

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
RENCANA TRANSAKSI DIVESTASI 15%
SAHAM PT PRIMA TERMINAL PETI
KEMAS MILIK PT WIJAYA KARYA
(PERSERO) TBK**

No. 00024/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022

Tanggal : 25 Mei 2022



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

Registered Public Appraiser & Consultant

Asset - Business Valuation, Consulting & Advisory

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
RENCANA TRANSAKSI DIVESTASI 15%
SAHAM PT PRIMA TERMINAL PETI
KEMAS MILIK PT WIJAYA KARYA
(PERSERO) TBK**

No. 00024/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022

Tanggal : 25 Mei 2022



No. 00024/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022

Jakarta, 25 Mei 2022

Kepada :

PT WIJAYA KARYA (PERSERO) Tbk.

Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9-10

Jakarta

Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk

Dengan hormat,

KJPP Syarif, Endang & Rekan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang telah memiliki perizinan dan terdaftar berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No. 2.12.0113 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1.12.00340 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) No. STTD.PB-08/PM.2/2018.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 0018/SPK/MSE-01/ES/IV/2022 tanggal 4 April 2022 Kami telah melaksanakan Penilaian untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas (atau selanjutnya disebut "PTP") milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (atau selanjutnya disebut "WIKA") oleh PT Pelindo Terminal Peti Kemas (atau selanjutnya disebut "PELINDO TP") seperti yang tertuang dalam laporan ini.

Latar Belakang

PT Pelabuhan Indonesia I (Persero) (Pelindo) Bersama dengan PT Utama Karya (Persero) (selanjutnya disebut "HK") dan WIKA mendirikan perusahaan patungan PT Prima Terminal Petikemas (PTP) yang berkedudukan di Jalan Kartini No. 22, Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 162, tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH.

Maksud dan tujuan didirikannya PTP adalah untuk menyediakan jasa pelayanan terminal peti kemas untuk mengakomodasi pertumbuhan trafik dan meningkatkan pertumbuhan bisnis. Suprastruktur yang digunakan PTP sudah berstandar internasional dengan operasi yang sudah *full automatic*. Saat ini pengembangan infrastruktur dan penyediaan alat beserta IT System untuk pengembangan Terminal Peti Kemas Belawan sepanjang 350 meter Paket II telah selesai dilakukan dan mulai beroperasi secara komersil pada April 2021.

Berdasarkan Surat dari PELINDO 1 kepada WIKA dan PT Utama Karya (Persero) (selanjutnya disebut "HK") nomor UM.50/27/23/PI-19 tanggal 9 Oktober 2019 alasan restrukturisasi Kepemilikan Saham PTP adalah:

1. Perjanjian Usaha Patungan antara PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), PT Wijaya Karya (Persero) Tbk dan PT Utama karya (Persero) Nomor 162 tanggal 30 Juli 2013, yang terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 11 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, SH, Notaris di Medan.
2. Bahwa atas pembangunan infrastruktur Terminal Petikemas Belawan Fase 2 (TPK Belawan Fase 2) oleh PTP telah menyelesaikan seluruh pekerjaan sipil dan saat ini memasuki tahap akhir untuk penyediaan alat bongkar muat, sehingga ditargetkan dapat beroperasi pada April 2020.
3. Bahwa PTP memiliki kewajiban kepada perbankan yang perlu diselesaikan, sehingga PT Pelindo I (Persero) selaku pemegang saham mayoritas perlu memastikan adanya jaminan volume petikemas sebagai sumber pendapatan guna memenuhi kewajiban kepada perbankan tersebut.
4. Bahwa dengan kondisi aset terminal dan peralatan bongkar muat yang lebih modern, TPK Belawan Fase 2 seyogyanya dapat memberikan pelayanan yang terbaik dan mencapai produktivitas sesuai standar internasional. Untuk itu PT Pelindo I (Persero) perlu membangun kerjasama dengan *strategic partner* yang berpengalaman dalam pengelolaan terminal petikemas yang berstandar internasional.

Berdasarkan arahan dari Kementerian BUMN atas penggabungan PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), PT Pelabuhan Indonesia II (Persero), PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) dan PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero), maka dilakukan restrukturisasi anak perusahaan dengan mengalihkan kepemilikan saham Pelindo I di PTP ke PT Pelindo Terminal Petikemas sebagai *sub-holding* klaster peti kemas sebagaimana tertuang dalam Akta No. 10, tanggal 3 Januari 2022 dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0002291, tanggal 3 Januari 2022.

Bahwa berdasarkan Surat dari PT Pelindo Terminal Petikemas tentang Rencana Pembelian Saham WIKA dan HK di PTP No. HM.03.03/19/2/1/PAPU/DRTU/PLTP-22, tanggal 18 Februari 2022 pada intinya PT Pelindo TP akan melanjutkan proses restrukturisasi kepemilikan saham di PTP dengan melakukan pembelian seluruh hak atas saham yang saat ini dimiliki oleh WIKA dan HK.

Rencana Transaksi Divestasi PTP milik WIKA sesuai dengan Laporan atas Kompilasi Informasi Keuangan Proforma Dalam Prospektus No. 00002/2.1061/AUP.1/03/1080-1/VI/2022 sebesar 15% dengan nilai sebesar Rp187.954.250.000,-. Divestasi saham PTP milik WIKA akan digunakan untuk *refinancing*, modal kerja dan pengembangan usaha baru lainnya.

Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian

Kami telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00024/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022 tanggal 25 Mei 2022.

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian dalam laporan Pendapat Kewajaran ini adalah per 31 Desember 2021.

Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran dalam penugasan ini Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk oleh PT Pelindo Terminal Peti Kemas.

Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk oleh PT Pelindo Terminal Peti Kemas.

Pendekatan dan Metode

Pendekatan dan Metode dalam penyusunan laporan Pendapat Kewajaran ini, diantaranya adalah:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh WIKA atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh WIKA dengan

mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional WIKA.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

Kesimpulan

A. Analisis Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi:

- PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (WIKA)
WIKA dalam hal ini merupakan pemegang 15% saham PTP yang akan melakukan divestasi atas saham tersebut.
- PT Prima Terminal Petikemas (PTP)
PTP dalam hal ini merupakan perusahaan yang menjadi objek divestasi
- PT Pelindo Terminal Petikemas (PELINDO TP)
PELINDO TP dalam hal ini merupakan pihak yang akan membeli 15% saham PTP milik WIKA.

Berdasarkan pernyataan dari Manajemen pada surat Nomor SE.01.01/A.DPPU.00551/2022, tanggal 19 Mei 2022 Rencana Transaksi Divestasi Saham WIKA pada PTP merupakan Transaksi Afiliasi dan tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 terkait dengan Keterbukaan Informasi.

Berdasarkan Laporan keuangan Audit WIKA untuk periode 12 (Dua Belas) bulan yang berakhir tanggal 31 Desember 2021, total ekuitas WIKA adalah sebesar Rp17.435.077.712.000,- (Tujuh Belas Triliun Empat Ratus Tiga Puluh Lima Miliar Tujuh Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Dua Belas Ribu Rupiah). Berdasarkan laporan keuangan proforma per 31 Desember 2021 yang disusun dan ditandatangani Manajemen WIKA diketahui bahwa nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp187.954.250.000,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). sehingga, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 1,08%.

Dengan demikian, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material serta tidak diwajibkan memperoleh persetujuan RUPS sesuai dengan Peraturan

No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Penyusunan Pendapat Kewajaran ini untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 terkait dengan Keterbukaan Informasi.

B. Analisis Kualitatif

Alasan dilakukannya Divestasi 15% saham PTP adalah sebagai berikut:

1. WIKA dan PTP bukan merupakan perusahaan sejenis sehingga kepemilikan WIKA atas PTP tidak akan berdampak besar kepada bidang usaha utama WIKA yaitu Konstruksi.
2. Transaksi ini dilakukan dalam proses perbaikan arus kas maupun mengurangi beban-beban liabilitas jangka pendek dari WIKA.

Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah WIKA dapat mengembalikan fokus utama yaitu sebagai Perseroan yang bergerak di bidang Konstruksi. Dana yang didapatkan dari Divestasi PTP dapat digunakan untuk *Refinancing*, modal kerja dan pengembangan usaha baru lainnya.

Kerugian yang diterima WIKA apabila dilaksanakannya Rencana Transaksi ada potensi pemanfaatan uang (hasil divestasi PTP) tidak tepat sasaran.

C. Analisis Kuantitatif

Berdasarkan hasil analisis inkremental ditemukan bahwa apabila WIKA tidak melakukan divestasi 15% saham PTP milik WIKA, maka WIKA akan mengalami kesulitan untuk memperbaiki arus kas WIKA, sehingga Rencana Transaksi akan membantu WIKA setelah terdampak pandemi COVID-19. Dengan dilakukannya Rencana Transaksi Divestasi PTP, WIKA akan dapat menggunakan dana tersebut untuk tujuan *refinancing*, modal usaha dan pengembangan usaha lainnya.

Berdasarkan proyeksi keuangan WIKA tanpa dilakukannya Rencana Transaksi maupun dengan dilakukannya Rencana Transaksi terdapat kenaikan *Net Profit Margin* (NPM), *Net Return on Investment* (NROI) dan *Net Return on Equity* (NROE).

Kenaikan pada NPM adalah sebesar 0,01% jika dibandingkan dengan tanpa transaksi yaitu dengan dilakukannya divestasi saham PTP, maka akan memperbaiki *Net Profit* dari WIKA. Kenaikan juga terjadi pada NROI dan ROE masing-masing sebesar 0,01% dan 0,03% pada tahun 2023.

D. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham PTP per tanggal penilaian 31 Desember 2021 No. 00023/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022, tanggal 24 Mei 2022 yang diterbitkan oleh KJPP Syarif, Endang & Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar 15% Saham PTP adalah sebesar Rp184.684.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Empat Miliar Enam Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).

Dengan nilai Rencana Transaksi akuisisi saham sebesar Rp187.954.250.000,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan Nilai Pasar sebesar Rp184.684.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Empat Miliar Enam Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) maka nilai Rencana Transaksi lebih tinggi sebesar 1,77% dari Nilai Pasar dan masih dalam kisaran wajar. Dengan demikian kami berpendapat bahwa nilai transaksi adalah wajar.

Pendapat Mengenai Kewajaran Transaksi

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk yang akan dilakukan oleh WIKA adalah Wajar.

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

Hormat kami,
KJPP SYARIF, ENDANG & REKAN



MSE
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK

Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert)

Pemimpin Cabang




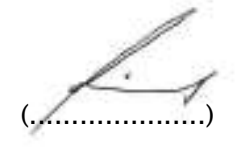
MAPPI : No. 09-S-02341
Izin Penilai : No. B-1.12.00340
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis
Register : No. RMK-2017.00303
STTD OJK : No. STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB : No. 173/NB.122/STTD-P/2019

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan WKA, dan pihak-pihak yang terkait dengan rencana transaksi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh pendapat yang dihasilkan dari proses analisis pendapat kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Surat Perjanjian Kerja (SPK) No. 0018/SPK/MSE-01/ES/IV/2022, tanggal 4 April 2022;
2. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar;
3. Penilai bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan dalam rangka penugasan Pendapat Kewajaran;
4. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap Objek Penilaian pada tanggal Pendapat Kewajaran;
5. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran;
6. Kesimpulan Pendapat Kewajaran telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
7. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Usaha dapat dipertanggungjawabkan;
8. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35/POJK.04/2020, SEOJK No. 17/SEOJK.004/2020, POJK No. 42/POJK.04/2020, POJK No. 17/POJK.04/2020, dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia 2018 ("SPI 2018") yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
9. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai yang diakui Pemerintah;
10. 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, ST, MM, MAPPI (Cert) MAPPI : No. 09-S-02341 Izin Penilai : No. B-1.12.00340 Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis Register : No. RMK-2017.00303 STTD OJK : No. STTD.PB-08/PM.2/2018 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, SE, M.Ec. Dev MAPPI : No. 09-P-02398 Register : No. RMK-2021.03694 MAPPI : No. 13-P-04084	Staf Penilai	 (.....)
5.	Muhammad Rizal Hidayat, S.Pt MAPPI : No. 13-A-04453	Tenaga Inspeksi	 (.....)

