e = R_f + (R_m-R_f) * Beta</i>	11,72%	71,72%	8,41%
<i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>			10,38%

7.14 Analisis Kelayakan Proyek

a. *Net Present Value (NPV)*

NPV merupakan nilai dari total investasi yang dikeluarkan pada awal periode setelah ditambah arus kas bersih yang akan diterima oleh Perseroan setiap tahun sampai akhir tahun periode proyek. Dengan membandingkan antara total investasi yang dikeluarkan pada awal periode proyek dan total arus kas yang akan diterima setiap tahun, maka dapat diketahui apabila proyek tersebut menghasilkan NPV positif maka proyek ini layak dikerjakan apabila menghasilkan NPV negatif maka proyek ini tidak layak dikerjakan.

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

- NPV* : *Net Present Value*
CF_t : arus kas pada periode t
CF₀ : arus kas investasi awal pada periode 0
r : tingkat diskonto

Berikut adalah perhitungan NPV dari rencana penambahan kegiatan usaha.

Tabel 31 Perhitungan NPV (Rp.000)

Keterangan	FCFF	Discount Factor	PV FCFF
2025	(6.570.620)	0,951837	(6.254.159)
2026	(7.376.115)	0,862358	(6.360.855)
2027	2.292.709	0,781291	1.791.273
2028	3.523.296	0,707845	2.493.947
2029	3.721.283	0,641303	2.386.470
2030	3.741.709	0,581016	2.173.994
2031	3.709.940	0,526397	1.952.902
2032	3.672.187	0,476913	1.751.312
2033	3.656.779	0,43208	1.580.020
2034	3.637.183	0,391462	1.423.817
2035	9.610.728	0,354662	3.408.557
NPV			6.347.281

Keterangan: *Salvage Value* sebesar Rp6,00 miliar

b. *Profitability Index (PI)*

PI merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui nilai tambah dari investasi yang dilakukan pada awal periode perusahaan. Nilai tambah yang didapat dari investasi diperhitungkan dengan membagi total investasi proyek pada awal periode dengan jumlah arus kas yang dihasilkan selama periode berjalannya proyek. Apabila PI dihasilkan dari suatu proyek sama dengan 1 (satu) maka arus kas dari proyek setiap tahun tidak menghasilkan nilai tambah, apabila PI lebih besar dari 1 (satu), maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek setiap tahun menghasilkan nilai tambah bagi Perseroan sedangkan PI lebih kecil dari 1 (satu), maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek setiap tahun tidak menghasilkan nilai tambah bagi Perseroan. Dalam menganalisis PI suatu proyek maka kelayakan dapat dinilai apabila nilai PI lebih dari 1 (satu).

$$PI = \frac{\sum PV(CF_1)}{\sum PV(CF_0)}$$

- PI* : *Profitability Index*
CF_t : nilai kini seluruh arus kas masuk
CF₀ : nilai kini seluruh arus kas keluar

Berikut adalah perhitungan PI dari Rencana penambahan kegiatan usaha.

Tabel 32 Perhitungan PI

Keterangan	PV FCFF (Rp.000)
Arus kas bersih untuk perusahaan (FCFF)	
Arus kas masuk	28.361.824
Arus kas keluar	(22.014.544)
PI	1,28832

c. *Payback Period* (PP)

Payback Period tidak ada kriteria, hanya menunjukkan tingkat pengembalian investasi.

Tabel 33 Perhitungan PP

No	NCF (Rp.000)	Tahun	Faktor
1	(6.570.620)	0,50	(6.570.620)
2	(13.946.735)	1,00	(13.946.735)
3	(11.654.026)	1,00	(11.654.026)
4	(8.130.730)	1,00	(8.130.730)
5	(4.409.447)	1,00	(4.409.447)
6	(667.739)	1,00	(667.739)
7	3.042.201	0,18	3.042.201
Total			4,68
<i>Payback Period</i>			4 Tahun 8 Bulan

Berdasarkan analisis kelayakan yang telah dilakukan terhadap penambahan kegiatan usaha Perseroan, diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut.

Tabel 34 Analisis Kelayakan Proyek (Rp.000)

Keterangan	2025 0,50	2026 1,50	2027 2,50	2028 3,50	2029 4,50	2030 5,50
EBITDA	-	1.377.773	4.227.032	5.322.792	5.356.726	5.337.864
CASH OUT FLOW						
- Tax	-	-	(463.869)	(724.682)	(751.894)	(767.490)
- Interest (i x T)	(24.820)	(170.255)	(144.307)	(108.991)	(73.674)	(38.358)
- <i>Investment Outlays</i>	(6.545.800)	(7.977.400)	-	-	-	-
- <i>Investment Outlays (Eksisting)</i>	-	-	-	-	-	-
- <i>Capital Expenditure, CAPEX</i>	-	-	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)
+/- Working Capital	-	(606.234)	(569.862)	(209.538)	(53.591)	(34.022)
TOTAL	(6.570.620)	(8.753.889)	(1.934.323)	(1.799.495)	(1.635.443)	(1.596.155)
NET CASH FLOW	(6.570.620)	(7.376.115)	2.292.709	3.523.296	3.721.283	3.741.709

