

**LAPORAN  
PENDAPAT KEWAJARAN  
PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK  
("JPS")**

**LOKASI DI:**

**Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**

**NO. FILE : 00133/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023**



No. File : 00133/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023

Jakarta, 23 Oktober 2023

Kepada Yth,  
**PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK**  
Ruko Casa Grande No. 35  
Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Depok  
 Sleman, Yogyakarta

Dengan hormat,

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") telah ditunjuk oleh PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK ("JPS") ("Pemberi Tugas") berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran No. PR.DYR-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0387 tanggal 02 Oktober 2023 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang Hatchery.

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai Kantor Jasa Penilai Publik ini (dh KJPP YANUAR BEY DAN REKAN) dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. KEP-497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan.

Selanjutnya DYR telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi dengan Laporan Nomor 00133/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023.

## 1. Status Penilai

Penilai adalah Partner dari Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") dengan kualifikasi sebagai berikut:

Nama Penilai	:	Ivan T. Khristian, S.E., M.Ed.Dev., MAPPI (Cert.)
No. Izin Penilai Publik	:	B.1-14.00384
No. STTD Penunjang Pasar Modal	:	STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
No. STTD IKNB	:	086/NB.122/STTD-P/2017
No. MAPPI	:	10-S-02664
Klasifikasi Izin	:	Penilaian Bisnis (B)

DYR adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan Pendapat Kewajaran 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. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

## Head Office

Business & Property Appraisal (PB)  
The Manhattan Square - Mid Tower  
15th Floor Unit D  
Jl. TB. Simatupang Kav.1S  
Cilandak Timur, Jakarta Selatan, 12560  
T : +62-21 2780 8586 (Hunting)  
E : info@dyr.co.id  
www.dyr.co.id

## Trusted Appraisal Services

### Branch Office :

Jakarta (P), Semarang (PB), Medan (P), Surabaya (P), Denpasar (P), Bandung (P), Pekanbaru (P)  
Lampung (P), Surakarta (PS), Banyumas (PS), Sleman (PS), Balikpapan (PS), Manado (PS)

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. Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan	:	PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

## 3. Identitas Pengguna Laporan

Nama Perusahaan	:	PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

## 4. Tanggal Pendapat Kewajaran dan Masa Berlaku Laporan

Tanggal Pendapat Kewajaran adalah per 31 Mei 2023 di mana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan Pendapat Kewajaran.

Oleh karena itu, masa berlaku laporan Pendapat Kewajaran ini berakhir pada tanggal 30 November 2023.

## 5. Objek Pendapat Kewajaran

Bahwa Objek Pendapat Kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas adalah Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang Hatchery oleh JPS.

## 6. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang Hatchery. Rencana Transaksi tersebut tidak mengandung unsur transaksi material. Rencana tersebut selanjutnya disebut sebagai "Rencana Transaksi".

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian bisnis di pasar modal.

**7. Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini DYR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan JPS ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan JPS. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Berdasarkan Penawaran No. PR.DYR-00/TT/BS/JPS/X/2023/TTK/0387 tanggal 02 Oktober 2023 penugasan DYR adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi.

**8. Jenis Mata Uang yang Digunakan**

Dalam penugasan ini nilai Rencana Transaksi dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

**9. Tanggung Jawab Penilai**

Dalam batas kemampuan dan keyakinan DYR sebagai penilai, DYR menyatakan bahwa semua perhitungan dan analisis yang dibuat dalam penyusunan Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan DYR bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran yang diterbitkan.

**10. Uraian Mengenai Ada atau Tidaknya Benturan Kepentingan atas Transaksi yang Akan Dilakukan**

Transaksi melibatkan beberapa pihak yang menunjukkan hubungan afiliasi, manajemen menyatakan secara kepentingan ekonomis dari masing-masing pihak maupun pihak afiliasi lain tidak terdapat benturan kepentingan. Berdasarkan pernyataan Manajemen JPS, diketahui tidak ada benturan kepentingan atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan. Manajemen menilai Rencana Transaksi akan memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan tidak ada unsur benturan kepentingan atau adanya pihak pengambil keputusan yang diuntungkan atas Rencana Transaksi ini.

**11. Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan OJK ("POJK")**

**Unsur Transaksi Material dalam Rencana Transaksi**

Berdasarkan atas Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023 yang telah di-review oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Aset antara pihak JPS dengan Jatmiko Febianto Putro tanggal 18 April 2023, nilai Rencana Transaksi yang akan dilakukan JPS terhadap aset tetap tanah adalah:

### Unsur Transaksi Material (dalam Rupiah)

Rencana Transaksi	Jumlah Ekuitas JPS 31 Mei 2023	Nilai Rencana Transaksi	Ekuitas terhadap Rencana Transaksi	Nilai Pasar Aset Tetap
Pembelian Aset Tetap Tanah		5.224.020.000	4,35%	5.286.960.000
Pembangunan Kandang Hatchery	120.145.736.288	10.496.403.750	8,74%	-
<b>Total</b>	<b>120.145.736.288</b>	<b>15.720.423.750</b>	<b>13,08%</b>	<b>5.286.960.000</b>

Sumber: Laporan Keuangan Interim dan PPJB Aset, Diolah DYP

Total ekuitas JPS per tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp120.145.736.288,00. Dari data di atas, diketahui bahwa nilai Rencana Transaksi pembelian aset tetap tanah sebesar Rp5.224.020.000,00 dan pembangunan kandang *hatchery* sebesar Rp10.496.403.750,00. Sesuai dengan penjelasan dari Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pada pasal 3 mengenai batasan nilai transaksi material, yaitu "Suatu transaksi dikategorikan sebagai Transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Berdasarkan Rencana Transaksi terhadap ekuitas JPS, tidak memenuhi unsur transaksi material yang mana persentase yang ditransaksikan kurang dari 20%.

### Unsur Transaksi Afiliasi

Transaksi antara JPS dengan pihak yang akan bertransaksi yaitu PT Jaya Guna Mandiri Hasbi (JGMH) menunjukkan adanya hubungan afiliasi. Berikut adalah struktur pengurus JPS dan JGMH.

### Struktur Pengurus JPS dan JGMH

No	Nama	JPS	JGMH
1	H. Singgih Januratmoko, S.K.H.	Komisaris Utama & Pemegang Saham Utama	Pernegang Saham Utama
2	Dyah Aminfi Aprianti	Komisaris Independen	
3	Drh. Sri Mulyani	Direktur Utama	
4	Fadhl Muhammad Firdaus	Direktur	
5	Keziana Martanti		Komisaris Utama
6	Ratna Astuti		Komisaris
7	Handoyo		Direktur & Pemegang Saham Utama

Sumber: Manajemen JPS

Struktur kepengurusan di atas menggambarkan adanya hubungan afiliasi antara JPS dengan JGMH sebagai kontraktor pembangunan kandang *hatchery* yaitu H. Singgih Januratmoko sebagai Komisaris dan Pemegang Saham Utama JPS dan juga sebagai Pemegang Saham Utama JGMH.

Berdasarkan PPJB aset tetap tanah, adanya hubungan afiliasi antara JPS dengan penjual aset tetap tanah yaitu Jatmiko Febianto Putro yang merupakan adik kandung dari H. Singgih Januratmoko.

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JPS yaitu:

### Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JPS

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Percentase Kepemilikan	Total
H. Singgih Januratmoko	3.136.000.000	98,00%	78.400.000.000
Sova Marwati	32.000.000	1,00%	800.000.000
Fadhl Muhammad Firdaus	32.000.000	1,00%	800.000.000
<b>Total</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

Sumber: Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JGMH yaitu:

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JGMH

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Percentase Kepemilikan	Total
Handoyo	500	50,00%	500.000.000
H. Singgih Janurarmoko	500	50,00%	500.000.000
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000.000</b>

Sumber: Salinan Akta Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2023

Berdasarkan struktur organisasi, struktur permodalan, dan PPJB yang berkaitan dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh JPS, dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur transaksi afiliasi yang mengacu kepada pemenuhan Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

## 12. Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam Pendapat Kewajaran ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai di antaranya dengan melakukan wawancara melalui media elektronik dan inspeksi. Berikut adalah pihak yang diwawancara dalam hubungannya dengan Objek Pendapat Kewajaran, yaitu:

No. Surat Tugas : ST-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0387  
Tanggal : 05 Oktober 2023

### Pihak yang Diwawancara

Pihak yang Diwawancara	Jabatan	Entitas
Fadhi Muhammad Firdaus	Direktur	PT Janu Putra Sejahtera Tbk

Berikut hasil diskusi dengan pihak manajemen JPS:

1. *Cut off date*: 31 Mei 2023,
2. JPS akan melakukan penawaran umum perdana, yang mana nantinya akan digunakan untuk membeli aset tetap tanah dan pembangunan kandang *hatchery*.

## 13. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Dalam melakukan Pendapat Kewajaran ini, DYS juga menggunakan informasi yang beberapa sumber informasi relevan yang handal tanpa perlu melakukan verifikasi:

- Laporan Keuangan *In house* JPS per 31 Desember 2018;
- Laporan Keuangan *In house* JPS per 31 Desember 2019;
- Laporan Keuangan Audit JPS per 31 Maret 2023, 31 Desember 2022, 31 Desember 2021, dan 31 Desember 2020 yang diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan Nomor Laporan No. 00073/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/VI/2023 tanggal 22 Juni 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasian;
- Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023 yang telah direviu oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023;
- Proyeksi Keuangan JPS per 2023 hingga 2027 yang telah disediakan oleh Manajemen JPS;
- Laporan Keuangan Proforma JPS yang disediakan oleh Manajemen JPS;

- Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Andi Tiffani dan Rekan oleh Penilai Properti Caecilia Tiffani Hindriyani Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) dengan Nomor Izin Penilaian Properti P.1-16.00446 dengan nomor 00386/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023;
- Surat PPJB Aset Tetap Tanah antara JPS dengan Jatmiko Febianto Putro tanggal 8 Mei 2023;
- Surat Perjanjian Kerjasama antara JPS dengan JGMH;
- Dokumen legalitas dan perizinan terkait;
- Diskusi dengan pihak manajemen baik Pemberi Tugas maupun Objek Pendapat Kewajaran;
- Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait seperti Bank Indonesia;
- Data statistik dari Badan Pusat Statistik.

#### 14. Penjelasan Mengenai Kejadian Penting Setelah Tanggal Pendapat Kewajaran (*Subsequent Event*)

Sampai dengan diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*Subsequent Event*) yang diketahui dan diinformasikan kepada DYR.

#### 15. Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi dan asumsi khusus yang digunakan dalam penugasan merupakan asumsi dan asumsi khusus yang wajar dan relevan dengan memperhatikan tujuan di mana penilaian diperlukan.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari fakta yang sebenarnya pada tanggal penilaian atau hal yang tidak dibuat oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam suatu transaksi pada tanggal penilaian. Asumsi khusus sering digunakan untuk menggambarkan efek dari suatu situasi yang akan mempengaruhi nilai.

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

#### 16. Persyaratan atas Persetujuan Publikasi

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan permintaan dari JPS yang dipakai semata-mata untuk membantu JPS dalam memberikan gambaran mengenai Rencana Transaksi yang memerlukan pendapat dari pihak independen, pendapat tertulis yang akan diserahkan ke OJK dan akan diumumkan kepada masyarakat, dan tidak dapat digunakan untuk tujuan lainnya.

Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan Pendapat Kewajaran ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup Penugasan Laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN serta Pemberi Tugas.