DAFTAR ISI

SURAT PENGANTAR	i
PERNYATAAN PENILAI	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian	3
1.3 Tanggal Penilaian	3
1.4 Identitas Pemberi Tugas	3
1.5 Objek Penilaian.....	3
1.6 Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran.....	4
1.7 Benturan Kepentingan Atas Transaksi yang Akan Dilakukan.....	4
1.8 Data, Informasi dan Prosedur yang Digunakan	4
1.9 Ruang Lingkup Penilaian.....	5
1.10 Pendekatan dan Metode	6
1.11 Asumsi dan Kondisi Pembatas	6
1.12 Penilai Bisnis Serta Hasil Penilaian Yang Menjadi Dasar Dalam Pemberian Pendapat Kewajaran	7
1.13 Kejadian Setelah Tanggal Penilaian	7
2 ANALISIS TRANSAKSI.....	10
2.1 Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi	10
2.2 Hubungan Pihak-pihak yang akan Melakukan Transaksi	10
2.3 Materialitas Nilai Transaksi	12
2.4 Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Rencana Transaksi	13
2.5 Risiko dan Manfaat Transaksi Atas Transaksi yang Akan Dilakukan.....	13
3 ANALISIS KUALITATIF	14
3.1 Riwayat Perusahaan Dan Sifat Kegiatan Usaha	14
3.1.1 PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.....	14
3.1.2 PT Prima Terminal Petikemas.....	16
3.2 Analisis Industri dan Lingkungan.....	17
3.2.1 Tinjauan Makro Ekonomi Indonesia	17
3.2.2 Kondisi Industri	21
3.3 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan	24
3.4 Alasan Dilakukannya Transaksi.....	25
3.5 Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif	25
4 ANALISIS KUANTITATIF	26
4.1 Penilaian atas Potensi Pendapatan, Aset, Liabilitas, dan Kondisi Keuangan Perusahaan	26
4.1.1 Penilaian Kinerja Historis	26
4.1.2 Penilaian Arus Kas	28

4.1.3	Penilaian atas Proyeksi Keuangan	29
4.1.4	Analisis Rasio Keuangan	30
4.1.5	Analisis Laporan Keuangan Sebelum Transaksi dan Proforma Laporan Keuangan Setelah Transaksi Dilakukan	31
4.2	Analisis Inkremental	35
4.2.1	Kontribusi Nilai Tambah dan Dampak Terhadap Proyeksi Keuangan	35
4.2.2	Biaya atau Pendapatan yang Relevan.....	37
4.2.3	Informasi Non Keuangan yang Relevan	37
4.2.4	Prosedur Pengambilan Keputusan Oleh Perusahaan Dalam Menentukan Rencana dan Nilai Transaksi dengan Memperhatikan Alternatif Lain	37
4.2.5	Hal Material Lainnya	37
5	ANALISIS KEWAJARAN NILAI TRANSAKSI	38
5.1	Perbandingan Antara Rencana Nilai Transaksi Dengan Hasil Penilaian Atas Transaksi Yang Akan Dilakukan.....	38
5.2	Analisis untuk Memastikan Bahwa Rencana Nilai Transaksi Memberikan Nilai Tambah dari Transaksi yang akan Dilakukan.....	38
5.3	Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi Dilakukan Untuk Meyakini Bahwa Rencana Nilai Transaksi Berada Dalam Kisaran Nilai Yang Didapatkan Dari Hasil Penilaian	38
6	PENDAPAT MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI.....	40
7	KUALIFIKASI PENILAI USAHA.....	41
8	KESIMPULAN	42

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Nilai Transaksi Material	12
Tabel 2 Susunan Pemegang Saham WIKA	15
Tabel 3 Susunan Pemegang Saham PTP.....	16
Tabel 4 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Pengeluaran	17
Tabel 5 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Lapangan Usaha	18
Tabel 6 Kinerja Posisi Keuangan WIKA (Rp.000.000)	26
Tabel 7 Kinerja Laba Rugi WIKA (Rp.000.000)	27
Tabel 8 Arus Kas WIKA (Rp.000.000).....	28
Tabel 9 Proyeksi Neraca dengan Transaksi (Rp.000.000)	29
Tabel 10 Proyeksi Laba Rugi dengan Transaksi (Rp.000.000).....	29
Tabel 11 Proyeksi Arus Kas dengan Transaksi (Rp.000.000)	30
Tabel 12 Rasio Keuangan.....	30
Tabel 13 Rasio Keuangan.....	30
Tabel 14 Proforma Posisi Keuangan (Rp.000.000).....	31
Tabel 15 Proforma Laba Rugi (Rp.000.000).....	34
Tabel 16 Inkremental Neraca (Rp.000.000)	35
Tabel 17 Inkremental Laba Rugi (Rp.000.000).....	36
Tabel 18 Inkremental Arus Kas (Rp.000.000)	36
Tabel 19 Uji Batas Atas dan Batas Bawah.....	39
Tabel 20 Selisih Nilai Transaksi	39

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Hubungan Pihak yang Bertransaksi Berdasarkan Kepemilikan Saham (Sebelum Rencana Transaksi)	11
Gambar 2 Hubungan Pihak yang Bertransaksi Berdasarkan Kepemilikan Saham (Setelah Rencana Transaksi)	12
Gambar 3 Grafik Inflasi IHK dan Komponen	19
Gambar 4 Grafik Ekspektasi Inflasi	19
Gambar 5 Peta Inflasi Daerah (% , yoy).....	20
Gambar 6 Perkembangan Inflasi Indonesia Tahun 2016 s/d 2021	20
Gambar 7 Perbandingan Komposisi Biaya Logistik Internal dan Eksternal	23
Gambar 8 Rata-rata Biaya Logistik Impor per <i>Feet</i> /Peti Kemas (Rp)	23
Gambar 9 Rata-rata Biaya <i>Freight</i> per <i>Feet</i> /Peti Kemas (Rp).....	24

1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT Pelabuhan Indonesia I (Persero) (Pelindo I) bersama dengan PT Hutama Karya (Persero) dan WIKA mendirikan perusahaan patungan PT Prima Terminal Petikemas (PTP) yang berkedudukan di Jalan Kartini No. 22, Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 162, tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH.

Maksud dan tujuan didirikannya PTP adalah untuk menyediakan jasa pelayanan terminal peti kemas untuk mengakomodasi pertumbuhan trafik dan meningkatkan pertumbuhan bisnis. Suprastruktur yang digunakan PTP sudah berstandar internasional dengan operasi yang sudah *full automatic*. Saat ini pengembangan infrastruktur dan penyediaan alat beserta IT System untuk pengembangan Terminal Peti Kemas Belawan sepanjang 350 meter Paket II telah selesai dilakukan dan mulai beroperasi secara komersil pada April 2021.

Berdasarkan Surat dari Pelindo 1 kepada WIKA dan PT Hutama Karya (Persero) (selanjutnya disebut "HK") nomor UM.50/27/23/PI-19, tanggal 9 Oktober 2019 alasan restrukturisasi Kepemilikan Saham PTP adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Usaha Patungan antara PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), PT Wijaya Karya (Persero) Tbk dan PT Hutama karya (Persero) Nomor 162, tanggal 30 Juli 2013, yang terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 11, tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, SH, Notaris di Medan.
2. Bahwa atas pembangunan infrastruktur Terminal Petikemas Belawan Fase 2 (TPK Belawan Fase 2) oleh PTP telah menyelesaikan seluruh pekerjaan sipil dan saat ini memasuki tahap akhir untuk penyediaan alat bongkar muat, sehingga ditargetkan dapat beroperasi pada April 2020.
3. Bahwa PTP memiliki kewajiban kepada perbankan yang perlu diselesaikan, sehingga PT Pelindo I (Persero) selaku pemegang saham mayoritas perlu memastikan adanya jaminan volume petikemas sebagai sumber pendapatan guna memenuhi kewajiban kepada perbankan tersebut
4. Bahwa dengan kondisi aset terminal dan peralatan bongkar muat yang lebih modern, TPK Belawan Fase 2 seyogyanya dapat memberikan pelayanan yang terbaik dan mencapai produktivitas sesuai standar internasional. Untuk itu PT Pelindo I (Persero) perlu membangun kerjasama dengan *strategic partner* yang berpengalaman dalam pengelolaan terminal petikemas yang berstandar internasional.

Berdasarkan arahan dari Kementerian BUMN telah dilaksanakan penggabungan (merger) PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) dan PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) ke dalam PT Pelabuhan Indonesia II (Persero) yang dilanjutkan dengan perubahan nama dan logo Perusahaan menjadi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) ("Pelindo") pada tanggal 1 Oktober 2021, maka dilakukan restrukturisasi anak perusahaan dengan mengalihkan kepemilikan saham Pelindo di PTP ke PT Pelindo Terminal Petikemas sebagai *sub-holding* klaster peti kemas sebagaimana tertuang dalam Akta No. 10, tanggal 3 Januari 2022 dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0002291, tanggal 3 Januari 2022.

Bahwa berdasarkan Surat dari PT Pelindo Terminal Petikemas tentang Rencana Pembelian Saham WIKA dan HK di PTP No. HM.03.03/19/2/1/PAPU/DRTU/PLTP-22, tanggal 18 Februari 2022 pada intinya PT Pelindo TP akan melanjutkan proses restrukturisasi kepemilikan saham di PTP dengan melakukan pembelian seluruh hak atas saham yang saat ini dimiliki oleh WIKA dan HK.

Rencana Transaksi Divestasi PTP milik WIKA sesuai dengan Laporan atas Kompilasi Informasi Keuangan Proforma Dalam Prospektus No. 00002/2.1061/AUP.1/03/1080-1/VI/2022 sebesar 15% dengan nilai sebesar Rp187.954.250.000,-. Divestasi saham PTP milik WIKA akan digunakan untuk *refinancing*, modal kerja dan pengembangan usaha baru lainnya.

Berdasarkan Laporan Keuangan *Audited* WIKA untuk periode 12 (Dua Belas) bulan yang berakhir tanggal 31 Desember 2021, total ekuitas WIKA adalah sebesar Rp17.435.077.712.000,- (Tujuh Belas Triliun Empat Ratus Tiga Puluh Lima Miliar Tujuh Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Dua Belas Ribu Rupiah). Berdasarkan laporan keuangan proforma per 31 Desember 2021 yang disusun dan ditandatangani Manajemen WIKA diketahui bahwa nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp187.954.250.000,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 1,08%.

Dengan demikian, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material serta tidak diwajibkan memperoleh persetujuan RUPS sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Berdasarkan pernyataan dari Manajemen pada surat Nomor SE.01.01/A.DPPU.00551/2022, tanggal 19 Mei 2022 Rencana Transaksi Divestasi Saham WIKA pada PTP merupakan Transaksi Afiliasi dan tidak terdapat benturan kepentingan sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini untuk memenuhi Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 terkait dengan Keterbukaan Informasi.

1.2 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian

KJPP Syarif, Endang & Rekan telah ditunjuk oleh WIKA dengan Surat Perjanjian Kerja No. 0018/SPK/MSE-01/ES/IV/2022, tanggal 4 April 2022; dengan maksud untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk oleh PT Pelindo Terminal Peti Kemas.

KJPP Syarif, Endang & Rekan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang telah memiliki perizinan dan terdaftar berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No. 2.12.0113 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1.12.00340 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) No. STTD.PB-08/PM.2/2018.

1.3 Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian dalam laporan pendapat kewajaran ini adalah per 31 Desember 2021 dengan parameter dan laporan Keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 31 Desember 2021 yaitu Laporan Keuangan Audit WIKA yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Adapun batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan Pendapat Kewajaran.

1.4 Identitas Pemberi Tugas

Pemberi tugas dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah:

Nama Perusahaan : PT Wijaya Karya (Persero) Tbk
Bidang Usaha : Konstruksi
Alamat : Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9-10 Jakarta 13340
Telepon & Faksimili : (021) 8192808
Situs : <https://www.wika.co.id/>

1.5 Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran dalam penugasan ini Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk oleh PT Pelindo Terminal Peti Kemas.