Keterangan	2025 0,50	2026 1,50	2027 2,50	2028 3,50	2029 4,50	2030 5,50
<i>Discount factor</i> (10,38%)	0,95184	0,86236	0,78129	0,70784	0,64130	0,58102
DISCOUNTED CASH FLOW	(6.254.159)	(6.360.855)	1.791.273	2.493.947	2.386.470	2.173.994
PROCEED	(6.570.620)	(13.946.735)	(11.654.026)	(8.130.730)	(4.409.447)	(667.739)
PRESENT VALUE KAS MASUK	-	1.188.134	3.302.543	3.767.711	3.435.285	3.101.387
PRESENT VALUE KAS KELUAR	(6.254.159)	(7.548.989)	(1.511.270)	(1.273.763)	(1.048.815)	(927.392)

Keterangan	2031 6,50	2032 7,50	2033 8,50	2034 9,50	2035 10,50
EBITDA	5.307.842	5.277.015	5.245.033	5.200.851	11.148.230
CASH OUT FLOW					
- Tax	(802.855)	(818.520)	(795.913)	(770.623)	(743.740)
- Interest (i x T)	(9.418)	-	-	-	-
- <i>Investment Outlays</i>	-	-	-	-	-
- <i>Investment Outlays (Eksisting)</i>	-	-	-	-	-
- <i>Capital Expenditure, CAPEX</i>	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)	(756.285)
+/- Working Capital	(29.345)	(30.023)	(36.056)	(36.760)	(37.477)
TOTAL	(1.597.902)	(1.604.828)	(1.588.255)	(1.563.668)	(1.537.502)
NET CASH FLOW	3.709.940	3.672.187	3.656.779	3.637.183	9.610.728
<i>Discount factor</i> (10,38%)	0,52640	0,47691	0,43208	0,39146	0,35466
DISCOUNTED CASH FLOW	1.952.902	1.751.312	1.580.020	1.423.817	3.408.557
PROCEED	3.042.201	6.714.388	10.371.167	14.008.350	23.619.078
PRESENT VALUE KAS MASUK	2.794.034	2.516.675	2.266.273	2.035.933	3.953.850
PRESENT VALUE KAS KELUAR	(841.131)	(765.363)	(686.253)	(612.116)	(545.293)

- **Net Present Value (NPV) > 0 → Layak**

NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp6.347.281.000,-. Dengan demikian, hasil NPV yang positif atau lebih dari nol menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena memberikan keuntungan.

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate → Layak**
IRR yang dihasilkan adalah sebesar 19,21%. Hasil IRR berada di atas tingkat *discount rate* yang sebesar 10,38%. Dengan demikian, hasil IRR menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena keuntungan lebih besar dari biaya modal (*cost of capital*) yang diasumsikan.
- **Profitability Index (PI) > 1 → Layak**
PI yang diperoleh adalah sebesar 1,28832. Dengan demikian, hasil PI yang lebih dari 1 menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena memberikan keuntungan dari pengeluaran investasi yang dilakukan.
- **Payback Period (PP)**
PP yang diperoleh adalah 4 tahun 8 bulan. Dengan demikian, Perseroan mampu mengembalikan seluruh investasi setelah proyek berjalan selama 4 tahun 8 bulan.

7.15 Analisis Sensitivitas

Untuk menguji kepekaan usaha terhadap berbagai faktor yang mempengaruhinya, maka berikut ini disajikan analisis sensitivitas terhadap kelayakan usaha, yaitu:

- Jumlah produksi turun dengan perubahan kondisi penurunan sebesar 5,00%, 10,00%, 15,00%, dan 20,00%.
- Struktur biaya naik dengan perubahan kondisi kenaikan sebesar 5,00%, 10,00%, 15,00%, dan 20,00%.
- Harga jual turun dengan perubahan kondisi penurunan sebesar 5,00%, 10,00%, 15,00%, dan 20,00%.
- *Discount rate* naik dengan perubahan kondisi kenaikan sebesar 5,00%, 10,00%, 15,00%, dan 20,00%.