Tanda tangan Penilai Publik dan cap DYR yang resmi merupakan syarat mutlak Laporan Penilaian yang dihasilkan.

#### 17. Konfirmasi Bahwa Pendapat Kewajaran Dilakukan Berdasarkan OJK

Maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan serta Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal terkait dengan penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap tanah dan pembangunan kandang *hatchery* oleh JPS.

#### 18. 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 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 pada JPS 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.

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

Hormat kami,  
KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN

  
Ivan Peguh Khristian, S.E., M.Ed., MAPPI (Cert.)  
Partner

No. Izin Penilai	: B.1-14.00384
No. STTD Penunjang Pasar Modal	: STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
No. MAPPI	: 10-S-02664

## PERNYATAAN PENILAI

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

1. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap Objek Pendapat Kewajaran pada tanggal Penilaian dan dilakukan secara independen;
2. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai;
3. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan;
4. Penugasan Pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan terhadap Objek Pendapat Kewajaran pada tanggal penilaian (*cut off date*) 31 Mei 2023;
5. Analisis dan lingkup penugasan telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran;
6. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundungan yang berlaku;
7. Opini pendapat kewajaran yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai opini Pendapat Kewajaran;
8. Kesimpulan opini Pendapat Kewajaran telah sesuai dengan asumsi-umsi dan kondisi pembatas;
9. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Bisnis dapat dipertanggungjawabkan;
10. Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat, dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini;
11. Penilai bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran ini;
12. Laporan ini tidak lepas dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2020 serta SEOJK No.17/SEOJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 serta SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

Jakarta, 23 Oktober 2023



Ivan Teguh Khristian, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) - Penilai Publik

No. Izin Penilai : B.1-14.00384  
No. MAPPI : 10-S-02664  
No. RMK : RMK-2017.00343



I Gusti Ngurah Asmara, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) - Reviewer

No. MAPPI : 11-S-03060  
No. RMK : RMK-2017.00532



H. Andi Noviastoko, S.E., M.Ec.Dev. - Quality Assurance

No. MAPPI : 12-T-03566  
No. RMK : RMK-2017.00837



Suhada, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) - Penilai

No. MAPPI : 15-S-05968

No. RMK : RMK -2017.00578

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Suhada' or a similar name, is placed over a dotted line.

Lieke Herianto, B.Comm. - Penilai

No. MAPPI : 18-T-08709

No. RMK : RMK-2021.03771

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lieke' or a similar name, is placed over a dotted line.

## DAFTAR ISI

Halaman

### SERTIFIKAT PENILAIAN

### PERNYATAAN PENILAI

### DAFTAR ISI

### DAFTAR FIGUR

<b>1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Penugasan .....	1
1.2 Nomor dan Tanggal Laporan Pendapat Kewajaran .....	1
1.3 Identitas Penilai.....	1
1.4 Identitas Pemberi Tugas .....	2
1.5 Identitas Pengguna Laporan .....	2
1.6 Objek Pendapat Kewajaran .....	2
1.7 Jenis Mata Uang yang Digunakan .....	2
1.8 Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran .....	3
1.9 Uraian Mengenai Ada atau Tidaknya Benturan Kepentingan atas Transaksi yang Akan Dilakukan .....	3
1.10 Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan OJK.....	3
1.10.1 Unsur Transaksi Material dalam Rencana Transaksi.....	3
1.10.2 Unsur Transaksi Afiliasi dalam Rencana Transaksi .....	4
1.11 Penugasan Penilaian Profesional .....	5
1.12 Pernyataan Penilai.....	5
1.13 Data, Informasi, dan Prosedur .....	6
1.13.1 Data Dan Informasi Rencana Transaksi .....	6
1.13.2 Prosedur yang Digunakan Manajemen .....	6
1.16 Ruang Lingkup .....	7
1.17 Asumsi dan Kondisi Pembatas .....	8
<b>2 TINJAUAN DAN ANALISIS RENCANA TRANSAKSI .....</b>	<b>10</b>
2.1 Latar Belakang Rencana Transaksi .....	10
2.2 Bentuk dan Besarnya Dana Rencana Transaksi .....	10
2.3 Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen JPS .....	10
2.4 Objek Rencana Transaksi .....	10
2.4.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset Tetap Tanah antara JPS dengan Jatmiko Febianto Putro .....	11
2.4.2 Perjanjian Kerja Sama antara JPS dengan PT Jaya Guna Mandiri Hasbi (JGMH) sebagai Kontraktor Pembangunan Kandang Hatchery Subang .....	14
2.5 Pihak-Pihak dalam Rencana Transaksi .....	19
2.5.1 Pihak Pembeli dan Pemberi Tugas Pembangunan Kandang Hatchery .....	19
2.5.2 Pihak Penjual.....	22
2.5.3 Pihak Kontraktor .....	23
2.6 Informasi Material Lainnya yang Diungkapkan .....	23
<b>3 ANALISIS KUALITATIF DAN KUANTITATIF .....</b>	<b>24</b>
3.1 Analisis Kualitatif .....	24
3.1.1 Riwayat Perusahaan .....	24
3.1.2 Sifat Kegiatan Usaha .....	24
3.1.3 Struktur Organisasi .....	24
3.2 Analisis Makro Indonesia .....	25
3.3 Gambaran Umum Jasa Penelitian Dan Pengembangan Teknologi Dan Rekayasa .....	28
3.4 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan .....	33
3.4.1 Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif atas Rencana Transaksi .....	37
3.4.2 Analisis Manfaat dan Risiko.....	38

	Halaman
3.5 Analisis Kuantitatif .....	38
3.5.1 Kinerja Historis.....	38
3.5.2 Kewajaran Atas Proyeksi Keuangan .....	44
3.5.3 Analisis Rasio Keuangan atas Proyeksi Keuangan.....	49
3.5.4 Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi (Proforma).....	50
3.5.5 Analisis Dampak Keuangan dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan .....	52
3.5.6 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi .....	53
3.5.7 Analisis Inkremental .....	53
<b>4 ANALISIS KEWAJARAN NILAI RENCANA TRANSAKSI .....</b>	<b>58</b>
4.1 Analisis Kewajaran Kualitatif.....	58
4.2 Analisis Kewajaran Kuantitatif.....	58
<b>5 PENDAPAT MENGENAI KEWAJARAN RENCANA TRANSAKSI .....</b>	<b>59</b>
<b>6 KUALIFIKASI PENILAI BISNIS .....</b>	<b>60</b>

## DAFTAR FIGUR

Halaman

Figur 1.	Unsur Transaksi Material (dalam Rupiah) .....	3
Figur 2.	Struktur Pengurus JPS dan JGMH.....	4
Figur 3.	Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JPS.....	4
Figur 4.	Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JGMH .....	4
Figur 5.	Laporan Penilaian yang Digunakan .....	7
Figur 6.	Pihak yang Diwawancara .....	7
Figur 7.	Ikhtisar Laba JPS (dalam Ribuan Rupiah) .....	20
Figur 8.	Laporan Posisi Keuangan (dalam Ribuan Rupiah).....	21
Figur 9.	Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JGMH .....	23
Figur 10.	Struktur Organisasi JPS.....	24
Figur 11.	Pertumbuhan Ekonomi Sisi PengeluaranSumber: Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan I 2023 .....	25
Figur 12.	Pertumbuhan Neraca Pembayaran Indonesia Triwulan I 2023 .....	26
Figur 13.	Peta Inflasi Daerah Maret 2023 .....	27
Figur 14.	Produksi Daging Ayam Ras Pedaging menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton) Terbesar Tahun 2018-2022.....	30
Figur 15.	Konsumsi Daging Ayam Ras Kg/Kapita Tahun 2018-2022 .....	31
Figur 16.	Produksi Telur Ayam Petelur Menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton) Terbesar Tahun 2018-2022 .....	32
Figur 17.	10 Provinsi Terpilih Harga Daging Ayam Tertinggi (Per 24 Maret 2023) .....	32
Figur 18.	Peternakan Pembibitan .....	34
Figur 19.	Peternakan Petelur .....	34
Figur 20.	Penetasan Telur .....	34
Figur 21.	Rumah Potong Ayam .....	35
Figur 22.	<i>Day Old Chick (DOC) - Parent Stock</i> .....	35
Figur 23.	<i>Day Old Chick (DOC) - Final Stock</i> .....	36
Figur 24.	Ayam Hidup Broiler Komersial .....	36
Figur 25.	Telur Komersial .....	36
Figur 26.	Karkas Ayam .....	37
Figur 27.	Ikhtisar Laba JPS (dalam Ribuan Rupiah) .....	38
Figur 28.	Grafik Pertumbuhan Laba JPS (dalam Jutaan Rupiah) .....	39
Figur 29.	Laporan Posisi Keuangan JPS (dalam Ribuan Rupiah) .....	40
Figur 30.	Grafik Pertumbuhan Posisi Keuangan JPS (dalam Jutaan Rupiah) .....	42
Figur 31.	Rasio Keuangan JPS .....	42
Figur 32.	Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	44
Figur 33.	Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	45
Figur 34.	Proyeksi Laba Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	46
Figur 35.	Proyeksi Laba Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	47
Figur 36.	Proyeksi Arus Kas Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	47
Figur 37.	Proyeksi Arus Kas Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	48
Figur 38.	Rasio Keuangan Dengan Rencana Transaksi .....	49
Figur 39.	Rasio Keuangan Tanpa Rencana Transaksi .....	50
Figur 40.	Proforma Posisi Keuangan JPS (dalam Rupiah) .....	50
Figur 41.	Proforma Laba JPS (dalam Rupiah).....	52
Figur 42.	Analisis Kewajaran Nilai Transaksi .....	53

<b>Figur 43.</b>	<b>Inkremental Posisi Keuangan (dalam Rupiah) .....</b>	<b>53</b>
<b>Figur 44.</b>	<b>Inkremental Laba (dalam Rupiah) .....</b>	<b>54</b>
<b>Figur 45.</b>	<b>Inkremental Arus Kas (dalam Rupiah) .....</b>	<b>55</b>
<b>Figur 46.</b>	<b>Laporan Penilaian yang Digunakan .....</b>	<b>56</b>

## **1 PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penugasan**

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") telah ditunjuk oleh PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK ("JPS") berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran No. PR.DYR-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0387 tanggal 02 Oktober 2023 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang *Hatchery*.

JPS adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan. Didukung oleh tim manajemen yang solid dan personil yang berkualitas, sejalan dengan berkembangnya produk dan mutu JPS terus berusaha meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang kompeten dan ahli di bidangnya. Sejalan dengan visi JPS yaitu menjadi perusahaan ayam integrator terkemuka di Indonesia yang memberikan kontribusi positif bagi peternakan ayam dan masyarakat, di mana JPS berencana untuk membeli aset tetap tanah dan membangun kandang *hatchery* yang selanjutnya disebut sebagai "Rencana Transaksi".

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai Kantor Jasa Penilai Publik ini (dh KJPP YANUAR BEY DAN REKAN) dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. KEP-497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan.

### **1.2 Nomor dan Tanggal Laporan Pendapat Kewajaran**

Selanjutnya DYR telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00133/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023.

#### **Tanggal Pendapat Kewajaran dan Masa Berlaku**

Tanggal Pendapat Kewajaran adalah per **31 Mei 2023** di mana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan Pendapat Kewajaran.

Sehingga masa berlaku laporan Pendapat Kewajaran ini berakhir pada tanggal **30 November 2023**.