1.6 Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk oleh PT Pelindo Terminal Peti Kemas.

Dalam melakukan Penilaian Pendapat Kewajaran ini kami berpedoman pada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 dan Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.004/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, POJK No. 42/POJK.04/2020, POJK No. 17/POJK.04/2020, Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI"), serta Standar Penilaian Indonesia 2018 ("SPI 2018") yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI").

1.7 Benturan Kepentingan Atas Transaksi yang Akan Dilakukan

Rencana Transaksi melibatkan pihak yang secara kepentingan ekonomis dari masing-masing pihak diketahui tidak ada benturan kepentingan atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan.

1.8 Data, Informasi dan Prosedur yang Digunakan

Untuk dapat memberikan pendapat atas Kewajaran Rencana Transaksi, sebagai Penilai Independen kami telah mempelajari, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan akan prosedur atas hal-hal sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan Konsolidasian WIKA dan entitas anak sebagai berikut:

TAHUN	AUDITOR	NOMOR DAN TANGGAL	OPINI
2017	Satrio Bing Eny & Rekan	GA118 0157 WIKA HA Tanggal 27 Februari 2018	Wajar
2018	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan	00208/2.1030/AU.1/03/0501- 1/1/III/2019 Tanggal 8 Maret 2019	Wajar
2019	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan	00164/2.1030/AU.1/03/0501- 2/1/III/2020 Tanggal 12 Maret 2020	Wajar
2020	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan	00149/2.1030/AU.1/03/0501- 3/1/III/2021 Tanggal 15 Maret 2021	Wajar
2021	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan	00125/2.1030/AU.1/03/0181- 1/1/III/2022 Tanggal 4 Maret 2022	Wajar

2. Proyeksi Keuangan WIKA dengan dan tanpa transaksi yang telah ditandatangani oleh Manajemen WIKA;
3. Proyeksi Keuangan PTP;
4. Akta dan Legalitas Umum WIKA;
5. Akta dan Legalitas Umum PTP;
6. Laporan Keuangan Proforma WIKA per 31 Desember 2021 No. 00002/2.1061/AUP.1/03/1080-1/VI/2022 oleh KAP Selamat Riyanto, Aryanto & Rekan tanggal 24 Mei 2022
7. Diskusi dengan manajemen WIKA yaitu:
 - Bapak Adityo Kusumo sebagai Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko.

Prosedur yang Digunakan

Laporan dan fakta yang terkandung dalam Laporan adalah berdasarkan informasi dan representasi yang disediakan oleh WIKA dan dikompilasi oleh Penilai. Informasi yang terkandung dalam Laporan ini adalah benar dan akurat dalam semua hal yang material, tidak menyesatkan, dan bahwa tidak ada fakta lainnya, yang mana jika dihilangkan dapat membuat Laporan ini dan informasi atau pernyataan di dalamnya menjadi menyesatkan.

Selain itu informasi lainnya seperti informasi pasar, industri, dan data lainnya yang diperoleh dari data riset dari domain publik. Dalam penyusunan laporan ini, telah dilakukan prosedur sebagai berikut: (i) WIKA telah diberikan kesempatan untuk meminta dan *me-review*, dan telah menerima semua informasi yang diperlukan untuk memeriksa kembali keakuratan informasi atau untuk melengkapi informasi di dalamnya (ii) WIKA tidak bergantung kepada Penilai atau seseorang yang memiliki hubungan afiliasi dengan Penilai atau pihak lain yang berafiliasi dengan Penilai sehubungan dengan pemeriksaan keakuratan informasi atau keputusan. Penyampaian dari Laporan ini atau setiap negosiasi yang dibuat berdasarkan Laporan ini, dalam kondisi apapun, tidak dapat diimplikasikan bahwa informasi yang terkandung adalah benar setelah tanggal Laporan ini. Prosedur lain yang dilakukan Penilai adalah memeriksa dan menganalisa seluruh Dokumen Transaksi, Laporan Keuangan, dan tiap bagian dari Rencana Transaksi dalam hal kewajarannya.

1.9 Ruang Lingkup Penilaian

Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) merupakan suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Usaha untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang akan dilakukan adalah wajar atau tidak wajar. Sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, pemberian pendapat kewajaran setelah dilakukan analisis atas:

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

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

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

1.10 Pendekatan dan Metode

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

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

1.11 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh WIKA atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh WIKA dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional WIKA.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

1.12 Penilai Bisnis Serta Hasil Penilaian Yang Menjadi Dasar Dalam Pemberian Pendapat Kewajaran

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham PTP per tanggal penilaian 31 Desember 2021 No. 00023/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022, tanggal 24 Mei 2022, Penilai Bisnis yang melakukan penilaian saham adalah Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert), dari Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan, dimana yang bersangkutan telah memperoleh izin sebagai penilai dengan rincian sebagai berikut:

MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi izin	: Penilai Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

Dari Laporan Penilaian Saham tersebut, Nilai Pasar 15% Saham PT PTP adalah sebesar Rp184.684.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Empat Miliar Enam Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).

1.13 Kejadian Setelah Tanggal Penilaian

1. Dari tanggal penilaian (31 Desember 2021) hingga tanggal laporan penilaian 24 Juni 2022), Anggaran Dasar Perseroan telah mengami perubahan berdasarkan Akta Anggaran Dasar sebagaimana dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Wijaya Karya Tbk Nomor: 5, tanggal 4 Februari 2022, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0015012.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 02 Maret 2022.
2. Selanjutnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa WIKA Akta No. 4, tanggal 04 Februari 2022 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta yang telah diterima dan dicatat dalam

Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Surat No. AHU-AH.01.03-0087714, tanggal 09 Februari 2022 terdapat perubahan susunan pengurus WIKA. Susunan pengurus WIKA per 04 Februari 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

- Selanjutnya sesuai surat Bapak Mursyid tanggal 16 Juni 2022, menyatakan pengundurannya sebagai Direktur Human Capital dan Pengembangan karena yang bersangkutan diangkat menjadi Direktur Human Capital Management dan Pengembangan Sistem PT Waskita Karya (Persero) Tbk berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun Buku 2021 PT Waskita Karya (Persero) Tbk tanggal 16 Juni 2022. Oleh karena itu, berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris WIKA Nomor: 44/DK/WIKA/2022 tentang Penunjukan Pelaksana Tugas Direktur Human Capital dan Pengembangan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Wijaya Karya Tbk, Dewan Komisaris WIKA telah menunjuk Ibu Ayu Widya Kiswari sebagai Pelaksana Tugas Direktur Human Capital dan Pengembangan disamping jabatannya selaku Direktur Quality, Health, Safety, and Environment.
- Berdasarkan arahan dari Kementerian BUMN telah dilaksanakan penggabungan (merger) PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) dan PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) ke dalam PT Pelabuhan Indonesia II (Persero) yang dilanjutkan dengan perubahan nama dan logo Perusahaan menjadi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) ("Pelindo") pada tanggal 1 Oktober 2021, maka dilakukan restrukturisasi anak perusahaan dengan mengalihkan kepemilikan saham Pelindo di PTP ke PT

Pelindo Terminal Petikemas sebagai *sub-holding* klaster peti kemas sebagaimana tertuang dalam Akta No. 10, tanggal 3 Januari 2022 dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0002291, tanggal 3 Januari 2022.

2 ANALISIS TRANSAKSI

2.1 Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (WIKA)

WIKA didirikan pada tahun 1961 dengan nama Perusahaan Negara Widjaja Karja pada tanggal 29 Maret 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 1961, dari perusahaan asing bernama "Naamloze Vennotschap Technische Handel Maatschappij en Bouwbedrijf Vin en Co." yang dinasionalisasi Pemerintah Republik Indonesia.

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

Dalam hal ini WIKA adalah salah satu pemegang saham 15% PTP.

PT Prima Terminal Petikemas (PTP)

PTP didirikan berdasarkan Akta No. 162, tanggal 30 Juli 2013 oleh Rahmad Nauli Siregar, SH, Notaris di Medan. Akta ini telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat Keputusan No. AHU-46327.AH.01.01. Tahun 2013, tanggal 3 September 2013.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan maksud dan tujuan PTP adalah membangun dan mengoperasikan pelabuhan beserta fasilitas dan pendukungnya dan menyediakan dan/atau pelayanan jasa kapal, penumpang dan barang jasa terkait dengan kepelabuhanan.

Dalam hal ini PTP adalah objek dari pendapat kewajaran rencana transaksi.

2.2 Hubungan Pihak-pihak yang akan Melakukan Transaksi

Rencana Transaksi akan dilakukan WIKA dengan PTP dan PELINDO TP. Struktur di bawah ini menunjukkan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan kepemilikan saham.

Gambar 1 Hubungan Pihak yang Bertransaksi Berdasarkan Kepemilikan Saham
(Sebelum Rencana Transaksi)



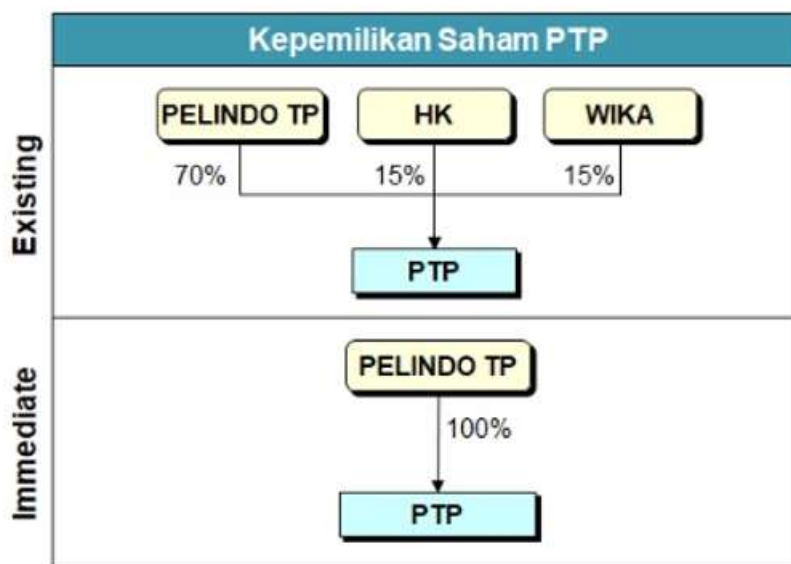
Rencana Transaksi yang akan dilakukan antara WIKA dengan PELINDO TP yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/2020.

Berdasarkan Peraturan No. 42/POJK.04/2020, Transaksi Afiliasi adalah setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan Afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali, termasuk setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali untuk kepentingan Afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

Rencana Transaksi ini juga merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 karena terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perusahaan dan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris Pemegang Saham Utama atau pengendali yang dapat merugikan Perusahaan.

Setelah penyetoran saham dengan cara pembayaran dalam bentuk kas, PELINDO TP akan memegang saham yang dijual dari WIKA dan PT Utama Karya (Persero) yaitu masing-masing sebesar 15%, dan seluruhnya menjadi sebesar 100% kepemilikan saham atas PTP.

Gambar 2 Hubungan Pihak yang Bertransaksi Berdasarkan Kepemilikan Saham (Setelah Rencana Transaksi)



2.3 Materialitas Nilai Transaksi

Nilai Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi material dengan gambaran sebagai berikut:

Tabel 1 Nilai Transaksi Material

Uraian	Ekuitas WIKA 31 Desember 2021 (Rp.000)	Nilai Rencana Transaksi (Rp.000)	Persentase (%)
Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk oleh PT Pelindo Terminal Peti Kemas.	17.435.077.712	187.954.250	1,08%

Berdasarkan Laporan keuangan Audit WIKA untuk periode 12 (Dua Belas) bulan yang berakhir tanggal 31 Desember 2021, total ekuitas WIKA adalah sebesar Rp17.435.077.712.000,- (Tujuh Belas Triliun Empat Ratus Tiga Puluh Lima Miliar Tujuh Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Dua Belas Ribu Rupiah). Berdasarkan laporan keuangan proforma per 31 Desember 2021 yang disiapkan dan ditandatangani oleh manajemen WIKA diketahui bahwa nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp187.954.250.000,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 1,08%.