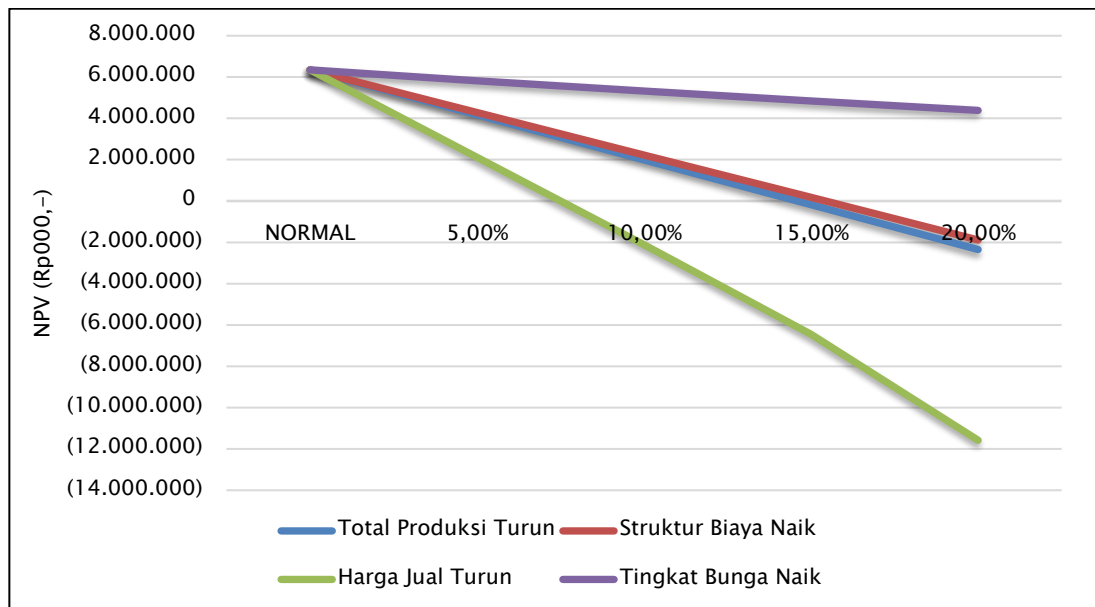
Tabel 35 Perhitungan Analisis Sensitivitas

Keterangan	KONDISI	PERUBAHAN KONDISI			
	NORMAL	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1. PRODUKSI TURUN					
<i>Net Present Value</i> (NPV) – Dalam Rp.000,-	6.347.281	4.173.166	1.999.052	-175.063	-2.349.177
<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	19,21%	16,28%	13,26%	10,12%	6,85%
<i>Return On Investment</i> (ROI)	14,30%	14,38%	14,50%	14,70%	15,09%
<i>Profitability Index</i> (PI)	1,28832	1,19523	1,09640	0,99129	0,87928
BEP					
a. Rp.000	12.628.292	12.805.514	13.008.376	13.242.875	13.517.043
b. % terhadap pendapatan	66,11%	70,58%	75,69%	81,61%	88,53%
2. STRUKTUR BIAYA NAIK					
<i>Net Present Value</i> (NPV) – Dalam Rp.000,-	6.347.281	4.288.829	2.230.377	171.925	-1.886.527
<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	19,21%	16,45%	13,60%	10,63%	7,52%
<i>Return On Investment</i> (ROI)	14,30%	14,08%	13,76%	13,29%	12,51%
<i>Profitability Index</i> (PI)	1,28832	1,19998	1,10683	1,00846	0,90444
BEP					
a. Rp.000	12.628.292	13.429.938	14.340.736	15.384.732	16.593.636
b. % terhadap pendapatan	66,11%	70,26%	74,97%	80,35%	86,58%

Keterangan	KONDISI NORMAL	PERUBAHAN KONDISI			
		5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
3 HARGA JUAL TURUN					
<i>Net Present Value (NPV) –</i> Dalam Rp.000,-	6.347.281	2.114.714	-2.117.852	-6.454.693	-11.580.199
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	19,21%	13,43%	7,18%	0,11%	-9,91%
<i>Return On Investment (ROI)</i>	14,30%	14,12%	13,66%	10,50%	16,37%
<i>Profitability Index (PI)</i>	1,28832	1,10163	0,89195	0,65108	0,36321
BEP					
a. Rp.000	12.628.292	13.676.997	15.068.213	17.003.018	19.878.984
b. % terhadap pendapatan	66,11%	75,33%	87,54%	104,48%	129,58%
4. INTEREST RATE					
<i>Net Present Value (NPV) –</i> Dalam Rp.000,-	6.347.281	5.824.694	5.324.319	4.845.089	4.385.996
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	19,21%	19,20%	19,18%	19,16%	19,15%
<i>Return On Investment (ROI)</i>	14,30%	14,38%	14,46%	14,54%	14,63%
<i>Profitability Index (PI)</i>	1,28832	1,26792	1,24794	1,22837	1,20920
BEP					
a Rp.000	12.628.292	12.657.858	12.687.423	12.716.988	12.746.554
b. % terhadap pendapatan	66,11%	66,35%	66,59%	66,83%	67,07%

Berdasarkan uji sensitivitas tersebut, kondisi parameter kelayakan usaha akan terlihat seperti pada grafik di bawah ini.

Gambar 13 Analisis Sensitivitas



Sumber: Proyeksi Keuangan

Berdasarkan analisis sensitivitas, pada kondisi normal NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp6,35 miliar, jika terjadi perubahan terhadap pendapatan, dimana pendapatan turun sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar negatif Rp2,34 miliar. Apabila terjadi perubahan terhadap struktur biaya, dimana struktur biaya naik sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar negatif Rp1,88 miliar. Apabila terjadi perubahan terhadap harga jual turun,

dimana harga jual turun sampai dengan 10,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar negatif Rp11,58 miliar. Sedangkan apabila terjadi perubahan terhadap *interest rate*, dimana *interest rate* naik sampai dengan 10,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp4,39 miliar.

