

**LAPORAN**  
**PENDAPAT KEWAJARAN (*FAIRNESS OPINION*)**  
**RENCANA TRANSAKSI AFILIASI PINJAM MEMINJAM**  
**PT HILLCON TBK**

**Lokasi di:**  
**Taman Modern R.2 No. 18**  
**Jakarta Timur**

**No. File : 00050/2.0171-00/BS/03/0481/1/III/2023**



# TOBING PANUTURI DAN REKAN

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK

*Property and Business Valuation*

NIU. 2.20.0171 – Kep. Menkeu No. 387/KM.1/2020

Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia

Kantor Pusat:

Rukan The Walk No. 38, Jakarta Garden City,

Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan

Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13910,

Email: [topaz-admin@kjpp-topaz.id](mailto:topaz-admin@kjpp-topaz.id)

[kjppptopaz@gmail.com](mailto:kjppptopaz@gmail.com);

Telp (021) 4614889

Kantor Cabang :

**Banjarmasin (PS):** Jl. Meranti III, Komp. Madinah No. 23, RT. 036, D.h 15a, Alalak Utara, Kec. Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Email: [topazbjm.kjpp@gmail.com](mailto:topazbjm.kjpp@gmail.com),

[topazbjm.kjpp@gmail.com](mailto:topazbjm.kjpp@gmail.com); Telp (0511) 4247394, **Medan (P):** Kompleks Perumahan Villa Malina Indah, Jl. Deli Bunga No. 3, Medan, Sumatera Utara 20132,

Email: [topaz\\_medan@kjpp-topaz.id](mailto:topaz_medan@kjpp-topaz.id), [topazmdn.kjpp@gmail.com](mailto:topazmdn.kjpp@gmail.com); Telp (061) 8216806

**No. File: 00050/2.0171-00/BS/03/0481/1/III/2023**

Jakarta, 14 Maret 2023

Kepada Yth.

**PT Hillcon Tbk ("HILLCON")**

Taman Modern R.2 No. 18,

Jakarta Timur.

**Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi berupa Transaksi Pinjam Meminjam oleh PT Hillcon Tbk sebagai pemberi pinjaman ke PT Hillconjaya Sakti sebagai penerima pinjaman.**

Dengan Hormat,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK PUBLIK TOBING PANUTURI DAN REKAN ("TOPAZ")** ditunjuk oleh **PT Hillcon Tbk ("HILLCON")**, berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran No. **0205/MK.PB/KJPP-TOPAZ/V/2022** tanggal **12 Mei 2022**, dengan maksud untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Afiliasi Pinjam Meminjam oleh HILLCON sebagai pemberi pinjaman ke **PT Hillconjaya Sakti ("HS")** yang menerima pinjaman. Berdasarkan hal tersebut maka Rencana Transaksi ini berkaitan dengan pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia ("POJK") No. 42/POJK.04/2020 tentang "Transaksi Afiliasi & Transaksi Benturan Kepentingan" dan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang "Transaksi Material"

## 1. Status Penilai

Penilai adalah partner dari TOPAZ dengan kualifikasi sebagai berikut:

Nama Penilai : Lidia, S.T., M.M., MAPPI (Cert)  
No. Ijin Penilai : B-1.17.00481  
No. STTD : STTD.PB-04/PM.22/2018  
No. MAPPI : 12-S-03723  
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis (B)

TOPAZ adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan ini.

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas, Objek Pendapat Kewajaran ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas dan Objek Pendapat Kewajaran. TOPAZ juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

## **2. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan**

Pemberi tugas kepada TOPAZ dalam penyusunan laporan pendapat kewajaran ini adalah:

Nama Perusahaan : PT Hillcon Tbk (“HILLCON”)  
Alamat : Taman Modern R.2 No. 18  
Jakarta Timur  
Website : <https://www.hillcon.co.id/>

## **3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran**

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi berupa Transaksi Pinjam Meminjam oleh HILLCON sebagai pemberi pinjaman ke HS sebagai entitas anak yang menerima pinjaman. Rencana Transaksi ini termasuk ke dalam Transaksi Afiliasi dan Material, sehingga Pendapat Kewajaran ini merupakan pemenuhan atas POJK No. 42/POJK.04/2020 yang ditetapkan pada tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi & Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu” dan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang “Transaksi Material”.