### **1.3 Identitas Penilai**

Penilai adalah partner dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") dengan kualifikasi sebagai berikut:

Nama Penilai	:	Ivan Teguh Khristian, S.E., M.Ed.Dev., MAPPI (Cert.)
No. Izin Penilai	:	B.1-14.00384
No. STTD Penunjang Pasar Modal	:	STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
No. MAPPI	:	10-S-02664
Klasifikasi Izin	:	Penilaian Bisnis (B)

DYR adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan pemberian pendapat kewajaran 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. DYR 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.

#### **1.4 Identitas Pemberi Tugas**

Nama Perusahaan	:	<b>PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK</b>
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

#### **1.5 Identitas Pengguna Laporan**

Nama Perusahaan	:	<b>PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK</b>
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

#### **1.6 Objek Pendapat Kewajaran**

Bawa Objek Pendapat Kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas adalah Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang Hatchery oleh JPS.

#### **1.7 Jenis Mata Uang yang Digunakan**

Dalam penugasan ini Nilai Pasar dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

## 1.8 Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang *Hatchery* oleh JPS. Rencana Transaksi tersebut mengandung unsur transaksi afiliasi dan tidak mengandung unsur transaksi material.

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, Peraturan OJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/8080 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 serta SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

## 1.9 Uraian Mengenai Ada atau Tidaknya Benturan Kepentingan atas Transaksi yang Akan Dilakukan

Transaksi melibatkan beberapa pihak yang menunjukkan hubungan afiliasi. Manajemen menyatakan secara kepentingan ekonomis dari masing-masing pihak maupun pihak afiliasi lain tidak terdapat benturan kepentingan. Jatmiko Febianto Putra yang sebagai penjual aset tetap tanah merupakan adik kandung dari Direktur JPS H. Singgih Januratmoko dan JGMH sebagai perusahaan kontraktor pembangunan kandang *hatchery* di mana H. Singgih Januratmoko sebagai pemegang saham utama. Berdasarkan pernyataan Manajemen JPS, diketahui tidak ada benturan kepentingan atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan. Manajemen menilai Rencana Transaksi akan memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan tidak ada unsur benturan kepentingan atau adanya pihak pengambil keputusan yang diuntungkan atas Rencana Transaksi ini.

## 1.10 Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan OJK

### 1.10.1 Unsur Transaksi Material dalam Rencana Transaksi

Berdasarkan atas Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Aset antara pihak JPS dengan Jatmiko Febianto Putro tanggal 18 April 2023, nilai Rencana Transaksi yang akan dilakukan JPS terhadap aset tetap tanah adalah:

Figur 1. Unsur Transaksi Material (dalam Rupiah)

Rencana Transaksi	Jumlah Ekuitas JPS 31 Mei 2023	Nilai Rencana Transaksi	Ekuitas terhadap Rencana Transaksi	Nilai Pasar Aset Tetap
Pembelian Aset Tetap Tanah		5.224.020.000	4,35%	5.286.960.000
Pembangunan Kandang <i>Hatchery</i>	120.145.736.288	10.496.403.750	8,74%	-
<b>Total</b>	<b>120.145.736.288</b>	<b>15.720.423.750</b>	<b>13,08%</b>	<b>5.286.960.000</b>

Sumber: Laporan Keuangan Interim dan PPJB Aset, Diolah DYS

Total ekuitas JPS per tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp120.145.736.288,00. Dari data di atas, diketahui bahwa nilai Rencana Transaksi pembelian aset tetap tanah sebesar Rp5.224.020.000,00 dan pembangunan kandang *hatchery* sebesar Rp10.496.403.750,00. Sesuai dengan penjelasan dari Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pada pasal 3 mengenai batasan nilai transaksi material yaitu "Suatu transaksi dikategorikan sebagai Transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Berdasarkan Rencana Transaksi terhadap ekuitas JPS tidak memenuhi unsur transaksi material yang mana persentase yang ditransaksikan kurang dari 20%.

#### 1.10.2 Unsur Transaksi Afiliasi dalam Rencana Transaksi

Transaksi antara JPS dengan pihak yang akan bertransaksi yaitu PT Jaya Guna Mandiri Hasbi (JGMH) menunjukkan adanya hubungan afiliasi. Berikut adalah struktur pengurus JPS dan JGMH.

Figur 2. Struktur Pengurus JPS dan JGMH

No	Nama	JPS	JGMH
1	H. Singgih Januratmoko, S.K.H.	Komisaris Utama & Pemegang Saham Utama	Pemegang Saham Utama
2	Arsad Idrus	Komisaris Independen	
3	Drh. Sri Mulyani	Direktur Utama	
4	Fadhl Muhammad Firdaus	Direktur	
5	Keziana Martanti		Komisaris Utama
6	Ratna Astiti		Komisaris
7	Handoyo		Direktur & Pemegang Saham Utama

Sumber: Manajemen JPS

Struktur kepengurusan di atas menggambarkan adanya hubungan afiliasi antara JPS dengan JGMH sebagai kontraktor pembangunan kandang *hatchery* Subang.

Berdasarkan PPJB aset tetap tanah, adanya hubungan afiliasi antara JPS dengan penjual aset tetap tanah yaitu Jatmiko Febianto Putro yang merupakan adik kandung dari H. Singgih Januratmoko.

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JPS yaitu:

Figur 3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JPS

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Percentase Kepemilikan	Total
H. Singgih Januratmoko	3.136.000.000	98,00%	78.400.000.000
Sova Marwati	32.000.000	1,00%	800.000.000
Fadhl Muhammad Firdaus	32.000.000	1,00%	800.000.000
<b>Total</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

Sumber: Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JGMH yaitu:

Figur 4. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JGMH

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Percentase Kepemilikan	Total
Handoyo	500	50,00%	500.000.000
H. Singgih Januratmoko	500	50,00%	500.000.000
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000.000</b>

Sumber: Salinan Akta Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2023

Berdasarkan struktur organisasi, struktur permodalan, dan PPJB yang berkaitan dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh JPS, dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur transaksi afiliasi yang mengacu kepada pemenuhan Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

#### **1.11 Penugasan Penilaian Profesional**

- Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh JPS dan/atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan untuk perhitungan dan analisis telah dilakukan dengan benar. DYR tidak terlibat dan tidak melakukan audit atas informasi yang disediakan tersebut.
- Sebagai tambahan, kami tidak terlibat dalam diskusi dengan JPS sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut dan kami tidak terlibat dalam komunikasi ataupun interaksi apapun dalam mencapai konsensus mengenai persyaratan dan kondisi Rencana Transaksi tersebut.

#### **1.12 Pernyataan Penilai**

- Laporan kami disusun berdasarkan permintaan dari JPS yang dipakai semata-mata untuk membantu JPS dalam memberikan gambaran mengenai Rencana Transaksi yang memerlukan pendapat dari pihak independen, pendapat tertulis yang akan diserahkan ke OJK dan akan diumumkan kepada masyarakat, dan tidak dapat digunakan untuk tujuan lainnya. Pihak lain mungkin bermaksud untuk menggunakan laporan ini untuk tujuan yang lain, sehingga perlu ditegaskan bahwa laporan ini tidak dapat dikutip, direferensikan atau diperlihatkan ke pihak lain tanpa ijin tertulis dari kami terlebih dahulu kecuali diharuskan oleh pengadilan atau undang-undang yang berlaku.
- JPS telah membebaskan DYR dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan dalam bahan atau informasi yang disediakan JPS, perusahaan afiliasi, konsultan atau pihak ketiga, kepada DYR dalam penyusunan laporan ini.
- Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek komersial dan finansial transaksi, di luar dari aspek perpajakan, aspek lingkungan dan hukum karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.
- Manajemen JPS menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut Rencana Transaksi telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- Manajemen menyatakan tidak adanya benturan kepentingan atas Rencana Transaksi tersebut. Manajemen menilai Rencana Transaksi akan memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan tidak ada unsur benturan kepentingan atau adanya pihak pengambil keputusan yang diuntungkan atas Rencana Transaksi ini.
- Dalam mempersiapkan laporan Pendapat Kewajaran ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan JPS ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan JPS. DYR 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 pendapat kewajaran yang disimpulkan.
- Perhitungan dan Analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar.
- DYR bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan.

## 1.13 Data, Informasi, dan Prosedur

### 1.13.1 Data Dan Informasi Rencana Transaksi

Kami telah melakukan analisis dengan mempertimbangkan data dan informasi yang disediakan JPS untuk tujuan penugasan ini, yaitu:

- a. Laporan Keuangan JPS
  - Laporan Keuangan *in house* JPS per 31 Desember 2018;
  - Laporan Keuangan *in house* JPS per 31 Desember 2019;
  - Laporan Keuangan Audit JPS per 31 Maret 2023, 31 Desember 2022, 31 Desember 2021, dan 31 Desember 2020 yang diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan Nomor Laporan No. 00073/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/VI/2023 tanggal 22 Juni 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi;
  - Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023 yang telah direviu oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023;
- b. Laporan Keuangan Proforma JPS yang disediakan oleh Manajemen JPS;
- c. Proyeksi Keuangan JPS per 2023 hingga 2027 yang telah disediakan oleh manajemen;
- d. Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Andi Tiffani dan Rekan oleh Penilai Properti Caecilia Tiffani Hindriyani Putri, S.E., M.Ed.Dev., MAPPI (Cert.) dengan Nomor Izin Penilaian Properti P.1-16.00446 dengan nomor 00386/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023;
- e. Surat PPJB Aset Tetap Tanah antara JPS dengan Jatmiko Febianto Putro tanggal 8 Mei 2023;
- f. Surat Perjanjian Kerjasama antara JPS dengan JGMH;
- g. Nomor Induk Berusaha (NIB) JPS No: 8120312022841;
- h. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) JPS No: 02.683.031.5-542.000;
- i. Diskusi dengan pihak manajemen baik Pemberi Tugas maupun Objek Pendapat Kewajaran;
- j. Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait seperti Bank Indonesia;
- k. Data statistik dari Badan Pusat Statistik;

### 1.13.2 Prosedur yang Digunakan Manajemen

Rencana Transaksi yang akan dilakukan termasuk dalam Transaksi Afiliasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

JPS telah menunjuk KJPP Andi Tiffani dan Rekan untuk melakukan Penilaian Properti yang dijadikan Objek Rencana Transaksi dan menunjuk KJPP Dasa'at Yudistira dan Rekan untuk melakukan penyusunan laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi.

Berikut laporan Penilaian Properti yang akan digunakan dalam Rencana Transaksi:

Figur 5. Laporan Penilaian yang Digunakan

KJPP	Nomor & Tanggal Laporan	Tanggal Penilaian	Penilai	Objek	Hasil
KJPP Andi Tiffani dan Rekan	00386/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023	31 Mei 2023	Caecilia Tiffani Hindriyani Putri, S.E., M.Ed.Dev., MAPPI (Cert.) dengan Nomor Izin Penilaian Properti P-1.16.00446	Penilaian Tanah Kosong	Rp5.286.960.000 (Lima Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).

#### 1.14 Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam Pendapat Kewajaran ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai di antaranya dengan melakukan wawancara melalui media elektronik. Berikut adalah pihak yang diwawancara dalam hubungannya dengan Objek Pendapat Kewajaran, yaitu:

No. Surat Tugas : ST-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0387  
Tanggal : 05 Oktober 2023

Figur 6. Pihak yang Diwawancara

Pihak yang Diwawancara	Jabatan	Entitas
Fadhl Muhammad Firdaus	Direktur	PT Janu Putra Sejahtera Tbk

Berikut hasil diskusi dengan pihak manajemen JPS:

1. *Cut off date: 31 Mei 2023,*
2. *JPS akan melakukan penawaran umum perdana, yang mana nantinya akan digunakan untuk membeli aset tetap tanah dan pembangunan kandang hatchery.*

#### 1.15 Penjelasan Mengenai Kejadian Penting Setelah Tanggal Pendapat Kewajaran (*Subsequent Event*)

Sampai dengan diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*Subsequent Event*) yang diketahui dan diinformasikan kepada DYR.