Dari analisis sensitivitas di atas, harga jual turun merupakan faktor yang paling sensitif terhadap kelayakan usaha.

8 KESIMPULAN

8.1 Kajian Kelayakan Pasar

Dari Kajian Kelayakan Pasar, laju pertumbuhan lapangan usaha konstruksi di Provinsi Kalimantan Timur tahun 2024 sebesar 13,60% atau cenderung mengalami perlambatan meskipun pernah mengalami pertumbuhan yang signifikan pada tahun 2023 sebesar 15,82%. Sedangkan pada triwulan II 2025, PDRB lapangan usaha konstruksi mencapai Rp25.856,69 miliar atau meningkat sebesar 1,83% dari triwulan II 2024 yang sebesar Rp25.392,26 miliar.

Untuk laju pertumbuhan lapangan usaha real estate di Provinsi Kalimantan Timur tahun 2024 sebesar 5,88% atau cenderung mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2023 sebesar 4,39%. Sedangkan pada triwulan II 2025, PDRB lapangan usaha real estate mencapai Rp2.571,48 miliar atau meningkat sebesar 8,07% dari triwulan II 2024 yang sebesar Rp2.379,48 miliar.

Penduduk Kalimantan Timur banyak terkonsentrasi hanya di lima wilayah saja, yaitu Kota Samarinda, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Kutai Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara, dan Kota Balikpapan. Kelima wilayah ini dihuni oleh lebih dari setengah penduduk Kalimantan Timur, yakni 77,49%. Sisanya, 22,51% penduduk tinggal di tujuh kabupaten/ kota lainnya di Kalimantan Timur. Adapun wilayah dengan persentase penduduk paling sedikit di Kalimantan Timur adalah Kabupaten termuda di Kalimantan Timur, yaitu Kabupaten Mahakam Ulu, dengan jumlah penduduk hanya 0,81% dari total penduduk Kalimantan Timur di 2025.

Pertumbuhan kebutuhan rumah sangat dipengaruhi oleh laju urbanisasi, pertumbuhan penduduk, serta dinamika perekonomian. Berdasarkan data yang dirilis oleh Sistem Informasi Kumpulan Pengembang Tapera, terdapat 808 pengembang yang tergabung dalam pembangunan perumahan di Provinsi Kalimantan Timur. Berdasarkan data tahun 2025, jumlah kavling rumah di Provinsi Kalimantan Timur sebanyak 217 rumah komersil dan 1.698 rumah subsidi.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) saat ini melakukan penyiapan lahan siap bangun (*land development*) di Sub-Wilayah Pengembangan 1B dan 1C Kawasan Inti Pusat Pemerintahan atau KIPP Ibu Kota Negara Nusantara.

Prinsip perancangan KIPP mengacu pada struktur ruang Kawasan KIPP dirancang dengan pendekatan apresiasi terhadap alam (*Nature-Inspired Design*), antara lain apresiasi morfologi alami lahan, sistem konektivitas kawasan dan struktur ruang kota dibentuk melingkar, pembentukan sumbu dan koridor visual kawasan sebagai orientasi utama pengembangan kawasan, blok dan fungsi kegiatan dibentuk mengisi pola ruang kota telah disusun dalam program dan rencana kawasan.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) IKN Nusantara memiliki peran sebagai Wilayah Perencanaan (WP) Pusat Pemerintahan, dan terbagi atas tiga Sub-WP yakni Sub-WP 1A, Sub-WP 1B, Sub-WP 1C.

Berdasarkan data Otorita IKN, KIPP Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara terdiri dari Sub-Wilayah Pengembangan (Sub-WP 1A) dengan total luas lahan 2.876 hektare, Sub-WP 1B dengan total luas lahan 2.037 hektare, dan Sub-WP 1C 1.758 hektare.

Pemerintah yang mulai membangun Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara di Kalimantan Timur akan membawa berita baik bagi daerah penyangga seperti Balikpapan dan Samarinda. Sektor properti di Samarinda dan Balikpapan diyakini akan memperoleh keuntungan dari pemindahan ibu kota dari Jakarta ke Penajam Paser Utara (PPU) di Kalimantan Timur.

Bisnis properti di kawasan tersebut diperkirakan akan semakin menjanjikan yang didorong momentum pembangunan infrastruktur di IKN. Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) mengatakan kebutuhan permintaan properti hunian di wilayah yang dekat dengan IKN seperti Samarinda dan Balikpapan diyakini akan terus meningkat.

Bisnis properti di kawasan ini akan semakin menjanjikan dan itu salah satunya didorong oleh pembangunan berbagai proyek infrastruktur di IKN Nusantara. Hal ini juga menjadi momentum yang baik untuk terus memperbesar potensi bisnis properti di kawasan ini.

