

Perseroan telah menunjuk KJPP ISKANDAR DAN REKAN sebagai Penilai sesuai dengan Surat Penugasan No. 188.1/IDR/DO.2/Pr-BFO/XI/2025 tanggal 14 November 2025 dan No. 188.2/IDR/DO.2/Pr-BFO/XI/2025 tanggal 14 November 2025, serta Perjanjian Pengadaan Jasa No. TP.01.03/A.FIN.00012/2025 tanggal 2 Desember 2025 untuk memberikan Penilaian Saham dan Pendapat Kewajaran Atas Transaksi Konversi Utang Wika Tirta Jaya Jatiluhur kepada Perseroan melalui *Debt to Equity Swap*.

KJPP Iskandar dan Rekan (IDR) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (Pendaftaran Ulang) No. STTD OJK No.: STTD.PPB-43/PJ-1/2023 tanggal 06 Juli 2023 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal

#### **Identitas Penilai**

#### **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK ISKANDAR DAN REKAN**

No. Izin Usaha : 772/KM.1/2013

Graha IDR, Komplek Rukan Malaka Country Estate, Jalan Malaka

Merah II No. 5- 6-7, Jakarta 13460, Indonesia

(+62-21) 86611148-49

www.kjppiskandardanrekan.com

### **1. RINGKASAN PENILAIAN ATAS OBJEK TRANSAKSI**

Berikut adalah ringkasan penilaian atas objek transaksi berdasarkan laporan penilaian No. 00229/2.0118-00/BS/03/0596/1/XII/2025 tanggal 17 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

#### **1.1 Identitas Pihak**

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah WIKA dengan WTJJ, dimana WIKA sebagai pemberi setoran modal dan WTJJ sebagai penerima setoran modal.

#### **1.2 Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah 502.538 saham atau 100% saham WTJJ per 31 Agustus 2025.

#### **1.3 Tujuan Penilaian**

Maksud penilaian adalah untuk memberikan penilaian independen atas Nilai Pasar objek penilaian per 31 Agustus 2025 berdasarkan laporan keuangan perusahaan (*audited*) yang dinyatakan dalam mata uang sesuai dengan laporan keuangan, dalam rangka melakukan transaksi konversi utang WTJJ kepada WIKA melalui *debt to equity swap*, maka berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) untuk tujuan penilaian tersebut akan dilakukan penyetaraan menjadi Jual - Beli (*Transfer of Ownership*).

#### **1.4 Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas**

- a. Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perusahaan.
- c. Penilai melakukan penelaahan atas status hukum dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- d. Data dan Informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- e. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.

- f. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- g. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- h. Penilai memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Pemberi Tugas.
- i. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas lainnya diungkapkan dalam laporan.

### **1.5 Pendekatan dan metode penilaian**

Dalam melakukan penilaian saham Perusahaan kami menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan pendapatan (*income-based approach*) dan pendekatan pasar (*market-based approach*).

Pertimbangan menggunakan pendekatan pendapatan adalah karena perusahaan telah beroperasi secara komersial dan pendapatannya di masa mendatang dapat diperkirakan. Sedangkan pertimbangan menggunakan pendekatan pasar karena data pasar perusahaan untuk industri yang sejenis cukup tersedia.

Metode yang digunakan untuk pendekatan pendapatan adalah metode diskonto untuk pendapatan mendatang (*Multi Period of Income Discounting*), adalah metode penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai sekarang suatu pendapatan yang akan diterima di masa yang akan datang atas objek penilaian, dengan suatu tingkat diskonto atau metode *Discounted Cash Flow* (DCF).

Metode yang digunakan untuk pendekatan pasar adalah metode pembandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*Guideline Publicly Traded Company Method*) adalah metode menghitung nilai dengan rasio penilaian atau *key valuation ratio* yang dicari dari perusahaan pembandingan yang sahamnya telah memiliki Nilai Pasar.

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

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

### **1.6 Kesimpulan nilai**

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami Nilai Pasar 502.538 saham atau 100% saham WTJJ per 31 Agustus 2025 adalah sebesar Rp 1.260.000.000.000 atau untuk setiap saham adalah Rp 2.507.273,-.

## **2. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN TRANSAKSI**

Ringkasan pendapat kewajaran transaksi berdasarkan laporan penilaian No. 00237/2.0118-00/BS/03/0596/1/XII/2025 tanggal 30 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

### **2.1 Identitas Pihak**

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah WIKA dengan WTJJ, dimana WIKA sebagai pemberi setoran modal dan WTJJ sebagai penerima setoran modal.

## 2.2 Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah rencana transaksi konversi utang pemegang saham menjadi saham (*debt to equity swap*) pada WTJJ oleh WIKA.

## 2.3 Tujuan Penilaian

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

## 2.4 Asumsi dan kondisi Pembatas

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

## 2.5 Pendekatan dan metode penilaian

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

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

## 2.6 Pendapat kewajaran atas transaksi

Hasil analisis atas nilai transaksi penambahan setoran modal dengan skema konversi utang pemegang saham menjadi saham (*debt to equity swap*) pada WTJJ oleh WIKA adalah nilai transaksi dibawah dari Nilai Pasarnya. Dengan dilakukannya transaksi persentase kepemilikan saham Perseroan pada WTJJ mengalami peningkatan. Dengan demikian transaksi akan menguntungkan Perseroan.

Hasil analisis atas dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham memberikan kesimpulan bahwa berdasarkan analisis proyeksi keuangan Perseroan terdapat kontribusi nilai tambah bagi Perseroan, yaitu dengan dilakukannya transaksi akan adanya penghematan biaya bunga secara konsolidasi WIKA, dimana laba bersih dengan transaksi lebih tinggi dibanding tanpa transaksi.

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap

kepentingan pemegang saham adalah WKA ingin meningkatkan porsi kepemilikan sahamnya pada WTJJ karena WTJJ memiliki potensi laba di masa mendatang dan akan meningkatkan solvabilitas dan profitabilitas WTJJ yang dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan secara konsolidasi, dengan demikian sesuai dengan kepentingan pemegang saham.

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