## **4. Objek Pendapat Kewajaran**

Objek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Rencana Transaksi Pinjam Meminjam antara HS sebagai penerima pinjaman dengan HILLCON sebagai pemberi pinjaman.

## **5. Tanggal Pendapat Kewajaran (*Cut off Date*)**

Tanggal efektif penilaian adalah per 30 September 2022, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan pendapat kewajaran. Masa berlaku Laporan Pendapat Kewajaran adalah sampai dengan 30 April 2023, sesuai dengan Surat Edaran OJK No. 04/SEOJK.04/2022 tentang perubahan relaksasi ketentuan masa berlakunya Laporan Pendapat Kewajaran dan per tanggal 02 Maret 2023 terdapat Surat Edaran OJK No. S-68/D.04/2023 point 3.e bahwa kebijakan relaksasi jangka waktu berlakunya laporan keuangan dan laporan penilaian yang dibuat dalam rangka aksi korporasi emiten atau perusahaan publik yang selama ini ditetapkan diperpanjang menjadi paling lama 7 bulan, akan tetap diberlakukan dalam hal dokumen pernyataan pendaftaran, pernyataan aksi korporasi, laporan dan/ atau keterbukaan informasi terkait aksi korporasi telah disampaikan oleh emiten atau perusahaan publik sebelum tanggal 31 Maret 2023.

## 6. Tingkat Kedalaman Investigasi

Adanya batas atau pembatasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis akan mempengaruhi tingkat kedalaman investigasi yang dapat kami lakukan, dan akan kami nyatakan secara terperinci dalam Laporan Pendapat Kewajaran.

Untuk pelaksanaan inspeksi, Penilai perlu didampingi oleh pejabat/ petugas yang memiliki akses dan informasi yang diperlukan mengenai aset yang diinspeksi. Penilai harus mendapatkan keleluasaan dalam melakukan proses inspeksi dan dokumentasi terhadap Objek Pendapat Kewajaran.

Berita Acara Inspeksi yang menjelaskan mengenai kondisi aset dan hal-hal lain yang relevan untuk proses pendapat kewajaran akan dibuat saat inspeksi dilakukan. Penilai dan TOPAZ dibebaskan dari segala tanggung jawab atas akses dan informasi yang diperlukan mengenai aset yang diinspeksi apabila timbul permasalahan pada saat melakukan inspeksi tersebut.

## 7. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Dalam melakukan penilaian ini, TOPAZ juga menggunakan informasi dari beberapa sumber informasi yang relevan dan handal tanpa perlu melakukan verifikasi, yaitu :

- Data laporan keuangan audit HILLCON dan HS tahun 2018 sampai dengan tahun 2021.
- *Limited Review HILLCON* per 30 September 2022.
- Laporan keuangan HS per 30 September 2022.
- Prospektus HILLCON per 28 Februari 2022.
- Proyeksi HILLCON untuk 5 tahun ke depan untuk kondisi *As its is* dan Setelah Rencana Transaksi.
- Draft Akta Perjanjian Hutang Piutang HILLCON dengan HS.
- Tinjauan terhadap kondisi fundamental entitas yang dinilai yang menyangkut sejarah singkatnya, struktur modal dan susunan pengurus, deskripsi bidang usaha dan kinerja keuangan, serta memperhatikan kondisi makro yang ada.
- Data-data Legalitas perusahaan dan perijinan terkait.
- Data-data yang diperoleh dari Damodaran dan S&P Capital IQ.
- Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait, seperti Bank Indonesia.
- Data-data lain sebagai informasi pendukung.

## 8. Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi dan asumsi khusus yang akan digunakan dalam penugasan merupakan asumsi dan asumsi khusus yang wajar dan relevan dengan memperhatikan tujuan dimana Pendapat Kewajaran diperlukan.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari fakta yang sebenarnya pada tanggal Pendapat Kewajaran atau hal yang tidak akan dibuat oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam suatu transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran.

Asumsi khusus sering digunakan untuk menggambarkan efek dari suatu situasi yang akan mempengaruhi nilai.

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai akan menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan Pendapat Kewajaran tanpa penyelidikan tertentu atau verifikasi.

## **9. Persyaratan atas Persetujuan Publikasi**

Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan tidak untuk konsumsi publik.