Potensi yang paling memungkinkan yaitu kebutuhan akan produk residensial hingga fasilitas berupa pusat ritel hingga komersial. Perkembangan infrastruktur yang terjadi juga akan meningkatkan potensi kota-kota seperti Samarinda, Balikpapan, hingga sekitarnya yang akan menarik minat kalangan investor. Terlebih kawasan ini memiliki basis ekonomi sebagai daerah pertambangan seperti batubara, minyak, gas, maupun perkebunan sehingga menjadi pasar yang penting untuk perkembangan bisnis properti.

Perusahaan *developer* akan mendorong proyek real estate dan seiring peningkatan populasi akan diikuti dengan berbagai sarana lain seperti komersial, pendidikan, rumah sakit, bisnis, pariwisata, dan sebagainya.

Sasaran produk Perseroan dalam penambahan kegiatan usaha ini adalah perkembangan properti-properti residensial (perumahan) oleh *developer* di sekitar Penajam Paser Utara yang berdekatan dengan Ibu Kota Nusantara (IKN). Lebih lanjut sasaran pasar yang dituju adalah wilayah dengan jumlah penduduk Kalimantan Timur yang terkonsentrasi di empat wilayah yaitu: Kota Samarinda, Kabupaten Kutai

Kartanegara, Kabupaten Kutai Timur, dan Kota Balikpapan. Sasaran selanjutnya adalah rencana pembangunan Sub-Wilayah Pengembangan 1B dan 1C Kawasan Inti Pusat Pemerintahan atau KIPP IKN. Proyek-proyek ini diharapkan dapat meningkatkan permintaan akan material bangunan, termasuk batako dan *paving block*, seiring dengan pertumbuhan sektor properti yang sedang berkembang pesat di Indonesia. Perusahaan juga akan memanfaatkan jaringan distribusi yang efektif untuk menjangkau konsumen di berbagai daerah, termasuk kawasan perkotaan dan pedesaan.

Dengan analisis pasar tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan pasar adalah layak.

8.2 Kajian Kelayakan Teknis

Dari Kajian Kelayakan Teknis, dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan akan mengimpor Mesin batako dan *paving block* yang berasal dari Negara Tiongkok. Mesin ini bernama ZN600VP yaitu mesin pembuat batako dan *paving block* otomatis, yang dirancang di Jerman dan dibuat di Tiongkok. Kapasitas terpasang mesin adalah sebesar 24.000 unit/hari.

Alur operasional kegiatan Perseroan terdiri dari mencampurkan semen, pasir, batu pecah dan limbah karbid. Langkah selanjutnya yaitu memasukkan adukan tersebut kedalam mixer sebagai pencampuran lanjutan dan kemudian baru dapat di masukkan kedalam cetakan batako dan *paving block*. Proses pelepasan dari cetakan dapat dilakukan setelah 24 jam sehingga siap untuk diuji.

Lahan yang digunakan untuk penambahan kegiatan usaha ini berada pada kawasan pabrik Perseroan yang berlokasi di Jl. Mulawarman Km.18, RT 24, No.49, Manggar. Dari lahan yang tersedia, dibutuhkan TPS limbah karbit seluas 240 m² dengan kapasitas tampung sebanyak 960 m³ dan pabrik batako dan *paving block* seluas 1.296 m². Pabrik batako dan *paving block* dapat menampung sebanyak 3.450.000 batako dan *paving block*.

Berdasarkan informasi dari manajemen, saat ini Perseroan memiliki jumlah tenaga kerja sebanyak 277 orang. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha, Perseroan berencana melakukan penambahan tenaga kerja sebanyak 12 orang. Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan tidak memiliki ataupun membutuhkan tenaga ahli khusus.

Dengan analisis teknis tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan teknis adalah layak.

8.3 Kajian Kelayakan Pola Bisnis

Dari Kajian Kelayakan Pola Bisnis, Perseroan telah berdiri sejak lama sehingga memiliki keunggulan kompetitif di antaranya adalah 1) Perseroan telah memiliki lahan yang tersedia untuk penambahan kegiatan usaha. Sehingga tidak memerlukan biaya tambahan untuk pembelian atau penyewaan gudang/pabrik; 2) Perseroan memiliki jangkauan penjualan yang luas; 3) Berdasarkan kinerja keuangan, Perseroan memiliki kondisi keuangan yang cukup likuid, memiliki proporsi liabilitas yang kecil, dan konsisten mencatatkan laba bersih tiap tahunnya sehingga sangat memungkinkan untuk membiayai penambahan kegiatan usaha; 4) Perseroan telah memiliki salah satu sumber bahan baku yaitu limbah karbit hasil dari produk gas acetylene sehingga ketersediaannya stabil dan berkelanjutan. Dengan keunggulan kompetitif yang sudah dimiliki, Perseroan dapat menciptakan nilai yaitu 1) Citra Bisnis Ramah Lingkungan; 2) Menambah sumber pendapatan baru; 3) Meningkatkan kinerja keuangan Perseroan; dan 4) Efisiensi operasional.