#### 1.16 Ruang Lingkup

Sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/8080 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal yang mencakup hal-hal meliputi:

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.

- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

#### 1.17 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Bab IX Pasal 35, berikut ini adalah beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini yaitu:

- Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh JPS dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi Tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan Pendapat Kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- DYR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh JPS dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional JPS.
- DYR bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYR telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.
- Laporan Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan atau kepentingan lain di luar kepentingan Pasar Modal.
- Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban JPS dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh Manajemen JPS.

- Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.
- DYR bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYR telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.

## 2 TINJAUAN DAN ANALISIS RENCANA TRANSAKSI

### 2.1 Latar Belakang Rencana Transaksi

PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih, S.H., M.Kn., tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213,A.H.01.01. tanggal 11 April 2008. Anggaran Dasar JPS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor JPS. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

JPS bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, JPS melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam lokal; kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur. JPS mulai beroperasi secara komersial pada akhir tahun 2007.

JPS berencana menggunakan dana hasil IPO berupa pembelian aset tetap tanah dan pembangunan kandang *hatchery*. Rencana Transaksi tersebut mengandung unsur transaksi afiliasi.

### 2.2 Bentuk dan Besarnya Dana Rencana Transaksi

#### Pembelian Aset Tetap Tanah

Berdasarkan PPJB Aset Tetap Tanah tanggal 18 April 2023, Rencana Transaksi sebesar Rp5.224.020.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh empat ratus dua puluh ribu rupiah).

#### Pembangunan Kandang *Hatchery*

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama antara JPS dengan JGMH tanggal 17 April 2023, Rencana Transaksi sebesar Rp10.496.403.750,00 (sepuluh miliar empat ratus ratus Sembilan puluh enam ratus empat ratus tiga ribu tujuh ratus lima rupiah).

### 2.3 Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen JPS

Pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen JPS adalah dengan pembelian aset tetap tanah dan pembangunan kandang *hatchery* dapat menambah jumlah aset dan menghemat biaya pada *hatchery*. Rencana Transaksi ini akan berdampak positif terutama keberlangsungan usaha JPS, yakni akan memberikan nilai tambah.

### 2.4 Objek Rencana Transaksi

Bahwa Objek Pendapat Kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas adalah Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang *Hatchery* oleh JPS.

**2.4.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset Tetap Tanah antara JPS dengan Jatmiko Febianto Putro**

**PERIKATAN JUAL BELI TERMIN**

Pada hari ini, Selasa, tanggal 18-04-2023 (delapan belas April dua ribu dua puluh tiga), kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. Tuan JATMIKO FEBIANTO PUTRO, lahir di Sleman, pada tanggal 05-02-1978 (lima Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dukuh, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 004, Desa Bonyokan, Kecamatan Jatinom, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. Pada saat ini berada di Kabupaten Sleman. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3404060502780003.

Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari pasangan kawinnya yang turut hadir menandatangani Perikatan ini yaitu:

Nyonya CUCUN LINDIAWATI, lahir di Jombang, pada tanggal 30-12-1977 (tiga puluh Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dokter, bertempat tinggal di Kepuh GK 3/869 Yogyakarta, Rukun Tetangga 043, Rukun Warga 011, Kelurahan Klitren, - Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3404067012770004.

Untuk selanjutnya disebut CALON PENJUAL atau:

**PIHAK PERTAMA**

- ii. Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drh. SRIMULYANI, lahir di Sragen, tanggal 21-04-1976 (dua puluh satu April seribu Sembilan ratus tujuh puluh enam). Warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul, Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logendeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi Daerah istimewa Yogyakarta. Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3403016104760001.

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak Selaku Direktur Utama PT JANU PUTRA SEJAHTERA, dari dan karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas JANU PUTRA SEJAHTERA, berkedudukan di Kabupaten Sleman, demikian berdasarkan:

- Akta Pendirian PT JANU PUTRA SEJAHTERA Nomor 07, tanggal 27-12-2008 (dua puluh tujuh Desember dua ribu delapan), yang dibuat dihadapan Endang Sumarningsih, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Sleman, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Keputusan Nomor AHU-18213.AH.01.01.Tahun 2008, tanggal 11-04-2008 (sebelas April dua ribu delapan).
- Anggaran dasar mana telah mengalami perubahan terakhir dilakukan dengan Akta Nomor 16, tanggal 13-12-2022 (tiga belas Desember dua ribu dua puluh dua) yang dibuat dihadapan Doktor WINAHYU ERWININGSIH, Sarjana Hukum, yang telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT JANU PUTRA SEJAHTERA dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor: AHU-AH.01.09-0088207, tertanggal 19-12-2022 (sembilan belas Desember dua ribu dua puluh dua).

Untuk selanjutnya disebut CALON PEMBELI atau:

## PIHAK KEDUA

Para Pihak dalam kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan dan menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah Pekarangan yang tersebut dalam:
  - **Sertifikat Hak Milik Nomor 01971 /Tuksono**, Surat Ukur tanggal 17/12/2005, Nomor 01002/TUKSONO/2005, dengan luas **5.905 M<sup>2</sup>** (**lima ribu Sembilan ratus lima meter persegi**), tercatat atas nama **JATMIKO FEBIANTO PUTRO**, yang terletak di Desa Tuksno, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulonprogo, Provinsi Daerah istimewa Yogyakarta.
  - **Sertifikat Hak Milik Nomor 01504/Tuksono**, Surat Ukur tanggal 19/07/2005, Nomor 00526/TUKSONO/2005, dengan luas **6.683 M<sup>2</sup>** (**enam ribu enam ratus delapan puluh tiga meter persegi**), tercatat atas nama **JATMIKO FEBIANTO PUTRO**, yang terletak di Desa Tuksno, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulonprogo, Provinsi Daerah Istiimewa Yogyakarta.
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual 2 {dua} bidang tanah seluas **12.588 M<sup>2</sup>** (**dua belas ribu lima ratus delapan puluh delapan meter persegi**), kepada Pihak Kedua dengan harga jual beli tanah dan bangunan yang disepakati adalah **Rp5.224.020.000,00** (**lima miliar dua ratus dua puluh empat juta dua puluh ribu rupiah**) dari harga tersebut telah disepakati kedua belah pihak dan telah serta akan dibayarkan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
- Bahwa Pihak Pertama secara penuh dan tanggung jawab berkewajiban untuk membantu Pihak Kedua terhadap keseluruhan untuk membantu Pihak Kedua terhadap keseluruhan proses perikatan jual beli ini dan balik nama sampai dengan selesai tanpa terkecuali.
- Bahwa dengan tidak mengurangi Undang-undang dan peraturan yang berlaku tentang Perikatan Jual Beli, maka untuk menghindari semua dan segala sesuatu yang mungkin timbul di kemudian hari, para pihak telah saling setuju dan semufakat untuk saling mengikatkan diri dengan mengadakan pengikatan jual beli dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut.

## Pasal 1

Pada saat ditandatangani akta ini para pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan perikatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang tersebut dalam:

- **Sertifikat Hak Milik Nomor 01971 /Tuksono**, Surat Ukur tanggal 17/12/2005, Nomor 01002/TUKSONO/2005, dengan luas **5.905 M<sup>2</sup>** (**lima ribu sembilan ratus lima meter persegi**), tercatat atas nama **JATMIKO FEBIANTO PUTRO**, yang terletak di Desa Tuksno, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulonprogo, Provinsi Daerah istimewa Yogyakarta.
- **Sertifikat Hak Milik Nomor 01504/Tuksono**, Surat Ukur tanggal 19/07/2005, Nomor 00526/TUKSONO/2005, dengan luas **6.683 M<sup>2</sup>** (**enam ribu enam ratus delapan puluh tiga meter persegi**), tercatat atas nama **JATMIKO FEBIANTO PUTRO**, yang terletak di Desa Tuksno, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulonprogo, Provinsi Daerah Istiimewa Yogyakarta.

## Pasal 2

- Harga jual beli atas 2 (dua) bidang tanah seluas **12.588 M<sup>2</sup>** (**dua belas ribu lima ratus delapan puluh delapan meter persegi**), yang telah disepakati oleh kedua belah pihak adalah **Rp5.224.020.000,00** (**lima miliar dua ratus dua puluh empat juta dua puluh ribu rupiah**).
- Pembayaran atas Jual Beli tersebut dilakukan secara bertahap, yakni:

- **Pembayaran Tahap I (Pertama)** akan dibayarkan pada saat Penandatanganan PJB (Perikatan Jual Beli) yaitu sebesar **Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)**.
- **Pelunasan** akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada Bulan Desember 2023 sebesar **Rp5.124.020.000,00 (lima miliar seratus dua puluh empat juta dua puluh ribu rupiah)**.
- Kesemuanya harus dibuktikan dengan kuitansi pembayaran yang sah.
- Apabila di kemudian hari terjadi masalah terhadap pembayaran tanah tersebut, maka pihak pertama membebaskan pihak kedua, Notaris, serta pihak lainnya dari segala macam gugatan apapun.

### **Pasal 3**

Sesaat setelah ditandatangani Perikatan ini, Pihak Pertama bersedia dan sanggup untuk:

- a. Menyerahkan surat-surat kepemilikan tanah dan data pendukung tanah secara lengkap atas tanah yang dibeli oleh Pihak Kedua kepada kantor Notaris/PPAT yang ditunjuk.
- b. Menjamin keabsahan dokumen tanah yang menjadi objek perikatan.
- c. Menandatangani perikatan jual beli dan atau akta jual beli atas tanah objek perikatan jual beli tersebut.
- d. Bersedia melakukan pengalihan hak atas tanah objek perikatan jual beli dengan menandatangani dokumen-dokumen yang diisyaratkan saat terjadinya akad jual beli di depan Pejabat yang berwenang.
- e. Bahwa Pihak Pertama dengan ini menyatakan bertanggung jawab secara penuh kepada Pihak Kedua dan tidak akan melibatkan baik secara langsung maupun tidak langsung apabila ternyata di kemudian hari terdapat Upaya hukum dan penuntutan oleh Pihak Ketiga dan atau Ahli Waris lain yang tidak disebutkan dalam Perikatan ini.
- f. Bahwa Pihak Pertama secara penuh dan tanggung jawab berkewajiban untuk membantu Pihak Kedua terhadap keseluruhan proses perikatan jual beli ini dan balik nama sampai dengan selesai tanpa terkecuali.

Kesemuanya dilakukan dengan sukarela tanpa biaya apapun juga.

### **Pasal 4**

Para Pihak sepakat:

1. **PIHAK PERTAMA** tidak diperbolehkan menjual, mengalihkan hak, maupun menjaminkan sertifikat atas tanah tersebut kepada Pihak Lain setelah ditandatanganinya akta ini, kecuali karena faktor eksternal semisal tanah tidak dapat diperjualbelikan karena faktor hukum seperti tanah diambil untuk kepentingan negara dan apabila **PIHAK PERTAMA** menjual, mengalihkan hak, maupun menjaminkan sertifikat atas tanah kepada Pihak Lain maka **PIHAK PERTAMA** wajib mengembalikan 2x (dua kali) lipat dari total DP (*Down Payment*) yang telah disepakati **PARA PIHAK**.
2. Apabila **PIHAK PERTAMA** membatalkan Perikatan Jual Beli ini maka uang yang sudah dibayarkan menjadi milik **PIHAK PERTAMA** seutuhnya.