Berdasarkan Peraturan No. 17/POJK.04/2020, suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Perusahaan Terbuka yang akan melakukan Transaksi Material wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS dalam hal nilai transaksi lebih dari 50%.

Dengan demikian, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material sehingga tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

2.4 Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Rencana Transaksi

Tidak terdapat kesepakatan yang disepakati dalam Rencana Transaksi ini, analisis dilakukan dengan dasar nilai dari Laporan Keuangan Proforma per 31 Desember 2021 yang disiapkan dan ditandatangani oleh Manajemen WIKA.

2.5 Risiko dan Manfaat Transaksi Atas Transaksi yang Akan Dilakukan

Risiko dari adanya Transaksi tersebut, antara lain:

1. Harga saham yang dijual berpotensi tidak optimal atau tidak tercapai.
2. Terdapat potensi pemanfaatan uang hasil divestasi tidak tepat.
3. Terdapat potensi gangguan kinerja operasi PTP akibat divestasi.

Manfaat dari adanya Transaksi tersebut, antara lain:

1. Dana yang akan didapatkan dari divestasi akan digunakan untuk memperbaiki *cashflow* WIKA yang terdampak pandemi Covid-19.
2. Divestasi dari PTP akan memperbaiki fokus bisnis dari WIKA.
3. Divestasi saham PTP akan selaras dengan kebijakan Kementerian BUMN agar BUMN fokus pada bisnis inti.

3 ANALISIS KUALITATIF

3.1 Riwayat Perusahaan Dan Sifat Kegiatan Usaha

3.1.1 PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.

Perusahaan Negara Widjaja Karja ("Perusahaan") didirikan pada tanggal 29 Maret 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 1961, dari perusahaan asing bernama "Naamloze Vennotschap Technische Handel Maatschappij en Bouwbedrijf Vis en Co." Yang dinasionalisasi Pemerintah Republik Indonesia.

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

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Wijaya Karya Tbk Nomor: 5 tanggal 4 Februari 2022, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0015012.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 02 Maret 2022.

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

Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang Saham WIKA per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Tabel 2 Susunan Pemegang Saham WIKA

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Nilai Saham @Rp100
Saham Preferen (Seri A Dwiwarna) Pemerintah Republik Indonesia	1	0,00000001%	100
Saham Biasa (Seri B) Pemerintah Republik Indonesia	5.834.849.999	65,05%	583.484.999.000
Direksi			
Agung Budi Waskito (Dirut)	184.200	0,002%	18.420.000
Ade Wahyu (Direktur)	457.435	0,01%	45.743.500
Masyarakat	3.134.459.737	34,94%	313.445.973.700
Jumlah	8.969.951.372	100%	896.995.137.200

Sumber: Laporan Keuangan Audit WIKA per 31 Desember 2021

Susunan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi WIKA per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Ir. Jarot Widyoko, S.P.
Komisaris	: Dr. Firdaus Ali, M.Sc.
Komisaris	: Satya Bhakti Parikesit S.H., M.M., LLM
Komisaris	: Dr. Harris Arthur Hedar, S.H., M.H.
Komisaris Independen	: Ir. Adityawarman, M.M.
Komisaris Independen	: Prof. Ir. Suryo Hapsoro Tri Utomo, Phd
Komisaris Independen	: Rusmanto

Dewan Direksi

Direktur Utama	: Agung Budi Waskito, S.T., M. Tech.
Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko	: Ade Wahyu, S.E., M.M.*
Direktur <i>Human Capital</i> dan Pengembangan	: Mursyid, S.T., M.B.A.
Direktur Operasi I	: Hananto Aji, S.T.
Direktur Operasi II	: Harum Akhmad Zuhdi, S.T.
Direktur Operasi III	: Rudi Hartono, S.T., M.T.
Direktur <i>Quality, Health, Safety And Environment</i>	: Ir. Ayu Widya Kiswari

*per tanggal 22 Desember 2021 diangkat sebagai Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko PT Jasa Marga (Persero) Tbk

3.1.2 PT Prima Terminal Petikemas

PT Prima Terminal Petikemas (PTP) didirikan berdasarkan Akta No. 162, tanggal 20 Juli 2013 dari Rahmad Nauli Siregar, SH, Notaris di Medan. Akta Pendirian ini telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat Keputusan No. AHU-46327.AH.01.01. Tahun 2013, tanggal 3 September 2013. Anggaran Dasar PTP telah mengalami beberapa perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 36, tanggal 30 Juli 2020, dari Henry Tjong, SH, Notaris di Medan, tentang perubahan anggaran dasar Perusahaan. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan keputusan No. AHU-0065206.AH.01.02 Tahun 2022, tanggal 22 September 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan maksud dan tujuan PTP adalah membangun dan mengoperasikan pelabuhan beserta fasilitas dan pendukungnya dan menyediakan dan/atau pelayanan jasa kapal, penumpang dan barang jasa terkait dengan kepelabuhanan.

Kantor PTP berlokasi di Graha Pelindo Satu Gedung B Lantai 2, Jalan Lingkar Pelabuhan No. 1, Medan, Sumatera Utara.

Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang Saham PT Prima Terminal Petikemas per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Tabel 3 Susunan Pemegang Saham PTP

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor (Rp.000)
PT Pelabuhan Indonesia (Persero)	855.724.000	70%	855.724.000
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	183.370.000	15%	183.370.000
PT Utama Karya (Persero)	183.370.000	15%	183.370.000
Jumlah	1.222.464.000	100,00%	1.222.464.000

Sumber: Laporan Keuangan Audit PTP per 31 Desember 2021

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham No. 10, tanggal 03 Januari 2022 yang dibuat di hadapan Nanda Fauz Iwan, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah didaftarkan dalam database SABH di bawah No. AHU-AH.01.03.0002291, tanggal 03 Januari 2022 dan terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0000660.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal **03 Januari 2022**, Susunan Pemegang Saham PT Prima Terminal Petikemas adalah sebagai berikut :

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
PT Pelindo Terminal Petikemas	855.724.000	855.724.000.000	70
PT Utama Karya (Persero)	183.370.000	183.370.000.000	15
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	183.370.000	183.370.000.000	15
Jumlah	1.222.464.000	1.222.464.000.000	100

Susunan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PTP per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Plt. Komisaris Utama : Ir. Adhyasa Yutono
Komisaris : Ir. Yuliandi, M.M.

Dewan Direksi

Direktur Utama : Sandhy Wijaya, S.E.
Direktur Keuangan dan Umum : Rafdinal
Direktur Operasi dan Teknik : Agus Wilarso

3.2 Analisis Industri dan Lingkungan

3.2.1 Tinjauan Makro Ekonomi Indonesia

Pertumbuhan Ekonomi Indonesia

Perekonomian Indonesia 2021 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp16.970,8 triliun dan PDB per kapita mencapai Rp62,2 juta atau US\$4.349,5. Ekonomi Indonesia tahun 2021 tumbuh sebesar 3,69 persen, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2020 yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07 persen. Dari sisi produksi, pertumbuhan tertinggi terjadi pada Lapangan Usaha Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 10,46 persen. Sementara dari sisi pengeluaran pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 24,04 persen.

Tabel 4 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Pengeluaran

Komponen PDB Pengeluaran	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
						I	II	III	IV
Konsumsi Rumah Tangga	5,01	4,94	5,05	5,04	-2,63	-1,21	3,19	0,55	3,55
Konsumsi LNPRT	6,64	6,93	9,15	10,62	-4,29	-0,05	0,05	0,04	3,29

Komponen PDB Pengeluaran	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
						I	II	III	IV
Konsumsi Pemerintah	-0,14	2,12	4,82	3,25	1,94	-0,07	2,30	1,18	5,25
PMTB	4,47	6,15	6,68	4,45	-4,95	-0,18	1,03	0,79	4,49
Ekspor Barang & Jasa	-1,66	8,90	6,51	-0,87	-7,70	1,44	5,85	5,67	29,83
Impor Barang & Jasa	-2,41	8,07	12,14	-7,69	-14,71	0,94	4,91	4,44	29,60
Jumlah PDB	5,03	5,07	5,17	5,02	-2,07	-0,71	7,07	3,51	5,02

Sumber: Bank Indonesia

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2021 terhadap triwulan IV-2020 mengalami pertumbuhan sebesar 5,02 persen (y-on-y). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 12,16 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Komponen Ekspor Barang dan Jasa mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 29,83 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2021 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 1,06 persen (q-to-q). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 22,20 persen. Dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 33,00 persen.

Struktur ekonomi Indonesia secara spasial tahun 2021 didominasi oleh provinsi di Pulau Jawa yang memberikan kontribusi ekonomi sebesar 57,89 persen dan kinerja ekonomi yang mengalami pertumbuhan sebesar 3,66 persen. (Sumber: Berita Resmi Statistik, BPS)

Tabel 5 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Lapangan Usaha

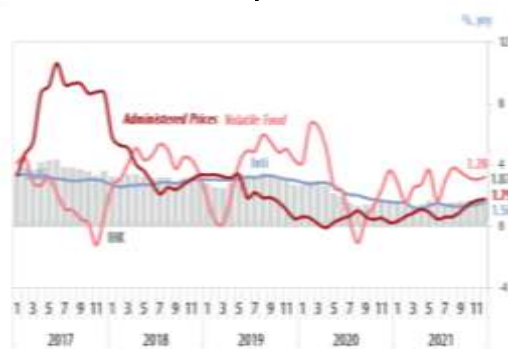
Komponen	2020				2020	2021		
	I	II	III	IV		I	II	III
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0.01	2.20	2.16	2.59	1.75	3.33	0.38	1.31
Pertambangan dan Penggalian	0.45	-2.72	-4.28	-1.20	-1.95	-2.02	5.22	7.78
Industri Pengolahan	2.06	-6.18	-4.34	-3.14	-2.93	-1.38	6.58	3.68
Pengadaan Listrik dan Gas	3.85	-5.46	-2.44	-5.01	-2.34	1.68	9.09	3.85
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	4.38	4.44	5.94	4.98	4.94	5.46	5.78	4.56
Konstruksi	2.90	-5.39	-4.52	-5.67	-3.26	-0.79	4.42	3.84
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1.57	-7.59	-5.05	-3.64	-3.72	-1.23	9.44	5.16
Transportasi dan Pergudangan	1.30	-30.80	-16.71	-13.42	-15.04	-13.12	25.10	-0.72
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1.94	-21.97	-11.81	-8.88	-10.22	-7.26	21.58	-0.13
Informasi dan Komunikasi	9.82	10.85	10.72	10.91	10.58	8.71	6.87	5.51
Jasa Keuangan dan Asuransi	10.63	1.06	-0.95	2.37	3.25	-2.97	8.35	4.29
Real Estat	3.81	2.31	1.96	1.25	2.32	0.94	2.82	3.42
Jasa Perusahaan	5.39	-12.09	-7.61	-7.02	-5.44	-6.10	9.94	-0.59
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	3.15	-3.21	1.82	-1.55	-0.03	-3.05	9.49	-9.96
Jasa Pendidikan	5.87	1.19	2.41	1.36	2.63	-1.71	5.72	-4.42
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	10.39	3.71	15.29	16.54	11.60	3.32	11.62	14.06
Jasa lainnya	7.09	-12.60	-5.55	-4.84	-4.10	-5.16	11.97	-0.30
PDB	2.97	-5.32	-3.49	-2.19	-2.07	-0.71	7.07	3.51

Sumber: Bank Indonesia

Inflasi

Terjadinya inflasi disebabkan karena meningkatnya harga-harga yang dikelompokkan dalam beberapa kelompok pengeluaran, semakin tinggi tingkat kenaikan harga maka nilai inflasi yang terjadi semakin tinggi pula. Pemerintah selalu menjaga agar nilai inflasi dapat dikendalikan dan tidak semakin tinggi, salah satunya dengan cara menjaga stabilitas harga kebutuhan masyarakat di pasaran. Selain itu angka inflasi juga sebagai salah satu indikator makroekonomi untuk mengukur tingkat daya beli masyarakat yang terjadi dalam kondisi perekonomian di dalam negeri. Dari angka inflasi dapat diperoleh informasi yang terjadi pada saat itu. Inflasi dihitung dari Indeks Harga Konsumen (IHK) yang merupakan salah satu indikator ekonomi yang digunakan untuk mengukur tingkat perubahan harga di tingkat konsumen.