Kemampuan pesaing untuk meniru produk memang tidak dapat dihindari, sehingga membuat kegiatan usaha dalam bidang ini menjadi sangat kompetitif. Upaya mitigasi yang dapat dilakukan oleh Perseroan diantaranya adalah 1) Meningkatkan kualitas produk dan layanan; 2) Melindungi dan mendaftarkan hak kekayaan intelektual; 3) Meningkatkan kualitas dan diferensiasi produk; 4) Melakukan inovasi produk secara berkelanjutan; dan 5) Memperkuat loyalitas konsumen terhadap produk Perseroan.

Dengan analisis pola bisnis tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan pola bisnis adalah layak.

8.4 Kajian Kelayakan Model Manajemen

Perseroan memiliki 277 orang karyawan. Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan membutuhkan tambahan SDM, sehingga akan melakukan penambahan tenaga kerja. Dalam rencana penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan membutuhkan tambahan SDM, sehingga akan melakukan penambahan tenaga kerja sebanyak 12 orang antara lain *Superintendent Batako, Supervisor Produksi, Supervisor Sales & Distribution, Quality Control Batako, Operator, Operator Control Panel, Operator Block Curing, Operator Block Cubing, Sales, Distribution, Packing* dan *Driver*. Dengan komposisi tersebut perusahaan menilai kebutuhan tenaga ahli tambahan tidak signifikan karena teknologi produksinya *user friendly* yang dapat dioperasikan oleh tenaga kerja internal yang telah terlatih.

Manajemen Kekayaan Intelektual

Pada penambahan kegiatan usaha ini, Perseroan belum memiliki HAKI.

Manajemen Risiko

Terkait Manajemen Risiko terdapat beberapa risiko utama yang dihadapi Perseroan yaitu:

➤ Risiko Prakonstruksi

Risiko Kondisi Ekonomi, Risiko Perkembangan Pemukiman, Risiko Stagnasi Perkembangan Proyek IKN, Risiko Keterlambatan Bayar Proyek IKN oleh Kontraktor IKN, Risiko Penawaran dan Permintaan, Risiko Ketidapatuhan terhadap Regulasi Limbah B3, Risiko Penolakan Izin atau Persetujuan Lingkungan, Risiko Sanksi Akibat Kesalahan dalam Pengelolaan Limbah B3, Risiko Penundaan Proyek Akibat Proses Perizinan yang Lama, Risiko Tuntutan Hukum dari Masyarakat atau LSM Lingkungan, Risiko Pelanggaran dalam Pengangkutan Limbah B3, Risiko Perubahan Regulasi, dan Risiko Terpenuhinya Dana Proyek yang Diperlukan.

➤ Risiko Konstruksi

Risiko Mobilisasi dan Demobilisasi Mesin dan Alat Berat, Risiko Kondisi Lingkungan (Suara, Udara, dan Air), Risiko Mundurnya Waktu Pelaksanaan Proyek, Risiko Kegagalan Konstruksi, Risiko Cost Over Run; dan Risiko Pengendalian SDM Proyek.

➤ Risiko Operasional

Risiko Tidak Tersedianya Modal Kerja yang Memadai, Risiko Tidak Tercapainya Pendapatan Sesuai yang Diproyeksikan, Risiko Tenaga Ahli Tidak Kompeten, Risiko SDM, Risiko Pemasaran Tidak Tepat Sasaran, Risiko Mesin; dan Risiko Bahan Baku.

Kapasitas dan kemampuan manajemen

Perseroan memiliki rekam jejak yang baik dalam pengelolaan kegiatan usaha yang telah berjalan. Untuk mendukung rencana penambahan kegiatan usaha baru, Perseroan sedang mempersiapkan langkah-langkah peningkatan kapasitas dan kompetensi agar mampu mengelola portofolio produk yang lebih beragam secara optimal di masa mendatang. Bagi Perseroan, Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan elemen krusial dalam keberlangsungan bisnis yang dijalankan. Setiap pencapaian dan pertumbuhan kinerja Perseroan bergantung pada dedikasi serta kontribusi individu di dalamnya. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk mengelola SDM secara terstruktur dan efektif, guna memastikan bahwa setiap karyawan dapat berkontribusi secara optimal sesuai dengan kompetensi yang dimiliki. Dengan pengelolaan yang tepat, Perseroan dapat terus meningkatkan produktivitas dan daya saing di industri.

Kesesuaian struktur organisasi dan manajemen

Perseroan berencana akan melakukan penambahan tenaga kerja sebanyak 12 orang yang terdiri dari superintendent, supervisor produksi, supervisor *sales* & distribusi, operator produksi, *quality control*, sales dan *driver*. Dengan adanya penambahan

kegiatan usaha baru ini, maka Perseroan telah membuat struktur organisasi atas unit bisnis yang akan bergabung dalam satu struktur organisasi eksisting.