### **Pasal 5**

Kedua belah pihak berjanji dengan itikad baik akan memenuhi semua ketentuan yang termuat dalam perikatan jual beli ini guna memenuhi tujuan perikatan jual beli ini yakni dapat dilakukannya balik nama atas nama Pihak Kedua.

### **Pasal 6**

Bahwa biaya yang diperlukan untuk kelengkapan persyaratan diadakannya jual beli dan balik nama dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atas Objek tanah dalam perikatan ini akan dipikul para pihak sebagai berikut:

- Pajak Penjual (PPH), Pajak Pembeli (SSB/B PHTB), Biaya Perikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Balik Nama, Ploting, Pengecekan Sertifikat, PNBP (Penerimaan negara Bukan Pajak), serta biaya-biaya lain yang timbul di kemudian hari berkaitan dengan adanya perikatan ini ditanggung Pihak Kedua.

### **Pasal 7**

Hal-hal lain yang belum diatur dalam perikatan ini, akan diatur dan diselesaikan oleh kedua belah pihak dengan jalan musyawarah dengan berpedoman pada perikatan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

### **Pasal 8**

Di dalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan akata ini dan segala akibatnya, maka para pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman.

### **Pasal 9**

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi Perikatan ini.

Demikian Perikatan Jual Beli ini kami buat dengan sebenarnya dan tidak ada paksaan dari pihak manapun juga dan bertanggung jawab sepenuhnya apabila timbul permasalahan di kemudian hari serta membebaskan pihak lain dari tuntutan yang timbul mengenai perjanjian ini.

#### **2.4.2 Perjanjian Kerja Sama antara JPS dengan PT Jaya Guna Mandiri Hasbi (JGMH) sebagai Kontraktor Pembangunan Kandang Hatchery Subang**

##### **SURAT PERJANJIAN KERJASAMA**

**Nomor. 001/IV/JPS/2023**

**ANTARA**

**PT JANU PUTRA SEJAHTERA**

**DENGAN**

**PT JAYA GUNA MANDIRI HASBI**

Kontrak perjanjian pekerjaan borongan pada hari ini tanggal 17 bulan April tahun 2023 Kami yang bertanda tangan dibawah ini masing - masing:

1.	Nama	:	drh. Sri Mulyani
	NIK	:	3403016104760001
	Alamat	:	Siyono Kidul, RT 042/ RW 008, Logandeng, Playen, Gunungkidul, Yogyakarta
	Jabatan	:	Direktur Utama

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT Janu Putra Sejahtera, selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

2.	Nama	:	Handoyo
	NIK	:	3209240910740009
	Alamat	:	Blok 2, RT 001 / RW 002, Kebonturi, Arjawinangun, Cirebon, Jawa Barat
	Jabatan	:	Direktur

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT Jaya Guna Mandiri Hasbi, untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Kedua belah pihak telah sepakat untuk melaksanakan perjanjian pemborongan pekerjaan Proyek **PEMBANGUNAN KANDANG HATCHERY SUBANG** dengan ketentuan sebagai berikut:

#### PASAL - 1 TUGAS PEKERJAAN

PIHAK PERTAMA memberi tugas kepada PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA menerima dengan baik tugas pekerjaan tersebut, serta mengikat diri sebagai Pemborong pada Proyek **PEMBANGUNAN KANDANG HATCHERY SUBANG**.

#### PASAL - 2 DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN

Pekerjaan tersebut dalam Pasal 1, surat perjanjian ini harus dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA atas dasar referensi sebagaimana tersebut dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini yang terdiri dari:

1. Gambar Prarencana termasuk gambar-gambar detail (sesuai tercantum di RAB).
2. Spesifikasi bahan yang dipakai (sesuai tercantum di RAB).
3. Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA.

#### PASAL - 3 DIREKSI

1. Pembinaan terhadap pelaksanaan pekerjaan tersebut dalam Surat Perjanjian ini dilakukan oleh PIHAK PERTAMA.
2. Segala komunikasi permintaan dan perintah atas nama PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA harus disampaikan secara tertulis.

#### PASAL - 4 BAHAN-BAHAN DAN PERALATAN KERJA

1. Bahan-bahan, peralatan kerja dan segala sesuatunya yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan tersebut disediakan oleh PIHAK KEDUA.
2. PIHAK PERTAMA berhak menolak bahan-bahan dan peralatan kerja yang disediakan oleh PIHAK KEDUA, jika kualitasnya tidak memenuhi persyaratan.

#### PASAL - 5 TENAGA KERJA DAN UPAH

1. Agar pekerjaan pemborongan dapat berjalan seperti yang direncanakan, PIHAK KEDUA wajib untuk menyediakan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup dan mempunyai keahlian serta keterampilan yang baik.
2. Semua upah tenaga kerja untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan tersebut ditanggung oleh sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.

## PASAL - 6 PELAKSANA PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA akan menunjuk seorang tenaga al11i sebagai Pimpinan Pelaksana pekerjaan pemborongan yang mempunyai wewenang penuh/kuasa penuh, untuk mewakili PIHAK KEDUA.

## PASAL - 7 JANGKA WAKTU PENYELESAIAN

PIHAK KEDUA hams menyelesaikan pekerjaan seperti terlampir dalam uraian Pekerjaan selama 360 hari kerja, terhitung mulai setelah tanggal pelunasan yang mana waktu tersebut tidak dapat dirubah oleh PIHAK KEDUA, kecuali karena keadaan Force majeure, seperti yang dijelaskan dalam pasal 11 dalam surat perjanjian ini dan atau karena peke1jaan tambah / kurang sesuai dalam pasal 14 surat perjanjian ini, yang dinyatakan secara tertulis dalam berita acara.

## PASAL - 8 MASA PEMELIHARAAN

1. Masa pemeliharaan ditetapkan selama 180 hari kalender setelah pekerjaan selesai. Untuk semua Pekerjaan tersebut terhitung mulai tanggal pekerjaan selesai 100% (serah terima pekerjaan) dan dapat diterima oleh PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik yang dibuktikan dalam berita acara.
2. Untuk pekerjaan karena kerusakan yang terjadi dalam pemeliharaan dan bukan disebabkan Force Majeure, maka semua biaya yang dikeluarkan ditanggung oleh PIHAK KEDUA.

## PASAL - 9 HARGA PEKERJAAN PEMBORONGAN DAN CARA PEMBAYARAN

1. Barga borongan untuk pelaksanaan pekerjaan ini adalah sebesar **Rp10.496.403.750,00** (Sepuluh Milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Enam Empat Ratus Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah), Metode Pembayaran yang disepakati kedua belah PIHAK adalah berdasarkan prestasi pekerjaan, dibagi dalam 2 (dua) kali tennin, dan PIHAK KEDUA diberikan Uang Muka (DP) sebesar **Rp100.000.000,00** (Seratus Juta Rupiah), yang dibayarkan lunas pada saat penandatanganan kontrak, yang akan diperhitungkan dengan pembayaran termin (sesuai kontrak). Pelunasan kontrak kerjasama ini selambat-lambatnya dibayarkan di bulan Desember 2023.
2. Setiap Pembayaran termin akan dibayar oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah kwitansi tagihan diajukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA atau wakilnya.

## PASAL - 10 KENAIKAN HARGA

1. Kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah selama pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini, ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA, kecuali disebabkan oleh kebijaksanaan Pemerintah dalam bidang Moneter yang secara langsung maupun tidak langsung mengakibatkan naiknya harga bahan secara tidak wajar.
2. Dalam hal terjadinya kenaikan harga seperti yang tersebut pada ayat 1 pasal ini, maka dari sisa pekerjaan yang belum dikerjakan akan diperhitungkan kemudian secara musyawarah mufakat antara kedua belal1 pihak.

#### PASAL - 11 KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

1. PIHAK KEDUA dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian atau keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan, apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure).
2. Keadaan memaksa (force majeure) yang dimaksud ayat 1 pasal ini adalah:
  - Bencana alam seperti: GempaBumi, Angin Topan, Tanah Longsor, Banjir, Kerusuhan, Teror, Perang yang dapat mengakibatkan kerusakan dan terlambatnya pelaksanaan Pekerjaan.
  - Adanya pemogokan buruh yang bukan disebabkan oleh kesalahan pemberong.
3. Bila terjadi force majeure PIHAK KEDUA harus secepatnya memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 7 x 24 jam setelah kejadian.
4. Dalam hal ada pemberitahuan *force majeure*, maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 x 24 jam PIHAK PERTAMA harus memberikan jawabannya.
5. Apabila PIHAK PERTAMA selama waktu yang ditentukan dalam pasal 6 ayat 4 diatas belum memberikan jawaban berarti *force majeure* dapat diterima.

#### PASAL - 12 DENDA SANKSI-SANKSI DAN PEMUTUSAN KONTRAK

1. Kecuali karena keadaan force majeure seperti tersebut dalam pasal 11 ayat 1 dan 2, pekerjaan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan waktunya, maka PIHAK KEDUA dikenakan Denda.
2. Denda yang diakibatkan keterlambatan seperti tersebut dalam ayat 1 pasal ini, adalah sebesar 1% (satu perseribu) untuk setiap hari keterlambatan dengan denda maksimal 5% (lima perseratus) dari nilai kontrak.
3. Dalam hal PIHAK PERTAMA terlambat membayarkan angsuran kepada PIHAK KEDUA, seperti yang diatur dalam pasal 9, maka PIHAK PERTAMA dikenakan Denda.
4. Denda yang diakibatkan keterlambatan seperti tersebut dalam ayat 3 pasal ini, adalah sama seperti yang tersebut pada ayat 2 pasal ini.
5. Apabila PIHAK KEDUA memutuskan kontrak ini secara sepihak, tanpa adanya alasan-alasan yang diterima oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda 1% (Satu) dari harga kontrak dan akibat pemutusan ini, PIHAK PERTAMA mempunyai wewenang untuk melanjutkan sisa pekerjaan dengan menunjuk kontraktor lain
6. Dalam hal PIHAK PERTAMA memutuskan kontrak ini secara sepihak, tanpa alasan-alasan yang dapat diterima oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA dikenakan denda 1% (Sah1) dari harga kontrak dan akibat dari pemutusan ini, PIHAK KEDUA tidak diwajibkan untuk melanjutkan sisa pekerjaan.

#### PASAL - 13 RISIKO

Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA musnah, rusak, tidak memenuhi spesifikasi teknik atau tidak rapih dengan cara apapun sebelum diserahkan kepada PIHAK PERTAMA, kecuali keadaan *force majeure*, maka pihak kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul, kecuali PIHAK PERTAMA telah lalai menerima hasil pekerjaan dari PIHAK KEDUA tersebut.