Gambar 3 Grafik Inflasi IHK dan Komponen



Sumber: Bank Indonesia

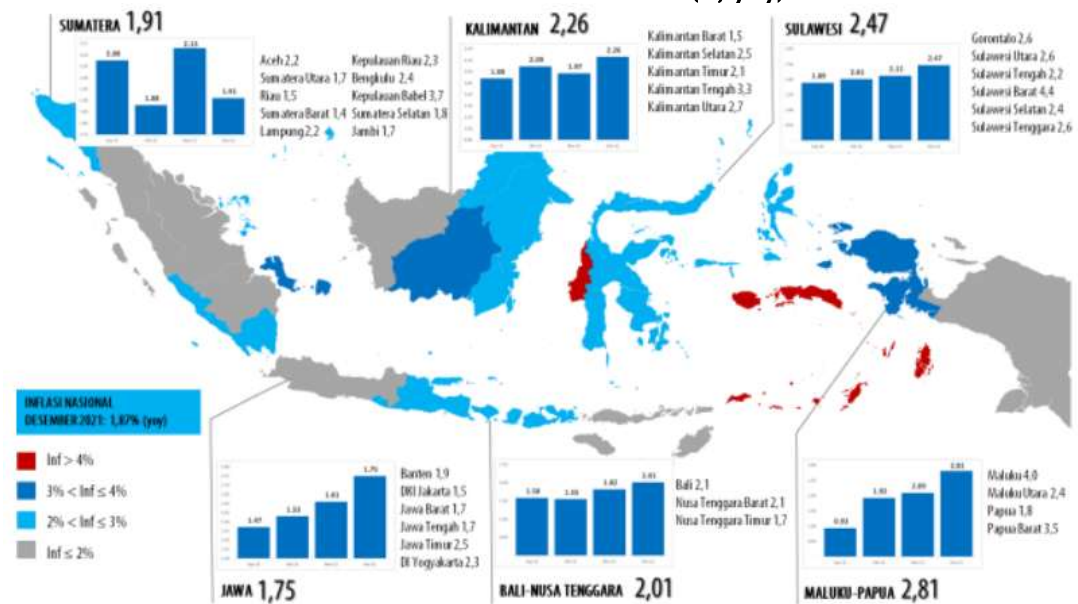
Gambar 4 Grafik Ekspektasi Inflasi



Sumber: Bank Indonesia

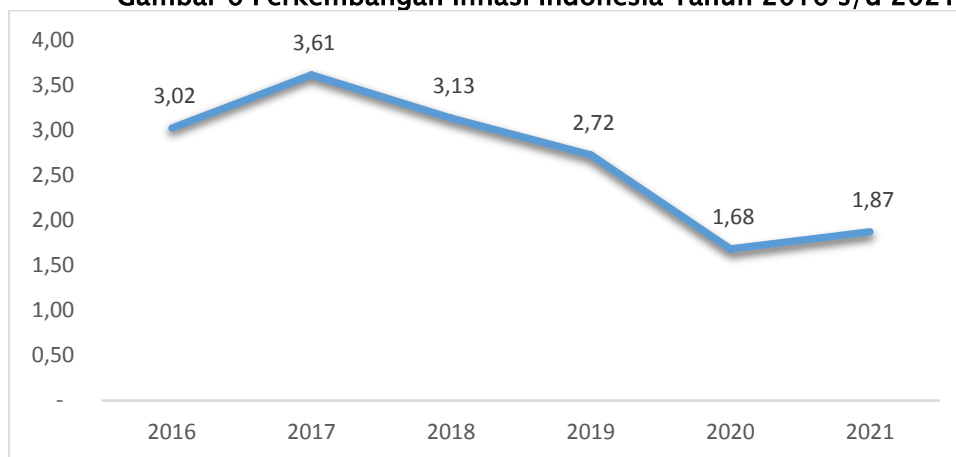
Inflasi inti tetap rendah sejalan dengan belum kuatnya permintaan domestik, terjaganya stabilitas nilai tukar, dan konsistensi kebijakan Bank Indonesia mengarahkan ekspektasi inflasi pada kisaran target. Inflasi kelompok *volatile food* melambat disebabkan pasokan barang yang memadai. Inflasi *administered prices* sedikit meningkat sejalan masih berlanjutnya dampak kenaikan cukai tembakau. Dengan perkembangan tersebut, inflasi diperkirakan berada di bawah titik tengah kisaran sasarannya $3,0 \pm 1\%$ pada 2021 dan terjaga dalam kisaran sasaran $3,0 \pm 1\%$ pada 2022.

Gambar 5 Peta Inflasi Daerah (% yoy)



Sumber: Bank Indonesia

Gambar 6 Perkembangan Inflasi Indonesia Tahun 2016 s/d 2021



Sumber: Bank Indonesia

Inflasi pada tahun 2022 diperkirakan terkendali dalam sasaran 3,0%±1% sejalan dengan masih memadainya penawaran agregat dalam memenuhi kenaikan permintaan agregat, tetap terkendalinya ekspektasi inflasi dan stabilitas nilai tukar Rupiah, serta respons kebijakan yang ditempuh Bank Indonesia dan Pemerintah. Bank Indonesia berkomitmen menjaga stabilitas harga dan memperkuat koordinasi kebijakan dengan Pemerintah melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) guna menjaga inflasi IHK dalam kisaran targetnya.

3.2.2 Kondisi Industri

Perkembangan Industri Peti Kemas

Ekonomi Indonesia 2011 – 2025 (MP3EI), dan Sistem Logistik Nasional (Sislognas). Sislognas sendiri merupakan amanat dari Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2012 tentang Cetak Biru Pengembangan Sistem Logistik Nasional. Pada tahun 2020 pemerintah kembali merevitalisasi Sislognas melalui Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 5 tahun 2020 tentang National Logistic Ecosystem (NLE). NLE pada dasarnya bertujuan untuk memperbaiki ekosistem logistik nasional, dengan mendorong iklim investasi serta meningkatkan daya saing. Berdasarkan Inpres tersebut, Kementerian Keuangan menjadi salah satu penanggung jawab NLE bersama dengan kementerian/lembaga terkait di bawah koordinasi Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. Ruang lingkup tanggung jawab Kementerian Keuangan dalam NLE terkait dengan penyederhanaan proses bisnis layanan pemerintah di bidang logistik, dengan berbasis teknologi informasi untuk menghilangkan repetisi dan duplikasi. Terdapat beberapa contoh implementasi NLE. Pertama, penerapan Sistem Single Submission (SSM) yang memungkinkan dilakukannya pemeriksaan kepabeanan dan karantina secara terpadu (join inspection). Kedua, implementasi platform layanan permintaan, pembayaran serta penyerahan dokumen Delivery Order (DO) serta Surat Penyerahan Peti kemas (SP2) secara online. Dalam platform ini, bahkan pemesanan jasa truk, pelayaran, dan pergudangan dapat dilakukan secara online.

Walaupun pemerintah telah berupaya mengimplementasikan NLE, masih belum terdapat studi penghitungan biaya logistik yang memadai di Indonesia. Padahal, penghitungan biaya logistik yang terstandar merupakan salah satu proses yang krusial untuk mengetahui sejauh mana capaian dan perkembangan perbaikan kondisi logistik Indonesia dan membandingkannya dengan negara lain. Sebaiknya studi penghitungan biaya logistik dilakukan terlebih dahulu sebagai baseline implementasi program Sislognas, yang kemudian dilakukan penghitungan biaya logistik secara periodik sebagai bahan monitoring dan evaluasi. Ketiadaan proses monitoring dan evaluasi menjadi kelemahan dari implementasi Sislognas (UNESCAP, 2020). Namun, perlu digarisbawahi pula bahwa biaya logistik antara satu negara dengan negara lainnya tidak selalu dapat diperbandingkan karena metode penghitungannya bisa berbeda-beda. Berdasarkan literatur, setidaknya terdapat tiga metode dalam menghitung biaya logistik yaitu (1) studi berbasis kuesioner atau survei, sebagaimana yang dilakukan oleh World Bank (2015); (2) studi berbasis kasus khusus, contohnya Studi Logistik Jaringan Distribusi Daging Sapi dari/ke Jakarta yang dilakukan oleh Pustral dan IPC (2013); dan (3) studi berbasis model statistik.

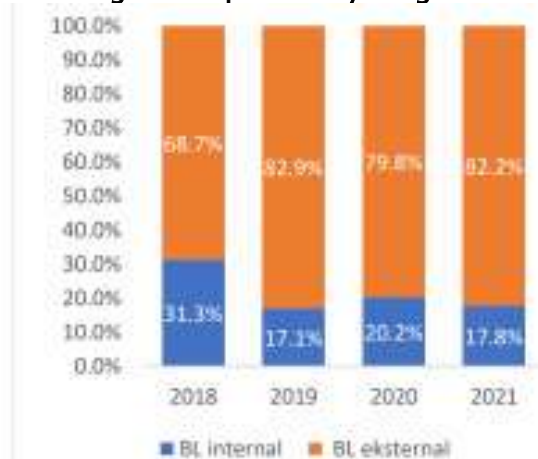
Berkenaan dengan urgensi penghitungan biaya logistik nasional tersebut, Tim Kajian Biaya Logistik BKF melakukan studi mengenai hal tersebut. Studi ini menggunakan metode studi berbasis model statistik yaitu nilai rata-rata dari biaya logistik dengan menggunakan data dari DJBC dan LNSW. Dengan menggunakan model statistik, studi ini menghitung biaya logistik impor pada empat pelabuhan terbesar di Indonesia, yaitu pelabuhan Tanjung Priok, Tanjung Perak, Tanjung Emas, dan Belawan. Biaya logistik impor dalam studi ini meliputi biaya logistik dari sejak barang dibawa di kapal dari negara asal dengan peti kemas hingga sampai depo peti kemas di luar pelabuhan. Studi ini merupakan langkah awal yang sangat strategis untuk menghitung biaya logistik nasional, dimana mayoritas proses impor di Indonesia maupun di dunia pada umumnya terjadi melalui jalur laut dan khususnya di empat pelabuhan terbesar tersebut.

Pihak-pihak di pelabuhan yang mempengaruhi biaya logistik impor dalam lingkup studi ini adalah:

- a. Pelayaran/*Non-Vessel Owning Common Carrier* (NVOCC) meliputi *freight* yaitu biaya pengiriman barang lewat pelayaran dari titik asal ke titik tujuan, administrasi penebusan *Delivery Order* (DO) dari agen pelayaran;
- b. Terminal Operator (TO) meliputi biaya bongkar muat di pelabuhan dan penyimpanan peti kemas;
- c. Perusahaan Pengurusan Jasa Kepabeanan (PPJK) meliputi biaya *Electronic Data Interchange* (EDI), pengurusan *custom clearance*; dan
- d. Depo Peti Kemas meliputi biaya *lift on - lift off* peti kemas kosong dan administrasi.

Biaya logistik impor dalam studi ini diklasifikasikan menjadi dua jenis berdasarkan kewenangannya, yaitu biaya logistik impor eksternal dan biaya logistik impor internal. Biaya logistik impor eksternal adalah biaya logistik dimana pemerintah tidak memiliki kewenangan regulasi atas hal tersebut. Sebagai contoh biaya logistik eksternal dalam studi ini adalah *freight* dan asuransi. Biaya logistik impor internal adalah biaya logistik dimana pemerintah memiliki kewenangan regulasi sampai batas tertentu melalui kementerian terkait. Biaya logistik impor internal meliputi biaya administrasi penebusan DO yang dibayarkan ke pelayaran, biaya di terminal operator, biaya PPJK, serta biaya depo peti kemas. Adapun total biaya logistik impor adalah penjumlahan dari biaya logistik impor eksternal dan biaya logistik impor internal. Gambar di bawah ini menunjukkan dekomposisi total biaya logistik impor. Biaya logistik impor eksternal yang meliputi biaya *freight* dan asuransi merupakan komponen utama dari total biaya logistik impor. Pada tahun 2021, biaya logistik impor eksternal mencapai 82.2 persen dari total biaya logistik impor.