Persetujuan Pendapat Kewajaran harus didapatkan atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan, termasuk referensi mengenai laporan keuangan perusahaan/objek pendapat kewajaran, dan/atau laporan direksi/pimpinan perusahaan/objek pendapat kewajaran, dan/atau pernyataan atau kajian lainnya atau pernyataan/edaran apapun dari perusahaan/objek pendapat kewajaran.

Tanda tangan Penilai Publik dan cap TOPAZ yang resmi merupakan syarat mutlak Laporan Pendapat kewajaran yang dihasilkan.

## **10. Konfirmasi Bahwa Pendapat Kewajaran dilakukan berdasarkan POJK No. 42/POJK.04/2020 dan POJK 17 tahun 2020 Serta SPI**

Laporan Pendapat Kewajaran ini akan dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan POJK No. 42/POJK.04/2020 dan POJK No. 17/POJK.04/2020, Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Edisi VII-2018 beserta Edisi Revisinya.

## **11. Kesimpulan Analisis Kualitatif dan Kuantitatif**

### **A. Analisis Kewajaran Kualitatif**

#### **Manfaat atas Rencana Transaksi Perjanjian Pinjam Meminjam**

1. Pemberian pinjaman ke HS memastikan bahwa HS memperoleh pendanaan atau pinjaman yang diperlukan untuk ekspansi bisnis yang akan meningkatkan kapasitas sehingga performansi keuangan HS akan semakin membaik dari sisi profitabilitas dan likuiditas. Hillcon sebagai entitas induk akan mengalami dampak yang sejalan dengan HS. Dukungan dari pemegang saham HS dalam memberikan jaminan adalah langkah yang dinilai tepat untuk pengembangan grup.
2. Rencana Transaksi Pinjam Meminjam merupakan kesepakatan kedua belah pihak dengan pertimbangan bisnis yang memberi keuntungan dan manfaat bagi kedua belah pihak. Prospek bisnis HS dinilai memiliki coverage yang baik terhadap kemampuan membayar utang sehingga dinilai tidak akan mengalami default atau gagal bayar.

### **Risiko Atas Rencana Transaksi**

Risiko atas Rencana Transaksi ini adalah gagal bayar HS atas pinjaman ini sehingga berisiko atas Rencana Transaksi ini. Namun manajemen meyakini hal ini tidak akan terjadi dan akan terdapat mitigasi dan langkah restrukturisasi atas pinjaman akan dilakukan terlebih dahulu.

### **Keuntungan Rencana Transaksi**

1. HS memperoleh pinjaman dari HILLCON dengan persyaratan dan beban bunga yang lebih ringan jika dibandingkan penambahan beban keuangan yang ditimbulkan jika HS mengambil pinjaman dari pihak ketiga/perbankan. Manajemen juga menyatakan bahwa jika tidak memperoleh pinjaman ini, HS diupayakan akan meminjam dari pihak perbankan dengan tetap menjalankan bisnis saat ini.
2. Meningkatkan profitabilitas HS sejalan dengan meningkatnya profitabilitas HS yang dikonsolidasikan ke HILLCON dikarenakan ekspansi bisnis yang didukung oleh pendanaan perbankan dengan beban keuangan yang ringan.
3. Nilai tambah atas Rencana Transaksi diproyeksikan akan meningkatkan total aset menjadi sebesar Rp8.803.672 juta di tahun 2027 akan menguatkan posisi kas HS sehingga likuiditas akan semakin membaik.

### **Kerugian Rencana Transaksi**

Tidak terdapat kerugian atas Rencana Transaksi.

## **B. Analisis Kewajaran Kuantitatif**

1. Dampak keuangan atas Rencana Transaksi berdasarkan Proforma Laporan Keuangan per 30 September 2022 adalah sebagai berikut:
  - a. Terdapat Peningkatan Aset sebesar Rp528.773 juta pada bagian Kas dan Setara Kas.
  - b. Tidak dapat perubahan pada Liabilitas.
  - c. Terdapat Peningkatan Ekuitas sebesar Rp528.773 juta pada bagian Tambahan Modal Disetor.
2. Dampak Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi, Nilai tambah adalah sebagai berikut:
  - a. Ringkasan Nilai tambah dalam Angka
    - i. Total nilai tambah pada level laba bersih selama periode 2023 adalah Rp83.628 juta dan total sampai dengan tahun 2027 adalah Rp206.557 juta.
    - ii. Nilai tambah pada level aset selama periode 2023 adalah Rp768.837 juta dan total sampai dengan tahun 2027 adalah Rp.1.283.823 juta.
    - iii. Nilai tambah pada kas akhir mencapai Rp Rp.1.283.823 juta di tahun 2027.