#### PASAL - 14 PEKERJAAN TAMBAH, KURANG DAN BERITA ACARA SERAH TERIMA

1. Pekerjaan tambah/kurang hanya boleh dikerjakan atas perintah secara tertulis dari PIHAK PERTAMA, yang harganya didasarkan atas penawaran dari PIHAK KEDUA, yang dilampirkan dalam surat perjanjian.
2. Jika harga pekerjaan tambah belum tercantum dalam harga penawaran, maka PIHAK KEDUA mengajukan harga pekerjaan tambah tersebut yang telal1 disetujui PIHAK PERTAMA dan pembayaran akan dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA pada saat termijn pembayaran berikutnya.
3. Yang dimaksud dengan pekerjaan tambah / kurang, dalatn ayat 1 pasal ini, adalah segala perubahan pekerjaan di luar harga penawaran yang dilampirkan dalam Surat Perjanjian.
4. Jika PIHAK PERTAMA berkehendak untuk mengganti salah satu atau beberapa material dari setiap pekerjaan, maka material tersebut dikenakan jasa sesuai dengan jasa pemberong yang telah diajukan oleh PIHAK KEDUA yaitu sebesar 10% (*sepuluh persen*).
5. Biaya pekerjaan tambah akan dituangkan dalam ADDENDUM kontrak sebelum pekerjaan selesai. Biaya pekerjaan kurang akan dituangkan dalam ADDENDUM kontrak dan diperhitungkan pada akhir pekerjaan.
6. Dengan adanya pekerjaan ta.1nbal1 kurang yang mempengaruhi kegiatan kerja dari PIHAK KEDUA, maka waktu pelaksanaan dengan sendirinya akan bertatnbal1 dengan sendirinya meskipun PIHAK KEDUA tidak mengajukan permintaan penambahan waktu pelaksanaan.
7. Atas dasar permintaan tertulis dari PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA mengadakan penelitian apakah pekerjaan telal1 selesai dan apakah telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan dalam Surat Perjanjian ini.
8. Penyerahan pekerjaan yang telah selesai dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang dibuat oleh PIHAK KEDUA dan disahkan oleh PIHAK PERTAMA.

#### PASAL - 15 PENGAMANAN TEMPAT KERJA DAN TENAGA KERJA

1. PIHAK KEDUA wajib bertanggung jawab atas keamanan tempat dan tenaga kerja selama pekerjaan berlangsung.
2. PIHAK KEDUA bertanggungjawab atas penyediaan sarana untuk menjaga keselamatan tenaga kerjanya, guna menghindaii bahaya yang mungkin terjadi pada saat melaksanakan pekerjaan.
3. Jika terjadi kecelakaan pada saat melaksanakan pekerjaan, maka PIHAK KEDUA diwajibkan membe1ikan pertolongan kepada korban dan segala biaya yang dikeluarkan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

#### PASAL - 16 PERSELISIHAN

1. Apabila selama pelaksanaan pekerjaan ini terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara kedua belah pihak, maka pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat antara kedua belal1 pihak.
2. Perselisihan dibidang teknik akan diselesaikan melalui suatu Panitia Arbitrase, yang akan terdiri dari seorang anggota yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, seorang yang dittmjuk oleh PIHAK KEDUA dan seorang yang Netral sebagai ketua merangkap anggota yang disetujui oleh kedua belah pihak.
3. Seandainya masih belum juga tercapai penyelesaian lewat Panitia Arbitrase tersebut, maka akan dilanjutkan melalui prosedur Hukum yang berlaku.
4. Semua biaya penyelesaian perselisihan yang terjadi, menjadi tanggungjawab kedua belah pihak.

## PASAL - 17 DOMISILI

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk memilih domisili pada Pengadilan Negeri Yogyakarta.

## PASAL - 18 PENUTUP

1. Hal-hal lain yang belum ditetapkan dalam Surat Perjanjian ini, akan ditentukan kemudian atas persetujuan kedua belah pihak.
2. Demikian Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing bennaterai cukup yang memptmyai kekuatan hukum yang sama yang dipegang oleh masing-masing pihak dan berlaku sejak ditanda tangani Surat Perjanjian ini.
3. Kedua belah pihak beritkad baik untuk melaksanakan Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan ini sesuai dengan isinya.

## 2.5 Pihak-Pihak dalam Rencana Transaksi

### 2.5.1 Pihak Pembeli dan Pemberi Tugas Pembangunan Kandang *Hatchery*

PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")

#### Sejarah

PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih, S.H., M.Kn., tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213,A.H.01.01. tanggal 11 April 2008. Anggaran Dasar JPS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor JPS. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Huum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

JPS berdomisili di Yogjakarta dan kantor Perusahaan berlokasi di Ruko Casa Grande No.35 Jalan Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

#### Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar JPS, JPS bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, JPS melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam lokal; kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur. JPS mulai beroperasi secara komersial pada akhir tahun 2007.

#### Susunan Pemegang Saham

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JPS yaitu:

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

**Figur 7. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JPS**

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Percentase Kepemilikan	Total
H. Singgih Januratmoko	3.136.000.000	98,00%	78.400.000.000
Sova Marwati	32.000.000	1,00%	800.000.000
Fadhl Muhammad Firdaus	32.000.000	1,00%	800.000.000
<b>Total</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

Sumber: Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023

**Susunan Kepengurusan**

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : H. Singgih Januratmoko  
 Komisaris Independen : Arsad Idrus

**Dewan Direksi**

Direktur Utama : Drh. Sri Mulyani  
 Direktur : Fadhl Muhammad Firdaus

**Profil Keuangan JPS**

Berikut profil keuangan JPS:

**Figur 8. Ikhtisar Laba JPS (dalam Ribuan Rupiah)**

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Penjualan	115.668.571	395.627.919	428.547.099	478.274.934	583.123.828	549.529.135
Beban Pokok Penjualan	(106.836.176)	(366.069.513)	(399.697.496)	(451.498.906)	(553.003.510)	(523.224.712)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>8.832.395</b>	<b>29.558.407</b>	<b>28.849.603</b>	<b>26.776.028</b>	<b>30.120.318</b>	<b>26.304.422</b>
<b>BEBAN USAHA</b>						
Beban penjualan	(1.472.929)	(3.621.471)	(3.552.876)	(4.078.236)	(3.544.579)	(2.044.002)
Beban umum dan administrasi	(6.694.542)	(16.165.893)	(15.603.904)	(14.063.133)	(19.641.497)	(12.331.092)
Total beban usaha	(8.167.471)	(19.787.364)	(19.156.779)	(18.141.369)	(23.186.076)	(14.375.094)
<b>LABA USAHA</b>	<b>664.925</b>	<b>9.771.042</b>	<b>9.692.823</b>	<b>8.634.659</b>	<b>6.934.243</b>	<b>11.929.328</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>						
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	4.122.772	5.385.764	56.944.383	1.818.597	1.290.136	-
Beban keuangan	(763.723.216)	(1.606.602)	(5.139.538)	(7.554.547)	(7.621.521)	-
Bagian laba (rugi) dari entitas asosiasi	1.117.951	2.073.484	1.339.414	(88.758)	-	-
Pendapatan (beban) lain-lain - neto	4.476.000	5.852.645	53.144.260	(5.824.708)	(6.331.385)	(8.678.013)
<b>LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>5.141.924</b>	<b>15.623.688</b>	<b>62.837.083</b>	<b>2.809.951</b>	<b>602.857</b>	<b>3.251.316</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>						
Kini	(924.245)	(3.221.764)	(2.368.912)	(979.463)	(1.254.460)	-

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Tangguhan	38.592	57.199	112.245	100.341	933.292	-
Beban pajak penghasilan - neto	(885.653)	(3.164.565)	(2.256.668)	(879.123)	(321.168)	(812.829)
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.256.271</b>	<b>12.459.122</b>	<b>60.580.415</b>	<b>1.930.829</b>	<b>281.690</b>	<b>2.438.487</b>

Sumber: Laporan Keuangan JPS

Figur 9. Laporan Posisi Keuangan (dalam Ribuan Rupiah)

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
<b>ASET</b>						
<b>ASET LANCAR</b>						
Kas dan bank	2.552.850	10.233.836	15.041.903	12.508.940	3.380.692	5.970.684
Piutang usaha - neto						10.524.158
Pihak ketiga	4.044.983	3.661.588	3.266.396	3.257.320	3.996.656	
Pihak berelasi	-	100.700	908.504	8.730.352	1.406.892	
Piutang antar grup	-	-	-	-	-	3.560.000
Persediaan	19.272.750	8.393.702	18.595.148	17.378.202	27.203.750	40.842.107
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2.144.103	1.223.371	847.616	429.406	914.142	-
Aset biologis - neto	33.125.187	31.335.295	23.396.983	13.831.117	6.050.908	27.642.612
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>61.139.872</b>	<b>54.948.492</b>	<b>62.056.550</b>	<b>56.135.337</b>	<b>42.953.040</b>	<b>88.539.561</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>						
Piutang lain-lain - pihak berelasi	3.980.523	121.155.237	90.258.785	71.938.665	63.747.036	-
Investasi pada entitas asosiasi	13.432.090	12.314.140	10.240.656	8.901.242	-	-
Aset pajak tangguhan	1.069.774	1.289.158	1.143.430	1.164.492	933.292	-
Uang muka pembelian aset	128.553.093	9.739.900	-	-	-	-
Aset tetap - neto	59.249.628	62.393.195	62.076.074	79.250.777	74.982.933	93.387.997
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>206.285.108</b>	<b>206.891.631</b>	<b>163.718.945</b>	<b>161.255.176</b>	<b>139.663.262</b>	<b>93.387.997</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>						
Utang bank jangka pendek	-	-	-	35.186.765	36.230.871	-
Utang usaha						75.108.867
Pihak ketiga	106.410.882	104.767.714	107.483.218	120.573.784	84.905.122	-
Pihak berelasi	11.823.110	7.577.625	8.893.977	3.227.073	2.214.930	-
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	-	1.400.000	-	-	126.897
Utang pajak	10.323.645	12.194.260	9.268.953	1.142.403	628.688	224.838

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Utang jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	5.765.938	5.839.416	4.289.623	5.292.913	-	-
Utang pembiayaan konsumen	351.769	332.336	367.471	663.115	557.517	-
Utang bagi hasil ternak	-	-	-	-	-	1.667.747
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>134.675.343</b>	<b>130.711.352</b>	<b>131.703.242</b>	<b>166.086.053</b>	<b>124.537.128</b>	<b>77.128.348</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>						
Liabilitas imbalan kerja	4.672.757	5.716.730	5.106.411	5.243.826	3.733.170	-
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	7.637.109	9.990.764	9.655.181	27.933.094	37.234.356	76.765.466
Utang pembiayaan konsumen	294.035	446.457	481.089	351.013	801.996	2.172.526
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>12.603.901</b>	<b>16.153.952</b>	<b>15.242.680</b>	<b>33.527.933</b>	<b>41.769.522</b>	<b>78.937.992</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>147.279.244</b>	<b>146.865.304</b>	<b>146.945.922</b>	<b>199.613.986</b>	<b>166.306.650</b>	<b>156.066.340</b>
<b>EKUITAS</b>						
Modal saham	80.000.000	80.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Saldo laba						15.427.963
Telah ditentukan penggunannya	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunannya	37.536.289	33.280.018	77.820.896	17.240.481	15.309.652	-
Penghasilan komprehensif lain						
Keuntungan (kerugian) atas pengukuran kembali	609.447	(305.199)	8.678	(463.953)	-	-
Dividen	-	-	-	-	-	(400.000)
Tambahan Harta Tax Amnesty	-	-	-	-	-	9.833.256
<b>Total Ekuitas</b>	<b>120.145.736</b>	<b>114.974.819</b>	<b>78.829.573</b>	<b>17.776.528</b>	<b>16.309.652</b>	<b>25.861.218</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>

Sumber: Laporan Keuangan JPS

### 2.5.2 Pihak Penjual

#### Jatmiko Febianto Putro

Jatmiko Febianto Putro, lahir di Slernen, pada tanggal 05-02-1978 (lima Februari seribu serbil ratus tujuh puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dukuh, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 004, Desa

Bonyokan, Kecamatan Jatinom, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah. Pada saat ini berada di Kabupaten Sleman. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3404060502780003.