Gambar 7 Perbandingan Komposisi Biaya Logistik Internal dan Eksternal

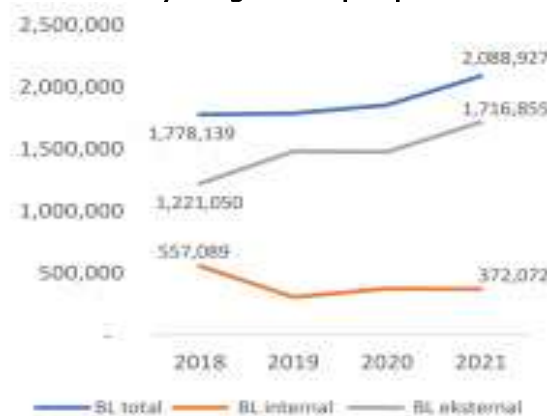


Sumber: data DJBC dan LNSW, diolah tim kajian biaya logistik BKF.

Sumber: Bank Indonesia

Biaya logistik impor internal sendiri dalam kurun waktu 2018 hingga 2021, terus mengalami penurunan secara proporsi terhadap biaya logistik impor total. Grafik 35 menunjukkan bahwa pada tahun 2018, biaya logistik impor internal mencapai 31.3 persen, namun menjadi hanya 17.8 persen dari total biaya logistik impor di tahun 2021. Penurunan kontribusi biaya logistik impor internal ini mengindikasikan bahwa biaya logistik impor internal menjadi semakin efisien dari tahun ke tahun.

Gambar 8 Rata-rata Biaya Logistik Impor per Feet / Peti Kemas (Rp)



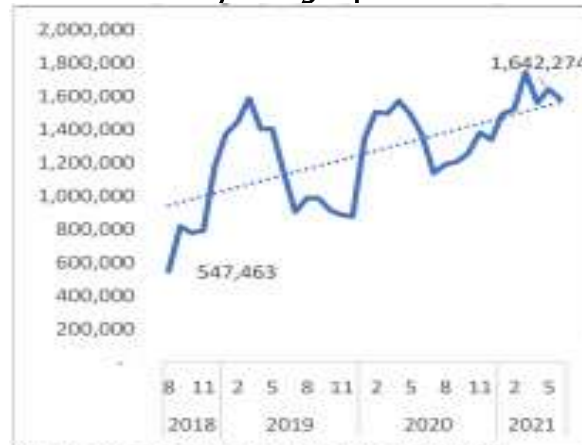
Sumber: data DJBC dan LNSW, diolah tim kajian biaya logistik

Sumber: Bank Indonesia

Secara nominal, rata-rata biaya logistik impor total per feet peti kemas mengalami peningkatan antara tahun 2018 ke 2021 yang bersumber dari kenaikan rata-rata biaya logistik impor eksternal. Gambar di atas menunjukkan bahwa pada tahun 2018, rata-rata biaya logistik impor total adalah Rp1,77 juta per feet, meningkat

menjadi Rp2,08 juta per feet di tahun 2021. Kenaikan rata-rata biaya logistik impor total ini bersumber dari kenaikan dari rata-rata biaya logistik impor eksternal. Ratarata biaya logistik impor eksternal mengalami kenaikan dari Rp1,2 juta per feet di tahun 2018 menjadi Rp1,7 juta per feet di tahun 2021.

Gambar 9 Rata-rata Biaya *Freight* per Feet / Peti Kemas (Rp)



Sumber: data DJBC, diolah tim kajian biaya logistik BKF.

Sumber: Bank Indonesia

Kenaikan rata-rata biaya impor eksternal ini bersumber dari kenaikan *freight*. Gambar di atas menunjukkan adanya kenaikan biaya freight mencapai hampir 200 persen dalam periode 2018–2021. Kenaikan *freight* ini utamanya disebabkan karena adanya pengurangan jumlah pelayaran selama pandemi.

3.3 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

WIKA merupakan perusahaan terbuka yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (“BEI”) dengan kode saham WIKA. Ruang lingkup kegiatan usaha DEF adalah bergerak dalam bidang Konstruksi. WIKA berdomisili di Jalan D.I. Panjaitan Kav. 9–10 Jakarta 13340.

PTP merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha adalah bergerak dalam pengoperasian pelabuhan beserta fasilitas pendukungnya dan menyediakan dan/atau pelayanan jasa kapal, penumpang dan barang jasa terkait pelabuhan. PTP berdomisili di Graha Pelindo Satu, Gedung B Lantai 2, Jalan Lingkar Pelabuhan No. 1, Belawan – Medan 20411.

Melihat WIKA dan PTP memiliki kegiatan usaha yang tidak sejenis maka keputusan WIKA untuk melakukan Divestasi saham PTP sudah cocok terutama untuk mengembalikan fokus dari bisnis utama WIKA sebagai perusahaan Konstruksi.

Setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, maka WIKA berpotensi memperbaiki arus kas karena terdampak Covid-19 dan dapat melakukan pembayaran liabilitas jangka pendek.

3.4 Alasan Dilakukannya Transaksi

Alasan dilakukannya Divestasi 15% saham PTP adalah sebagai berikut:

1. WIKA dan PTP bukan merupakan perusahaan sejenis sehingga kepemilikan WIKA atas PTP tidak akan berdampak besar kepada bidang usaha utama WIKA yaitu Konstruksi.
2. Transaksi ini dilakukan dalam proses perbaikan arus kas maupun mengurangi beban-beban liabilitas jangka pendek dari WIKA

3.5 Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif

Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah WIKA dapat mengembalikan fokus utama yaitu sebagai Perseroan yang bergerak dibidang Konstruksi. Dana yang didapatkan dari Divestasi PTP dapat digunakan untuk *Refinancing*, modal kerja dan pengembangan usaha baru lainnya.

Kerugian yang diterima WIKA apabila dilaksanakannya Rencana Transaksi ada potensi pemanfaatan uang (hasil divestasi PTP) tidak tepat sasaran.

4 ANALISIS KUANTITATIF

4.1 Penilaian atas Potensi Pendapatan, Aset, Liabilitas, dan Kondisi Keuangan Perusahaan

4.1.1 Penilaian Kinerja Historis

Kinerja Posisi Keuangan WIKA

Kinerja Posisi Keuangan WIKA selama per 31 Desember 2017 sampai dengan per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Tabel 6 Kinerja Posisi Keuangan WIKA (Rp.000.000)

Keterangan	2017 <i>Audited</i>	2018 <i>Audited</i>	2019 <i>Audited</i>	2020 <i>Audited</i>	2021 <i>Audited</i>
ASET					
Total Aset Lancar	34.910.108	45.731.940	42.335.472	47.980.946	37.186.634
Total Aset Tidak Lancar	10.773.666	13.498.062	19.775.375	20.128.239	32.199.160
TOTAL ASET	45.683.774	59.230.001	62.110.847	68.109.185	69.385.794
LIABILITAS					
Total Liabilitas Jangka Pendek	25.975.617	28.251.951	30.349.457	44.212.530	36.969.570
Total Liabilitas Jangka Panjang	5.076.332	13.762.735	12.545.657	7.239.230	14.981.147
TOTAL LIABILITAS	31.051.950	42.014.687	42.895.114	51.451.760	51.950.717
EKUITAS					
Kepentingan Non Pengendali	1.998.308	2.411.700	2.713.030	2.979.294	4.387.995
TOTAL EKUITAS	14.631.825	17.215.315	19.215.733	16.657.425	17.435.078
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	45.683.774	59.230.001	62.110.847	68.109.185	69.385.794

Sumber: Laporan Keuangan WIKA

Aset

Total Aset WIKA dari tahun ke tahun terus mengalami kenaikan, kenaikan tertinggi terjadi pada tahun 2018 yaitu sebesar 30% dibandingkan dengan tahun 2017. Kenaikan tersebut disebabkan kenaikan Total Aset Lancar dan Tidak Lancar. Sementara rata-rata pertumbuhan Total Aset adalah sebesar 12%.

Liabilitas

Total Liabilitas WIKA terus meningkat dari tahun ke tahun, kenaikan tertinggi terjadi pada tahun 2018 dimana kenaikan liabilitas jangka Panjang mencapai 171%. Sementara total rata-rata pertumbuhan Total Liabilitas adalah sebesar 15%.

Ekuitas

Total Ekuitas WIKA meningkat dari tahun 2017 sampai tahun 2019 lalu menurun pada tahun 2020. Kenaikan tertinggi adalah sebesar 18% pada tahun 2018 dan kenaikan terendah terjadi pada tahun 2020 sebesar negatif 13%. Sementara rata-rata Total Ekuitas adalah sebesar 5%. Rata-rata pertumbuhan ekuitas adalah sebesar 5%.

Kinerja Laba Rugi WIKA

Kinerja Laba Rugi WIKA selama per 31 Desember 2017 sampai dengan per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Tabel 7 Kinerja Laba Rugi WIKA (Rp.000.000)

Keterangan	2017 <i>Audited</i>	2018 <i>Audited</i>	2019 <i>Audited</i>	2020 <i>Audited</i>	2021 <i>Audited</i>
Pendapatan	26.176.403	31.158.193	27.212.914	16.536.382	17.809.718
Beban pokok pendapatan	(23.300.169)	(27.553.466)	(23.732.835)	(15.011.596)	(16.115.148)
LABA BRUTO	2.876.234	3.604.727	3.480.079	1.524.785	1.694.570
Beban Usaha	(555.446)	229.970	214.316	(60.844)	(571.585)
LABA USAHA	2.320.788	3.834.697	3.694.395	1.463.942	1.122.985
Pendapatan (beban) lain-lain	(858.396)	(1.476.068)	(905.139)	(1.153.666)	(926.320)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	1.462.391	2.358.629	2.789.256	310.276	196.664
Beban pajak final	(106.276)	(285.329)	(168.241)	12.067	17.760
LABA TAHUN BERJALAN	1.356.115	2.073.300	2.621.015	322.343	214.425

Sumber: Laporan Keuangan WIKA

Pendapatan

Pendapatan WIKA dari tahun ke tahun bergerak fluktuatif terlihat pada tahun 2017 hingga tahun 2018 terjadi peningkatan sebesar 19% namun bergerak turun pada tahun 2019 sebesar negative 12,66% dan terus turun pada tahun 2020 menjadi sebesar 39,23%. Pada tahun 2020 terjadi penurunan signifikan dikarenakan WIKA terdampak Pandemi COVID-19.

Beban Pokok Pendapatan

Beban Pokok Pendapatan WIKA bergerak mengikuti pendapatan WIKA, namun Beban Pokok Pendapatan terbesar terjadi pada tahun 2020 dimana Beban Pokok Pendapatan memiliki rasio 90% atas Pendapatan.

Laba Rugi Tahun Berjalan

Laba Tahun Berjalan WIKA terus menunjukkan angka yang positif namun Laba Rugi Tahun Berjalan terendah terjadi pada tahun 2021 dimana WIKA mendapat keuntungan bersih sebesar Rp214.424.794.000,- sedangkan keuntungan bersih WIKA tertinggi terjadi pada tahun 2019 yaitu sebesar Rp2.621.015.140.000,-.

4.1.2 Penilaian Arus Kas

Arus Kas WIKA selama per 31 Desember 2017 sampai dengan per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Tabel 8 Arus Kas WIKA (Rp.000.000)

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI Arus Kas Neto Diperoleh (Digunakan) Untuk Aktivitas Operasi	1.885.252	3.935.626	265.746	314.191	(3.740.044)
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI Arus Kas Neto Diperoleh (Digunakan) Untuk Aktivitas Investasi	(2.637.548)	(6.068.318)	(4.043.690)	(5.232.493)	(3.711.048)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN Arus Kas Neto Diperoleh (Digunakan) Untuk Aktivitas Pendanaan	2.727.823	4.814.068	167.445	9.477.948	(524.062)
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN BANK	1.975.527	2.681.376	(3.610.499)	4.559.646	(7.975.154)
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	9.269.999	11.253.778	13.973.766	10.346.734	14.951.761
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	11.253.778	13.973.766	10.346.734	14.951.761	6.983.869

Sumber: Laporan Keuangan WIKA

Berdasarkan laporan arus kas WIKA dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 menunjukkan bahwa jumlah kas WIKA menurun drastis pada tahun 2021 dikarenakan tingginya Pembayaran Kepada Pemasok sehingga arus kas operasi menjadi negatif.