Dengan analisis model manajemen tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan model manajemen adalah layak.

8.5 Kajian Kelayakan Keuangan

Dari Kajian Kelayakan Keuangan, analisis kelayakan proyek menunjukkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha ini memenuhi kriteria kelayakan dengan variabel-variabel sebagai berikut:

- **Net Present Value (NPV) > 0 → Layak**
NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp6.347.281.000,-. Dengan demikian, hasil NPV yang positif atau lebih dari nol menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena memberikan keuntungan.
- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate → Layak**
IRR yang dihasilkan adalah sebesar 19,21%. Hasil IRR berada di atas tingkat *discount rate* yang sebesar 10,38%. Dengan demikian, hasil IRR menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena keuntungan lebih besar dari biaya modal (*cost of capital*) yang diasumsikan.
- **Profitability Index (PI) > 1 → Layak**
PI yang diperoleh adalah sebesar 1,28832. Dengan demikian, hasil PI yang lebih dari 1 menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena memberikan keuntungan dari pengeluaran investasi yang dilakukan.
- **Payback Period (PP)**
PP yang diperoleh adalah 4 tahun 8 bulan. Dengan demikian, Perseroan mampu mengembalikan seluruh investasi setelah proyek berjalan selama 4 tahun 8 bulan.

Kemudian, dari analisis sensitivitas, harga jual turun merupakan faktor yang paling sensitif terhadap kelayakan usaha.

Dengan analisis keuangan tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan keuangan adalah layak.

8.6 Kesimpulan Studi Kelayakan

Dengan demikian, berdasarkan kajian, evaluasi, analisis kelayakan pasar, analisis kelayakan teknis, analisis kelayakan pola bisnis, analisis kelayakan model manajemen, dan analisis kelayakan keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha sesuai dengan KBLI 23953

(Industri Barang Dari Semen dan Kapur Untuk Konstruksi), KBLI 46633 (Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan Sejenisnya Dari Tanah Liat, Kapur, Semen Atau Kaca), KBLI 38220 (*Treatment* dan Pembuangan Limbah Berbahaya), KBLI 23929 (Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/ Keramik Bukan Batu Bata dan Genteng), KBLI 2392 (Industri Bahan Bangunan dari Tanah Liat/ Keramik), KBLI 49432 (Kegiatan Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), serta KBLI 46100 (Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak) yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah layak.

8.7 Saran

Berdasarkan analisis atas Kelayakan Pasar, Kelayakan Teknis, Kelayakan Pola Bisnis, Kelayakan Model Manajemen, dan Kelayakan Keuangan, dapat kami sampaikan bahwa kami menyarankan agar manajemen Perseroan dapat menggunakan mesin produksi yang lebih kompetitif, memperhatikan variable–variabel yang sensitif terhadap kelayakan usaha yaitu harga jual dan volume produksi. Selanjutnya untuk mengantisipasi risiko tidak tercapainya *demand* yang berasal dari proyek IKN, maka Perseroan perlu menjajaki potensi–potensi lain untuk menjaga keberlangsungan usaha.