- b. Ringkasan Nilai tambah dalam Persentase
  - i. Nilai tambah pada laba bersih mencapai 8,35% di tahun 2023.
  - ii. Nilai tambah pada aset mencapai 19,27% di tahun 2027.
  - iii. Nilai tambah pada kas akhir mencapai 19,27% di tahun 2027.
3. Berdasarkan rasio keuangan untuk Proyeksi keuangan diketahui profitabilitas HILLCON mengalami tren peningkatan, solvabilitas yang semakin membaik dan likuiditas HILLCON semakin membaik yang terlihat dari rasio likuiditas sebesar 322,78% di tahun 2027.
4. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas diketahui penurunan beban bunga dan nilai pinjaman ke HS memberi dampak signifikan pada rasio profitabilitas.
5. Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 pasal 48 point b dinyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai pasar atau wajar. Hasil perhitungan adalah tingkat suku bunga yang diberikan HILLCON ke HS berada 5,82% di atas dari suku bunga hasil regresi yang merupakan tingkat suku bunga yang wajar menurut perhitungan penilai diberikan ke HS. Dengan demikian pengenaan tingkat suku bunga 6% ke HS oleh HILLCON dalam rentang wajar.

## **12. Pendapat Mengenai Kewajaran Rencana Transaksi**

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini, ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan, adalah **wajar**.

Kesimpulan akhir diatas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada HILLCON 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 diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

Demikian hasil Pendapat Kewajaran kami lakukan dengan tetap mengacu pada standar penilaian dan kode etik yang berlaku.

Hormat kami,

**KJPP TOBING PANUTURI DAN REKAN**



**TOBING PANUTURI DAN REKAN**  
**Kantor Jasa Penilai Publik**

Lidia S.T., MM., MAPPI (Cert)  
*Partner*

Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis (B)  
Ijin Penilai : B-1.17.00481  
STTD Pasar Modal : STTD.PB-04/PM.22/2018  
MAPPI : 12-S-03723  
IKNB : 158/NB.122/STTD-P/2019

## PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. TOPAZ tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap objek pendapat kewajaran, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap objek pendapat kewajaran.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Pendapat kewajaran yang telah disepakati sebelumnya dengan pemberi tugas.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan pendapat yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran yang diinginkan oleh pemberi tugas, besaran opini, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan / dilaksanakan oleh masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan jenis industri yang dinilai.
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut :
  - Identifikasi penugasan dan Pemahaman Latar belakang Rencana Transaksi;
  - Pengumpulan data dan wawancara;
  - Analisis Data Internal dan Eksternal;
  - Analisis Kualitatif dan kuantitatif;
  - Penyusunan Laporan.
9. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan yang merupakan objek Pendapat Kewajaran.
10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan pendapat kewajaran ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan pendapat kewajaran yang telah dibuat dengan memenuhi ketentuan kode etik penilai indonesia (KEPI) dan standar penilaian indonesia (SPI) serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) POJK No. 42/POJK.04/2020 dan POJK No. 17/POJK.04/2020.

Jakarta, 14 Maret 2023

**Lidia, ST., M.M., MAPPI (Cert) – Penanggungjawab**

Ijin Penilai : No. B-1.17.00481  
MAPPI : No. 12-S-03723  
No. STTD : STTD.PB-04/PM.22/2018





**TOBING PANUTURI DAN REKAN**

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK**

*Property and Business Valuation*

*Penilaian Property (P) & Bisnis (B)*

**Panuturi L. Tobing, SP., SH., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert) – Quality Control**

MAPPI : No. 06-S-01967

No. Register : No. RMK-2017.00377

.....

**Immanuel Taurix Riyadi Tutuko, SE.,M.M – Penilai**

MAPPI : No. 13-P-04400

No. Register : No. RMK-2020.03265

.....