4.1.3 Penilaian atas Proyeksi Keuangan

Asumsi proyeksi yang diberikan oleh Manajemen WIKA adalah sebagai berikut:

1. Terdapat pengakuan *capital gain* sebesar 2,9 miliar rupiah.
2. Penambahan Beban Pajak Badan dari Capital Gain dengan tarif pajak sebesar 22%.
3. Penghapusan akun investasi jangka Panjang lainnya.

Proyeksi Neraca

Tabel 9 Proyeksi Neraca dengan Transaksi (Rp.000.000)

	Proyeksi 2022	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026
Aset					
Aset Lancar	42.253.886	43.857.038	48.989.543	55.192.670	59.243.214
Aset Tidak Lancar	31.476.226	34.911.666	33.199.618	35.916.557	36.993.625
Total Aset	73.730.112	78.768.704	82.189.162	91.109.227	96.236.838
Liabilitas					
Liabilitas Lancar	32.977.156	33.550.617	30.238.056	31.317.626	32.534.235
Liabilitas Jangka Panjang	22.338.061	23.249.525	26.307.600	27.319.126	28.688.210
Total Liabilitas	55.315.217	56.800.142	56.545.655	58.636.752	61.222.445
Ekuitas					
Modal Saham	896.995	896.995	896.995	896.995	896.995
Saldo Laba Ditahan	4.854.375	5.408.041	6.582.985	8.411.955	10.953.874
Total Ekuitas	18.414.895	21.968.562	25.643.506	32.472.475	35.014.394
Total Liabilitas dan Ekuitas	73.730.112	78.768.704	82.189.162	91.109.227	96.236.838

Sumber: Manajemen WIKA

Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi laba rugi WIKA dengan adanya transaksi adalah sebagai berikut:

Tabel 10 Proyeksi Laba Rugi dengan Transaksi (Rp.000.000)

	Proyeksi 2022	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026
Penjualan	43.058.143	50.736.827	59.966.342	77.059.617	94.765.699
Harga Pokok Penjualan	-38.682.759	-45.325.158	-53.443.881	-68.611.175	-84.240.667
Laba Kotor	4.375.384	5.411.670	6.522.461	8.448.441	10.525.033
Biaya Usaha	-876.399	-978.827	-1.086.879	-1.262.299	-1.425.835
Laba (Rugi) Usaha	3.498.985	4.432.843	5.435.582	7.186.142	9.099.197
Pendapatan (Beban) Lain-Lain	-67.760	-69.344	-274.776	-404.775	-602.165
Beban Bunga	-2.037.250	-2.426.789	-2.423.873	-2.737.101	-3.028.358
Laba Rugi Sebelum PPh	1.393.975	1.936.710	2.736.934	4.044.266	5.468.674
Pajak Penghasilan (PPh)	-956.198	-1.295.488	-1.433.745	-1.954.659	-2.508.834
Laba Setelah Pajak	437.777	641.222	1.303.188	2.089.607	2.959.840

Sumber: Manajemen WIKA

Proyeksi Arus Kas

Proyeksi arus kas WIKA dengan adanya transaksi adalah sebagai berikut:

Tabel 11 Proyeksi Arus Kas dengan Transaksi (Rp.000.000)

	Proyeksi 2022	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	190.306	865.954	1.533.114	1.916.870	2.684.552
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	-4.177.093	-1.411.620	-2.942.545	-3.126.735	-1.387.315
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	3.083.957	234.699	3.429.233	2.916.165	-2.303.587
Kenaikan (Penurunan) Kas	-902.830	-310.966	2.019.802	1.706.300	-1.006.349
Kas Periode Sebelumnya	6.976.607	6.073.777	5.762.811	7.782.613	9.488.913
Kas Akhir Periode	6.073.777	5.762.811	7.782.613	9.488.913	8.482.564

Sumber: Manajemen WIKA

Dana dari hasil divestasi saham PTP, akan digunakan untuk pembayaran pinjaman jangka Panjang yang akan jatuh tempo.

4.1.4 Analisis Rasio Keuangan

Berdasarkan atas laporan keuangan WIKA per 31 Desember 2017 sampai dengan per 31 Desember 2021, diperoleh hasil analisis rasio keuangan sebagai berikut:

Tabel 12 Rasio Keuangan

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021	Average
Gross Profit Margin	10,99%	11,57%	12,79%	9,22%	9,51%	10,8%
Net Return on Investment	2,97%	3,50%	4,22%	0,47%	0,31%	2,3%
Net Return on Equity	9,27%	12,04%	13,64%	1,94%	1,23%	7,6%
Net Profit Margin	5,18%	6,65%	9,63%	1,95%	1,20%	4,9%

Rasio ini menggambarkan kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba. Rata-rata *Gross Profit Margin* sebesar 10,8%. *Gross Profit Margin* merupakan perbandingan laba kotor dengan besarnya tingkat pendapatan. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* sebesar 4,9%. Net profit margin merupakan rasio yang membandingkan antara laba bersih yang dihasilkan perusahaan dari pendapatan bersih.

Berdasarkan atas proyeksi keuangan yang disampaikan oleh pihak manajemen WIKA, diperoleh hasil analisis rasio atas proyeksi tersebut sebagai berikut:

Tabel 13 Rasio Keuangan

Keterangan	2022	2023	2024	2025	2026	Average
Dengan						
<i>Gross Profit Margin</i>	10,16%	10,67%	10,88%	10,96%	11,11%	10,45%
<i>Net Profit Margin</i>	1,02%	1,26%	2,17%	2,71%	3,12%	1,85%
<i>Net Return on Investment</i>	0,6%	0,8%	1,6%	2,3%	3,1%	1,45%
<i>Net Return on Equity</i>	2,4%	2,9%	5,1%	6,4%	8,5%	4,42%

Keterangan	2022	2023	2024	2025	2026	Average
Tanpa						
<i>Gross Profit Margin</i>	10,16%	10,67%	10,88%	10,96%	11,11%	10,45%
<i>Net Profit Margin</i>	1,01%	1,25%	2,16%	2,70%	3,10%	1,84%
<i>Net Return on Investment</i>	0,6%	0,8%	1,6%	2,3%	3,1%	1,44%
<i>Net Return on Equity</i>	2,4%	2,9%	5,0%	6,4%	8,4%	4,39%
Dengan-Tanpa						
<i>Gross Profit Margin</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Net Profit Margin</i>	0,01%	0,01%	0,02%	0,02%	0,02%	0,01%
<i>Net Return on Investment</i>	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,01%
<i>Net Return on Equity</i>	0,01%	0,03%	0,03%	0,03%	0,05%	0,03%

Rasio ini bertujuan untuk kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba.

Berdasarkan proyeksi keuangan WIKA tanpa dilakukannya transaksi maupun dengan dilakukannya transaksi terdapat kenaikan *Net Profit Margin* (NPM), *Net Return on Investment* (NROI) dan *Net Return on Equity* (NROE).

Kenaikan pada NPM adalah sebesar 0,01% jika dibandingkan dengan tanpa transaksi yaitu dengan dilakukannya divestasi saham PTP, maka akan memperbaiki Net Profit dari WIKA.

Kenaikan juga terjadi pada NROI dan ROE masing-masing sebesar 0,01% dan 0,03% pada tahun 2023.

4.1.5 Analisis Laporan Keuangan Sebelum Transaksi dan Proforma Laporan Keuangan Setelah Transaksi Dilakukan

Proforma Posisi Keuangan

Berikut ini adalah posisi keuangan sebelum transaksi dan proforma posisi keuangan setelah transaksi dilakukan yang telah di reviu oleh KAP Slamet Riyanto, Aryanto & Rekan No. 00002/2.1061/AUP.1/03/1080-1/VI/2022, tanggal 24 Mei 2022.

Tabel 14 Proforma Posisi Keuangan (Rp.000.000)

Uraian	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi
	31 Des 2021		31 Des 2021
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	6.983.870	187.304	7.171.174

Uraian	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi
	31 Des 2021		31 Des 2021
Piutang usaha	2.266.835		2.266.835
Piutang retensi	1.256.818		1.256.818
Tagihan bruto pemberi kerja	4.067.667		4.067.667
Piutang yang belum ditagih	2.214.485		2.214.485
Piutang lain-lain	1.083.748		1.083.748
Persediaan	10.934.221		10.934.221
Uang muka	773.692		773.692
Pajak dibayar dimuka	1.724.203		1.724.203
Biaya dibayar dimuka	929.061		929.061
Jaminan usaha	111.047		111.047
Pekerjaan dalam proses	4.840.988		4.840.988
Jumlah Aset Lancar	37.186.634	187.304	37.373.938
Aset Tidak Lancar			
Uang muka	3.885.355		3.885.355
Tanah untuk pengembangan	2.033.627		2.033.627
Investasi pada entitas asosiasi	1.864.824		1.864.824
Investasi pada ventura bersama	6.371.991		6.371.991
Properti investasi - neto	1.919.753		1.919.753
Aset tetap	8.832.862		8.832.862
Aset kerjasama operasi	422.499		422.499
Goodwill	4.847		4.847
Investasi jangka panjang lainnya	1.044.858	(185.000)	859.858
Aset takberwujud	5.128.200		5.128.200
Aset pajak tangguhan	90.880		90.880
Aset lain-lain	599.463		599.463
Jumlah Aset Tidak Lancar	32.199.160	(185.000)	32.014.160
JUMLAH ASET	69.385.794		69.388.098
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Pinjaman jangka pendek	14.089.945		14.089.945
Utang usaha	12.824.151		12.824.151
Utang lain-lain	1.221.329		1.221.329
Utang pajak	409.939		409.939
Uang muka dari pelanggan	645.718		645.718
Beban akrual	5.776.223		5.776.223
Pendapatan diterima dimuka	93.115		93.115
Bagian jangka pendek dari:	-		-

Uraian	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi
	31 Des 2021		31 Des 2021
Pinjaman jangka menengah	1.345.000		1.345.000
Liabilitas sewa	100.152		100.152
Pinjaman jangka panjang	463.998		463.998
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	36.969.570	-	36.969.570
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas imbalan pascakerja	219.811		219.811
Liabilitas pajak tangguhan	91.021		91.021
Uang Muka dari Pelanggan	317.844		317.844
Uang muka proyek jangka panjang	1.262.797		1.262.797
Utang lain-lain	124.514		124.514
Bagian jangka panjang dikurangi bagian jangka pendek:			
Pinjaman jangka menengah	545.000		545.000
Liabilitas sewa	248.981		248.981
Pinjaman jangka panjang	4.186.190		4.186.190
Utang Ventura Bersama	528.702		528.702
Obligasi	5.706.287		5.706.287
Sukuk mudharabah	1.750.000		1.750.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	14.981.147	-	14.981.147
JUMLAH LIABILITAS	51.950.717	-	51.950.717
Ekuitas			
Modal saham	896.995		896.995
Modal saham diperoleh kembali	(110)		(110)
Tambahan modal disetor	6.555.499		6.555.499
Perubahan ekuitas entitas anak	1.137.690		1.137.690
Saldo (defisit) laba	4.457.009	2.304	4.459.313
Surat berharga perpetual	-		-
Kepentingan non pengendali	4.387.995		4.387.995
Jumlah Ekuitas	17.435.078	2.304	17.437.382
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	69.385.794	2.304	69.388.098

Proforma Laba Rugi

Berikut ini adalah laba rugi sebelum transaksi dan proforma laba rugi setelah transaksi dilakukan:

Tabel 15 Proforma Laba Rugi (Rp.000.000)