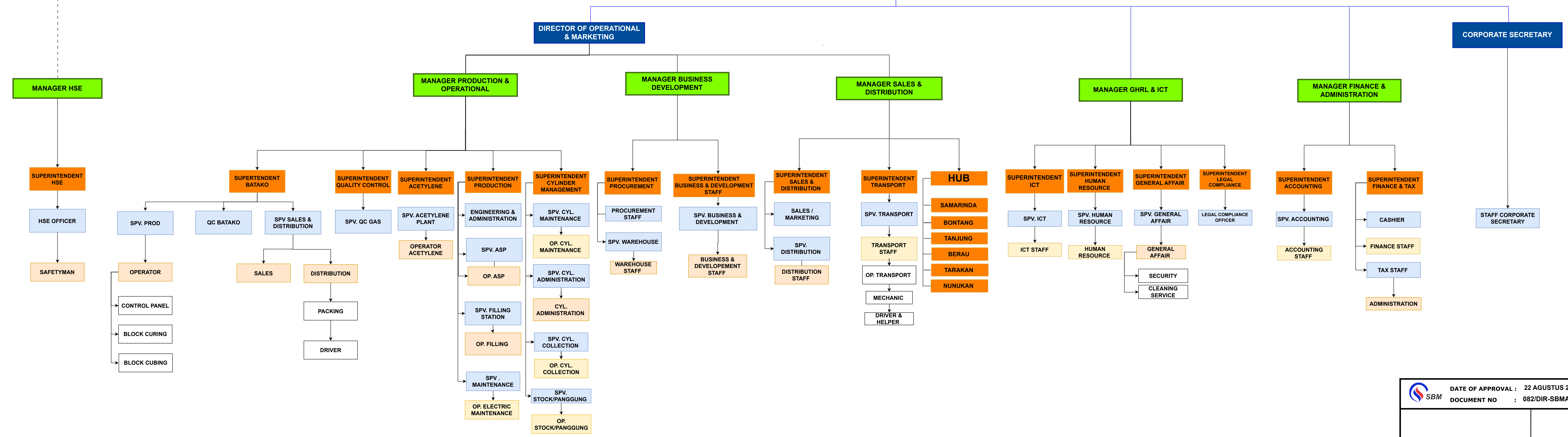
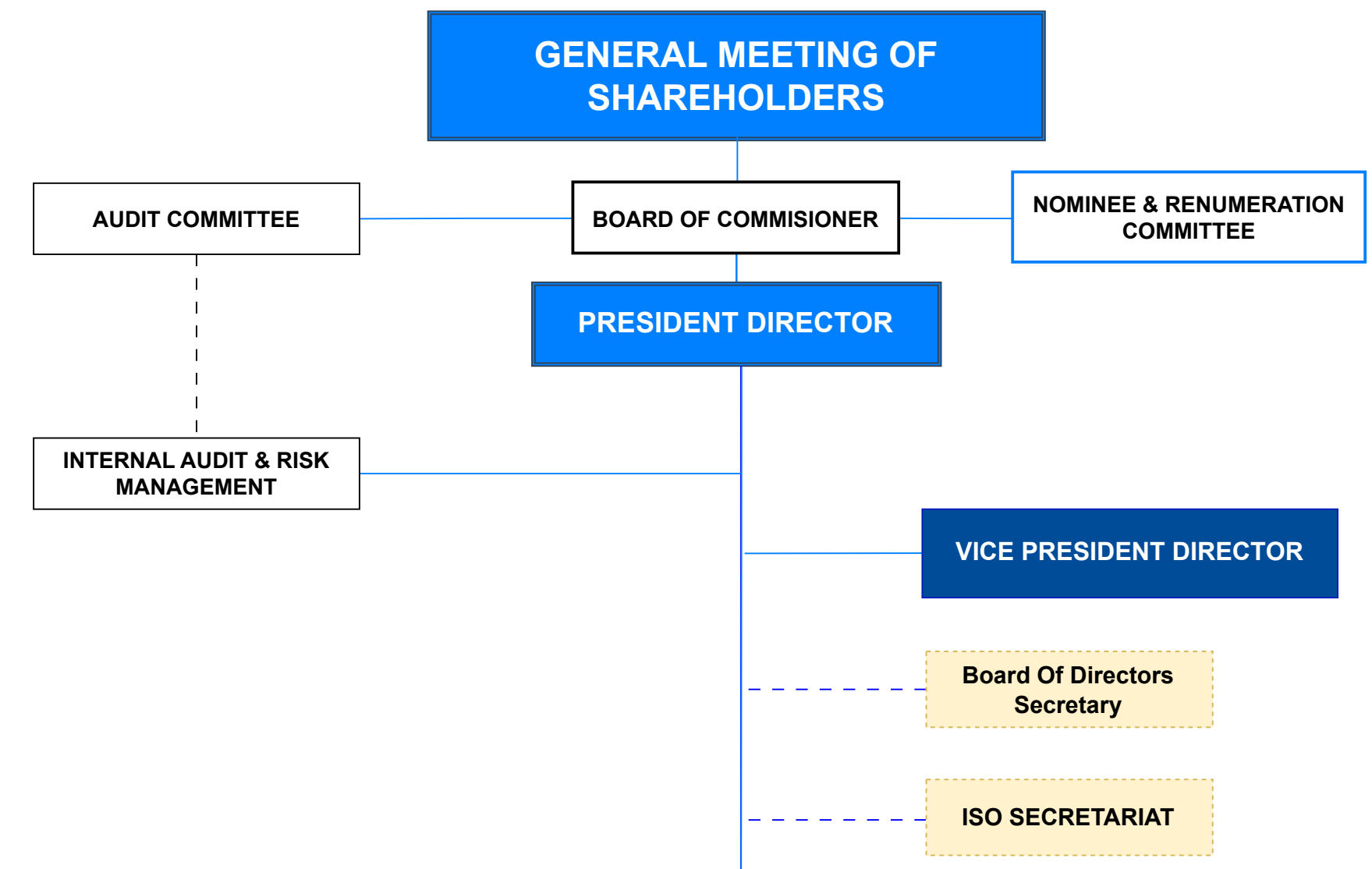
**LAMPIRAN
STRUKTUR ORGANISASI**

PT SURYA BIRU MURNI ACETYLENE TBK



CODE JOB LEVEL

- LEVEL 1 : GENERAL MANAGER / MANAGER
- LEVEL 2 : SUPERINTENDENT
- LEVEL 3 : SUPERVISOR/MANAGEMENT TRAINEE
- LEVEL 4 : STAFF
- LEVEL 5 : OPERATOR/ADMIN/ CREW



DATE OF APPROVAL : 22 AGUSTUS 2025
 DOCUMENT NO : 082/DIR-SBMA/SK/VIII/2025

Rini Dwiyanti President Director	Effendi President Commissioner
--	--