Uraian	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi
	31 Des 2021		31 Des 2021
PENDAPATAN BERSIH	17.809.718		17.809.718
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(16.115.148)		(16.115.148)
LABA KOTOR	1.694.570		1.694.570
Beban usaha			
Umum dan administrasi	(779.834)		(779.834)
Penjualan	(8.579)		(8.579)
Pendapatan lain-lain	1.277.283	2.954	1.280.237
Beban lain-lain	(1.060.454)		(1.060.454)
LABA (RUGI) USAHA	1.122.985	-	1.125.939
Beban Keuangan	(1.157.284)		(1.157.284)
Beban Pajak Penghasilan Final	(412.524)		(412.524)
Bagian Rugi Entitas Asosiasi	(28.886)		(28.886)
Bagian Laba Entitas Ventura Bersama	672.373		672.373
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	196.664	2.954	199.618
PAJAK	17.760	(650)	17.110
LABA (RUGI) BERSIH	214.425	2.304	216.729

Penyesuaian-penyesuaian dalam informasi keuangan konsolidasian proforma

Penjelasan dan rincian penyesuaian penyusunan kompilasi informasi keuangan konsolidasian proforma adalah sebagai berikut:

a. Kas dan setara kas

Terdapat peningkatan Kas dan Setara Kas akibat dari Rencana Transaksi Divestasi yaitu sebesar Rp187.954.250.000,- dan setelah dikurangi pajak menjadi sebesar Rp187.304.000.000,-. Dengan Pembukuan sebagai berikut:

Kas dan Setara Kas (31 Des 2021)	Rp6.983.870.000.000,-
Divestasi PTP (Penyesuaian)	<u>Rp187.304.000.000,-</u>
Kas dan setara kas setelah penyesuaian	Rp7.171.174.000.000,-

b. Investasi Jangka Panjang Lainnya

Perseroan akan menghapuskan nilai buku kepemilikan atas PT Terminal Petikemas dengan mengeluarkan Rp185.000.000.000,- yang merupakan kepemilikan 15% WIKA atas PTP.

c. Pendapatan lain-lain

Terdapat penyesuaian pada pendapatan lain-lain sebesar Rp2.954.250.000,- atas *capital gain* yang diterima dan akan ditambahkan pada Pendapatan lain-lain WIKA.

d. Saldo Laba (Rugi)

Terdapat penyesuaian pada pendapatan lain-lain sebesar Rp2.304.000.000,- atas *capital gain* yang diterima.

e. Beban Pajak Penghasilan sebesar Rp650.000.000,- diperoleh atas 22% dari *capital gain* yang diterima yaitu sebesar Rp2.954.250.000,-

4.2 Analisis Inkremental

4.2.1 Kontribusi Nilai Tambah dan Dampak Terhadap Proyeksi Keuangan

Analisis inkremental dilakukan dengan membandingkan proyeksi dengan dilakukannya transaksi dan proyeksi tanpa dilakukannya transaksi.

Inkremental Neraca

Tabel 16 Inkremental Neraca (Rp.000.000)

	Proyeksi 2022	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026
Aset					
Aset Lancar	187.216	193.642	201.704	212.184	232.433
Aset Tidak Lancar	-185.000	-185.000	-185.000	-185.000	-185.000
Total Aset	2.216	8.642	16.704	27.184	47.433
Liabilitas					
Liabilitas Lancar	0	11	9	-8	-15
Liabilitas Jangka Panjang	0	0	0	0	0
Total Liabilitas	0	11	9	-8	-15
Ekuitas					
Modal Saham	0	0	0	0	0
Saldo Laba Ditahan	2.216	8.631	16.693	27.191	47.449
Total Ekuitas	2.216	8.631	16.693	27.191	47.449
Total Liabilitas dan Ekuitas	2.216	8.642	16.704	27.184	47.433

Sumber: Manajemen WIKA, diolah Konsultan

Dari tabel *Incremental* Neraca menunjukkan bahwa pada tahun 2022 terdapat kenaikan pada Aset Lancar sebesar Rp187.216.000.000,- dikarenakan divestasi PTP dan penurunan pada Aset Tidak Lancar sebesar Rp185.000.000.000,- dikarenakan dihapuskannya nilai buku investasi pada asosiasi.

Inkremental Laba Rugi

Inkremental laba rugi WIKA adalah sebagai berikut:

Tabel 17 Inkremental Laba Rugi (Rp.000.000)

	Proyeksi 2022	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026
Penjualan	0	0	0	0	0
Harga Pokok Penjualan	0	0	0	0	0
Laba Kotor	0	0	0	0	0
Biaya Usaha	0	0	0	0	0
Laba (Rugi) Usaha	0	0	0	0	0
Pendapatan (Beban) Lain-Lain	2.954	7.914	10.587	13.857	24.598
Beban Bunga	0	0	0	0	0
Laba Rugi Sebelum PPh	2.954	7.914	10.587	13.857	24.598
Pajak Penghasilan (PPh)	-739	-1.056	-1.153	-1.472	-1.863
Laba Setelah Pajak	2.216	6.858	9.434	12.385	22.735

Sumber: Manajemen WIKA, diolah Konsultan

Dari tabel *Incremental* Laba Rugi menunjukkan pada tahun 2022 diperoleh tambahan pada Pendapatan (Beban) Lain-lain sebesar Rp2.954.000.000,- dikarenakan terdapat *capital gain* dari divestasi PTP.

Inkremental Arus Kas

Inkremental arus kas WIKA adalah sebagai berikut:

Tabel 18 Inkremental Arus Kas (Rp.000.000)

	Proyeksi 2022	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	-739	6.870	9.433	12.367	22.726
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	187.954	0	0	0	0
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	0	-443	-1.372	-1.887	-2.477
Kenaikan (Penurunan) Kas	187.216	6.427	8.061	10.480	20.249
Kas Periode Sebelumnya	0	187.216	193.642	201.704	212.184
Kas Akhir Periode	187.216	193.642	201.704	212.184	232.433

Sumber: Manajemen WIKA, diolah Konsultan

Dari tabel *Incremental* Arus Kas terdapat kenaikan biaya dari aktivitas Operasi yaitu beban pajak atas divestasi saham PTP yaitu sebesar Rp739.000.000,- dan terdapat kenaikan kas pada Aktivitas Investasi yaitu sebesar Rp187.954.250.000,-

Analisis Nilai Tambah

Dengan adanya Rencana Transaksi diperkirakan terdapat manfaat atau nilai tambah sebagai berikut:

- Dengan adanya Rencana Transaksi, diperoleh tambahan dana yang akan digunakan untuk *refinancing*, modal kerja dan pengembangan usaha baru lainnya.
- Tidak terdapat kerugian WIKA atas Divestasi saham PTP pada sisi Laba Rugi.

4.2.2 Biaya atau Pendapatan yang Relevan

Transaksi yang dilakukan menimbulkan biaya-biaya sehubungan dengan pelaksanaan transaksi divestasi saham yang termasuk tetapi tidak terbatas pada imbalan jasa, biaya dan/atau kompensasi untuk notaris, penasehat hukum, dan lainnya.

4.2.3 Informasi Non Keuangan yang Relevan

Informasi non keuangan yang relevan adalah dengan melakukan divestasi saham PTP, akan memperbaiki kondisi arus kas yang akan berdampak positif bagi WIKA.

4.2.4 Prosedur Pengambilan Keputusan Oleh Perusahaan Dalam Menentukan Rencana dan Nilai Transaksi dengan Memperhatikan Alternatif Lain

Prosedur pengambilan keputusan oleh WIKA dalam menentukan Rencana Transaksi dan nilai transaksi adalah dilakukan oleh Direksi dengan persetujuan Komisaris WIKA.

Tidak terdapat alternatif lain dari Rencana Transaksi yang dilakukan dengan pihak lain.

4.2.5 Hal Material Lainnya

Tidak terdapat hal-hal material lainnya terkait dengan analisis inkremental dari Rencana Transaksi. Dengan analisis inkremental yang telah dilakukan, Penilai meyakini bahwa Rencana Transaksi memberikan nilai tambah bagi WIKA.

5 ANALISIS KEWAJARAN NILAI TRANSAKSI

5.1 Perbandingan Antara Rencana Nilai Transaksi Dengan Hasil Penilaian Atas Transaksi Yang Akan Dilakukan

Hasil Penilaian

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham PTP per tanggal penilaian 31 Desember 2021 No. 00023/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022, tanggal 24 Mei 2022 yang diterbitkan oleh KJPP Syarif, Endang & Rekan, menyatakan bahwa Nilai Pasar 15% Saham PTP adalah sebesar Rp184.684.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Empat Miliar Enam Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).

Nilai Transaksi

Berdasarkan Rencana Transaksi divestasi saham PTP milik WIKA, Nilai Transaksi yang kami peroleh berdasarkan Laporan Keuangan Proforma WIKA per 31 Desember 2021 No. 00002/2.1061/AUP.1/03/1080-1/VI/2022 oleh KAP Selamat Riyanto, Aryanto & Rekan tanggal 24 Mei 2022 dari divestasi WIKA adalah sebesar Rp187.954.250.000,-.

5.2 Analisis untuk Memastikan Bahwa Rencana Nilai Transaksi Memberikan Nilai Tambah dari Transaksi yang akan Dilakukan

Berdasarkan hasil analisis inkremental ditemukan bahwa apabila WIKA tidak melakukan divestasi 15% saham PTP milik WIKA, maka WIKA akan mengalami kesulitan untuk memperbaiki arus kas WIKA, sehingga Rencana Transaksi akan membantu WIKA setelah terdampak pandemi COVID-19. Dengan dilakukannya Rencana Transaksi Divestasi PTP, WIKA akan dapat menggunakan dana tersebut untuk tujuan *refinancing*, modal usaha dan pengembangan usaha lainnya.

Berdasarkan proyeksi keuangan WIKA tanpa dilakukannya transaksi maupun dengan dilakukannya transaksi terdapat kenaikan *Net Profit Margin* (NPM), *Net Return on Investment* (NROI) dan *Net Return on Equity* (NROE).

Kenaikan pada NPM adalah sebesar 0,01% jika dibandingkan dengan tanpa transaksi yaitu dengan dilakukannya divestasi saham PTP, maka akan memperbaiki Net Profit dari WIKA. Kenaikan juga terjadi pada NROI dan ROE masing-masing sebesar 0,01% dan 0,03% pada tahun 2023.

5.3 Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi Dilakukan Untuk Meyakini Bahwa Rencana Nilai Transaksi Berada Dalam Kisaran Nilai Yang Didapatkan Dari Hasil Penilaian

Kewajaran nilai transaksi berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal,

menyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,50% dari nilai hasil penilaian.

Berdasarkan hal tersebut, berikut tabel uji batas atas dan batas bawah atas Rencana Transaksi akuisisi saham:

Tabel 19 Uji Batas Atas dan Batas Bawah

Uraian	Batasan Transaksi	(Rp.000)
Batas Atas Nilai Rencana Transaksi	7,5% di atas Nilai Pasar Saham	198.535.300,-
Nilai Pasar Saham	Berdasarkan Hasil Penilaian Saham PTP	184.684.000,-
Batas Bawah Nilai Rencana Transaksi	7,5% di bawah Nilai Pasar Saham	170.832.700,-

Berdasarkan tabel di atas, maka transaksi tersebut adalah Wajar karena berada pada uji batas atas dan batas bawah sebesar 7,5%. Sedangkan selisih harga dalam Rencana Transaksi divestasi saham PTP adalah lebih tinggi sebesar 1,77% dibandingkan dengan Nilai Pasar seperti yang ditunjukkan dengan tabel sebagai berikut:

Tabel 20 Selisih Nilai Transaksi

Nilai Pasar (Rp.000)	Nilai Rencana Transaksi (Rp.000)	Selisih
184.684.000,-	187.954.250	1,77%

6 PENDAPAT MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk yang akan dilakukan oleh WIKA adalah Wajar.

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

7 KUALIFIKASI PENILAI USAHA

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:

MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi izin	: Penilai Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

8 KESIMPULAN

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap Kewajaran Rencana Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Divestasi Saham 15% PT Prima Terminal Petikemas milik PT Wijaya Karya (Persero) Tbk yang akan dilakukan oleh WIKA adalah Wajar.