### 2.5.3 Pihak Kontraktor

#### PT Jaya Guna Mandiri Hasbi

PT Jaya Guna Mandiri ("JGMH") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 3 oleh Kila Rukilah Sugiarto , S.H., tanggal 05 Februari 2011 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-17270.AH.01.01. tanggal 06 April 2011. Anggaran Dasar JGMH telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 04 oleh Nilda, S.H., tanggal 9 Mei 2023 mengenai penambahan kegiatan usaha. Perubahan ini telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0025504.AH.01.02. tanggal 9 Mei 2023.

JGMH berdomisili di Jl. Mekar Turi Blok II Desa Kebon Turi, Desa/Kelurahan Kebonturi, Kecamatan Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, Provinsi jawa Barat.

#### Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JGMH yaitu:

Figur 10. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JGMH

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Total
Handoyo	500	50,00%	500.000.000
H. Singgih Januratmoko	500	50,00%	500.000.000
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000.000</b>

Sumber: Salinan Akta Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2023

#### Susunan Kepengurusan

##### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Keziana Martanti  
Komisaris : Ratna Astiti

##### Dewan Direksi

Direktur : Handoyo

### 2.6 Informasi Material Lainnya yang Diungkapkan

Berdasarkan informasi dari manajemen, bahwa tidak ada perubahan/perbedaan antara isi dari Draft Perjanjian antara JPS dengan pihak yang akan bertransaksi yang disampaikan dengan perjanjian yang disepakati nantinya.

### 3 ANALISIS KUALITATIF DAN KUANTITATIF

### 3.1 Analisis Kualitatif

### **3.1.1 Riwayat Perusahaan**

PT Janu Putra Sejahtera Tbk (“JPS”) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih, S.H., M.Kn., tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213,A.H.01.01. tanggal 11 April 2008. Anggaran Dasar JPS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor JPS. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

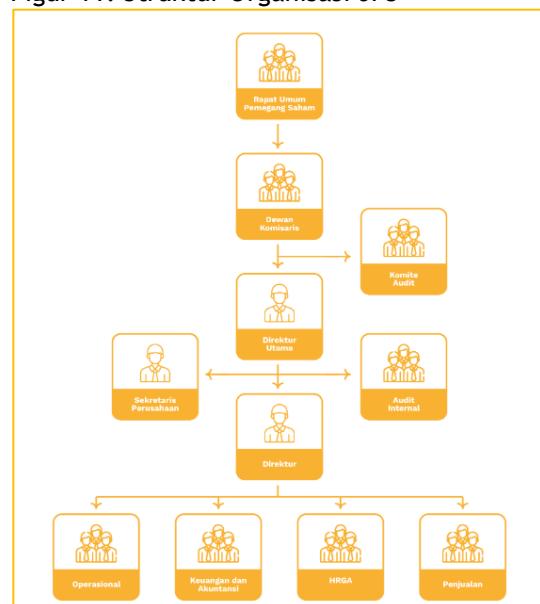
JPS berdomisili di Yogyakarta dan kantor Perusahaan berlokasi di Ruko Casa Grande No.35 Jalan Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

### **3.1.2 Sifat Kegiatan Usaha**

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar JPS, JPS bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, JPS melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam lokal; kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur. JPS mulai beroperasi secara komersial pada akhir tahun 2007.

### 3.1.3 Struktur Organisasi

Figur 11. Struktur Organisasi JPS



Sumber: Manajemen JPS

### 3.2 Analisis Makro Indonesia

#### Pertumbuhan Ekonomi Indonesia

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap kuat ditopang oleh naiknya permintaan domestik dan positifnya kinerja ekspor. Konsumsi swasta diprakirakan semakin kuat seiring dengan terus naiknya mobilitas, membaiknya keyakinan konsumen, dan meningkatnya daya beli seiring dengan penurunan inflasi. Kegiatan investasi tetap berlanjut, terutama investasi nonbangunan. Kinerja ekspor tetap positif. Hingga Maret 2023, ekspor nonmigas Indonesia tumbuh tinggi, didukung antara lain oleh ekspor batu bara, mesin listrik, dan kendaraan bermotor. Berdasarkan negara tujuan, ekspor nonmigas ke Tiongkok, AS, dan Jepang menjadi kontributor utama. Berdasarkan lapangan usaha, kinerja sektor industri pengolahan, perdagangan, serta informasi dan komunikasi diprakirakan tumbuh kuat. Secara spasial, peningkatan konsumsi terjadi di hampir seluruh wilayah dan diikuti kinerja ekspor yang tetap tinggi di wilayah Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua). Dengan berbagai perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi 2023 diprakirakan bias atas dalam kisaran proyeksi 4,5-5,3%.

Figur 12. Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran

Komponen	2020				2020	2021				2022				2022	
	I	II	III	IV		I	II	III	IV	I	II	III	IV		
Konsumsi Rumah Tangga	2.83	-5.52	-4.05	-3.61	-2.63	-2.21	5.96	1.02	3.56	2.02	4.34	5.51	5.39	4.48	4.93
Konsumsi Lembaga Nonprofit Melayani Rumah Tangga	-4.99	-7.78	-1.92	-1.92	-4.21	-3.65	4.06	2.87	3.20	1.62	5.90	5.02	5.97	5.70	5.64
Konsumsi Pemerintah	3.87	-6.51	9.81	1.93	2.12	2.57	8.22	0.65	5.29	4.24	-6.62	-4.63	-2.55	-4.77	-4.51
Investasi (PMTDB)	1.70	-8.61	-6.52	-6.17	-4.96	-0.21	7.52	3.76	4.49	3.80	4.08	3.09	4.98	3.33	3.87
Investasi Bangunan	2.76	-5.26	-5.60	-6.63	-3.78	-0.74	4.36	3.36	2.48	2.32	2.58	0.92	0.07	0.11	0.91
Investasi Nonbangunan	-1.46	-18.62	-9.16	-4.76	-8.44	1.44	18.50	4.96	10.40	8.42	8.63	9.71	19.32	12.11	12.53
Eksport	0.41	-13.59	-12.72	-7.45	-8.42	2.17	28.41	20.74	22.24	17.95	14.22	16.40	19.41	14.93	16.28
Impor	-6.05	-21.27	-25.03	-17.64	-17.60	5.21	33.20	31.08	32.61	24.87	16.04	12.72	25.37	6.25	14.75
<b>PDB</b>	<b>2.97</b>	<b>-5.32</b>	<b>-3.49</b>	<b>-2.17</b>	<b>-2.07</b>	<b>-0.69</b>	<b>7.08</b>	<b>3.53</b>	<b>5.03</b>	<b>3.70</b>	<b>5.02</b>	<b>5.46</b>	<b>5.73</b>	<b>5.01</b>	<b>5.31</b>

Sumber: Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan I 2023

#### Neraca Pembayaran Indonesia (NPI)

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) tetap baik dan mendukung ketahanan eksternal. Transaksi berjalan triwulan I 2023 diprakirakan mencatat surplus ditopang oleh surplus neraca perdagangan barang sebesar 12,3 miliar dolar AS. Transaksi modal dan finansial triwulan I 2023 diprakirakan juga mencatat surplus seiring aliran masuk modal asing dalam bentuk investasi portofolio pada triwulan I 2023 yang mencatat net inflows sebesar 4,7 miliar dolar AS. Aliran masuk modal asing ke investasi portfolio terus berlanjut pada April 2023 yang hingga 14 April 2023 mencatat net inflows 1,2 miliar dolar AS. Perkembangan positif di aliran masuk modal asing sejalan dengan dampak meredanya ketidakpastian pasar keuangan global, di tengah kondisi ekonomi domestik yang terus membaik seperti pertumbuhan ekonomi yang tinggi, inflasi yang rendah, dan imbal hasil aset keuangan yang menarik. Posisi cadangan devisa Indonesia akhir Maret 2023 juga terus meningkat menjadi 145,2 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,4 bulan impor atau 6,2 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional

sekitar 3 bulan impor. Berbagai kinerja positif tersebut diprakirakan berlanjut sehingga NPI 2023 diprakirakan mencatat surplus, dengan transaksi berjalan dalam kisaran surplus 0,4% sampai dengan defisit 0,4% dari PDB. Sementara itu, neraca transaksi modal dan finansial diprakirakan mencatat surplus yang lebih tinggi didukung oleh aliran masuk modal asing dalam bentuk PMA dan investasi portofolio.

Figur 13. Pertumbuhan Neraca Pembayaran Indonesia Triwulan I 2023

Komponen (Miliar Dolar AS)	2019	2020	2021				2022				Total	
			I	II	III	IV	Total	I'	II'	III'	IV'	
<b>Transaksi Berjalan</b>	-30,28	-4,43	-1,14	-1,88	5,02	1,51	3,61	0,55	3,86	4,54	4,26	13,22
A. Barang	3,51	28,30	7,63	8,34	15,41	12,43	43,81	11,30	16,80	17,62	16,96	62,68
- Ekspor, fob	168,46	163,40	49,38	54,32	61,65	67,49	232,84	66,77	75,17	77,84	72,77	292,55
- Impor, fob	-164,95	-135,10	-41,75	-45,98	-46,24	-55,05	-189,03	-55,47	-58,38	-60,21	-55,81	-229,87
a. Non-migas	11,97	29,95	9,98	11,58	18,12	18,13	57,80	17,21	24,44	25,16	22,96	89,77
b. Migas	-10,32	-5,39	-2,27	-3,14	-2,51	-5,04	-12,97	-5,69	-7,19	-6,48	-5,41	-24,77
B. Jasa-jasa	-7,64	-9,76	-3,45	-3,66	-3,53	-3,96	-14,60	-4,38	-5,01	-5,41	-5,24	-20,04
C. Pendapatan Primer	-33,77	-28,91	-6,75	-8,02	-8,27	-8,91	-31,96	-7,87	-9,45	-9,07	-9,39	-35,78
D. Pendapatan Sekunder	7,63	5,93	1,43	1,46	1,42	1,95	6,26	1,49	1,52	1,41	1,93	6,36
<b>Transaksi Modal dan Finansial</b>	36,60	7,92	5,84	1,54	7,32	-2,13	12,57	-1,83	-1,10	-5,49	-0,43	-8,86
1. Investasi Langsung	20,53	14,14	4,52	5,39	3,48	3,89	17,29	4,40	3,60	3,51	3,60	15,12
2. Investasi Portofolio	21,99	3,37	4,92	3,99	1,20	-5,02	5,09	-3,18	-0,45	-3,12	-2,27	-9,02
3. Investasi Lainnya	-6,14	-9,64	-3,72	-7,87	2,46	-1,09	-10,21	-3,18	-4,17	-5,90	-1,81	-15,06
<b>Neraca Keseluruhan</b>	4,68	2,60	4,06	-0,45	10,69	-0,84	13,46	-1,82	2,39	-1,30	4,73	4,00
<b>Memorandum :</b>												
<b>- Cadangan Devisa</b>	129,18	135,90	137,10	137,09	146,87	144,91	144,91	139,13	136,38	130,78	137,23	137,23
Dalam bulan impor dan pembayaran ULN Pemerintah	7,32	9,76	9,66	8,78	8,84	7,77	7,77	6,97	6,41	5,73	5,90	5,90
<b>- Transaksi Berjalan (% PDB)</b>	-2,71	-0,42	-0,41	-0,65	1,67	0,48	0,30	0,17	1,15	1,34	1,30	1,00

Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan I 2023,

\*Angka sementara; \*\* Angka sangat sementara

### Nilai Tukar Rupiah

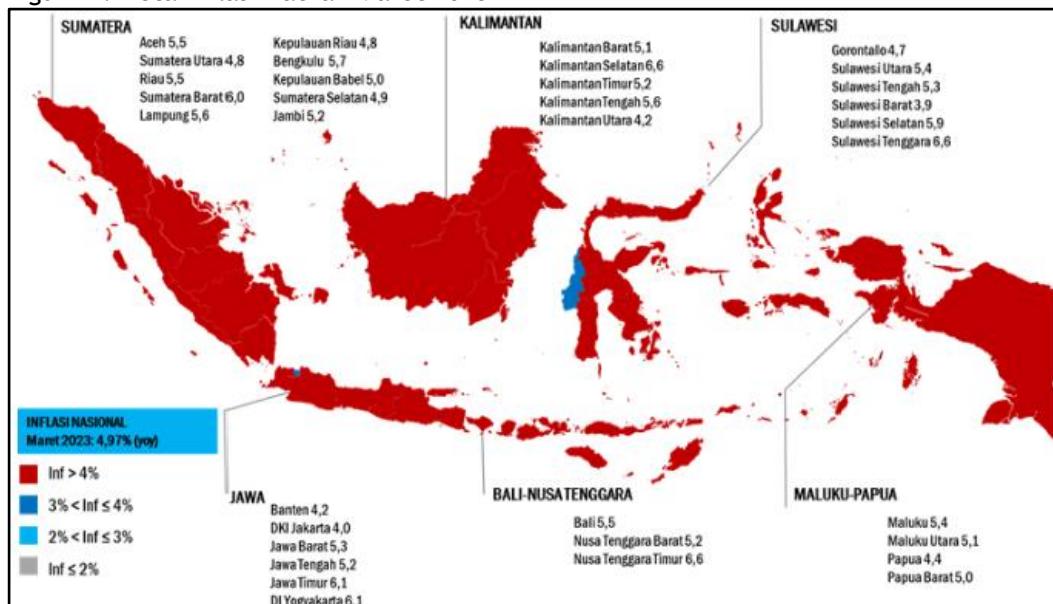
Nilai tukar Rupiah pada 17 April 2023 menguat sebesar 1,38% secara point-to-point dibandingkan dengan level akhir Maret 2023, didorong kuatnya aliran masuk modal asing di investasi portfolio. Secara year-to-date, nilai tukar Rupiah pada 17 April 2023 menguat 5,26% dari level akhir Desember 2022, lebih tinggi dibandingkan dengan apresiasi Rupee India sebesar 0,93%, Baht Thailand sebesar 0,71%, dan depresiasi Peso Filipina sebesar 0,22%. Ke depan, Bank Indonesia memprakirakan Rupiah terus menguat sejalan dengan surplusnya transaksi berjalan dan berlanjutnya aliran masuk modal asing dipengaruhi prospek pertumbuhan ekonomi domestik yang tinggi, inflasi yang rendah, serta imbal hasil aset keuangan domestik yang menarik. Bank Indonesia akan terus memperkuat kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah untuk mengendalikan inflasi barang impor (imported inflation) dan memitigasi risiko rambatan ketidakpastian pasar keuangan global terhadap nilai tukar Rupiah. Kebijakan tersebut diperkuat dengan pengelolaan devisa hasil ekspor melalui implementasi Term Deposit valas Devisa Hasil Ekspor sesuai dengan mekanisme pasar.

### Perkembangan Inflasi

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) secara bulanan tercatat 0,18% (mtm) lebih rendah dari pola historisnya di periode awal bulan Ramadan, sehingga secara tahunan turun dari level bulan sebelumnya sebesar 5,47% (oy) menjadi 4,97% (oy). Penurunan inflasi terjadi di semua kelompok, yaitu inti, volatile food, dan administered prices. Inflasi inti Maret 2023 terus melambat dari 3,09% (oy) menjadi 2,94% (oy) dipengaruhi ekspektasi inflasi dan tekanan imported inflation yang menurun serta pasokan agregat yang memadai dalam merespons kenaikan permintaan barang dan jasa. Sementara itu, inflasi volatile food turun dari 7,62% (oy) pada Februari 2023 menjadi 5,83% (oy). Tekanan

inflasi yang terus menurun tersebut dipengaruhi oleh dampak positif kebijakan moneter Bank Indonesia yang pre-emptive dan forward looking serta sinergi yang erat dalam pengendalian inflasi antara Bank Indonesia dan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam TPIP dan TPID melalui penguatan GNPIP di berbagai daerah. Dengan perkembangan tersebut, Bank Indonesia meyakini inflasi inti akan tetap terkendali dalam kisaran  $3,0\pm 1\%$  di sisa tahun 2023 dan inflasi IHK dapat kembali ke dalam sasaran  $3,0\pm 1\%$  lebih awal dari prakiraan sebelumnya. Bank Indonesia akan terus memperkuat koordinasi dengan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam pengendalian inflasi.

Figur 14. Peta Inflasi Daerah Maret 2023



Sumber: Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan I 2023

### Perkembangan Suku Bunga

Likuiditas perbankan dan perekonomian memadai sehingga berkontribusi positif mendorong peningkatan kredit/pembiayaan dan mendukung pertumbuhan ekonomi. Sejalan dengan stance kebijakan likuiditas Bank Indonesia yang akomodatif, indikator rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) tercatat tinggi yakni 28,91% pada Maret 2023. Likuiditas perekonomian juga memadai tecermin pada uang beredar dalam arti sempit ( $M1$ ) dan luas ( $M2$ ) bulan Maret 2023 yang masing-masing tumbuh sebesar 4,8% (yoy) dan 6,2% (yoy). Likuiditas yang memadai pada gilirannya mendukung ketersediaan dana bagi perbankan untuk penyaluran kredit/pembiayaan bagi dunia usaha dan mengarahkan suku bunga perbankan yang kondusif mendukung pertumbuhan ekonomi. Di pasar uang, suku bunga IndONIA tetap rendah sebesar 5,65% pada 17 April 2023. Imbal hasil SBN tenor jangka pendek tercatat 6,24%, menurun 20bps dibandingkan dengan level Februari 2023, sedangkan imbal hasil SBN tenor jangka panjang terkendali. Suku bunga deposito 1 bulan pada Maret 2023 juga tercatat rendah 4,10%, turun 2bps dibandingkan dengan Februari 2023. Suku bunga kredit Maret 2023 juga kondusif mendukung permintaan kredit, yakni sebesar 9,38%, meningkat 4bps dibandingkan dengan level bulan sebelumnya. Bank Indonesia akan terus memastikan kecukupan likuiditas untuk terjaganya stabilitas sistem keuangan serta mendorong berlanjutnya peningkatan kredit/pembiayaan bagi pemulihan ekonomi nasional.

Intermediasi perbankan terus positif menjaga momentum pemulihan ekonomi. Pertumbuhan kredit perbankan pada Maret 2023 tetap tinggi yaitu sebesar 9,93% (yoy). Pembiayaan syariah juga menunjukkan kinerja positif, dengan pertumbuhan lebih tinggi mencapai 19,43% (yoy) pada Maret 2023. Di segmen UMKM, pertumbuhan kredit juga terus berlanjut, yaitu mencapai 8,63% (yoy) pada Maret 2023, didukung realisasi

penyaluran Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar Rp30,31 triliun hingga 31 Maret 2023. Kredit/pembiasaan yang tinggi didorong kondisi likuiditas perbankan yang memadai dan standar penyaluran kredit/pembiasaan perbankan yang masih longgar. Pertumbuhan kredit/pembiasaan juga ditopang oleh peningkatan permintaan korporasi dan rumah tangga seiring dengan kinerja usaha korporasi dan UMKM, serta konsumsi rumah tangga yang terus terjaga. Bank Indonesia akan terus mendorong intermediasi perbankan terutama kepada sektor-sektor prioritas yang belum pulih, Kredit Usaha Rakyat (KUR), dan kredit/pembiasaan hijau, guna mengakselerasi pemulihan ekonomi. Dengan memperhatikan perkembangan dan upaya sinergis yang dilakukan, pertumbuhan kredit pada 2023 sesuai dengan prakiraan sebelumnya yaitu dalam kisaran 10-12%.

Ketahanan sistem keuangan, khususnya perbankan, tetap terjaga, baik dari sisi permodalan, risiko kredit, maupun likuiditas. Permodalan perbankan kuat dengan rasio kecukupan modal (Capital Adequacy Ratio /CAR) sebesar 26,02% pada Februari 2023. Risiko kredit juga terkendali, tercermin dari rasio kredit bermasalah (Non Performing Loan /NPL) yang rendah, yaitu 2,58% (bruto) dan 0,75% (neto) pada Februari 2023. Likuiditas perbankan pada Maret 2023 juga terjaga didukung pertumbuhan Dana Pihak Ketiga (DPK) sebesar 7,00% (yoY). Hasil stress test Bank Indonesia juga menunjukkan ketahanan perbankan Indonesia yang kuat. Ke depan, Bank Indonesia terus memperkuat sinergi dengan KSSK dalam memitigasi berbagai risiko ekonomi domestik dan global, yang dapat mengganggu ketahanan sistem keuangan.

Transaksi ekonomi dan keuangan digital meningkat didukung oleh sistem pembayaran yang lancar dan andal. Nilai transaksi uang elektronik (UE) pada Maret 2023 tumbuh tinggi 11,39% (yoY) sehingga mencapai Rp34,1 triliun. Nilai transaksi digital banking meningkat 9,88% (yoY) menjadi Rp4.944,1 triliun. Nilai transaksi pembayaran menggunakan kartu ATM, kartu debet, dan kartu kredit juga naik 0,45% (yoY) menjadi Rp707,1 triliun. Ke depan, peningkatan transaksi ekonomi dan keuangan digital diprakirakan berlanjut sejalan kenaikan aktivitas masyarakat dan perluasan serta optimalisasi ekosistem pengguna. Bank Indonesia bersama Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian RI serta asosiasi akan menyelenggarakan Festival Ekonomi Keuangan Digital Indonesia (FEKDI) 2023 pada tanggal 7-10 Mei 2023 di Jakarta sebagai bagian dari kegiatan Keketuaan ASEAN 2023, yang menampilkan beragam inisiatif dan inovasi digital di Indonesia. Dari sisi pengelolaan uang Rupiah, jumlah Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) pada Maret 2023 meningkat 6,73% (yoY) mencapai Rp948,8 triliun. Bank Indonesia terus memastikan ketersediaan uang Rupiah dengan kualitas yang terjaga di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) melalui program Semarak Rupiah Ramadhan dan Berkah Idul Fitri (SERAMBI) 2023 dengan memperkuat layanan kas kepada masyarakat melalui perbankan dan Bank Indonesia, serta menyediakan lokasi layanan penukaran uang pada titik-titik keramaian dan jalur mudik.

### 3.3 Gambaran Umum Jasa Penelitian Dan Pengembangan Teknologi Dan Rekayasa

Salah satu sumber pangan hewani dengan harga yang relatif terjangkau dan mudah diperoleh adalah daging ayam ras pedaging atau yang sering disebut sebagai daging ayam broiler. Selain harganya yang relatif lebih terjangkau, daging ayam broiler mudah diolah menjadi berbagai macam masakan sehingga banyak disukai dan dikonsumsi dalam rumah tangga maupun rumah makan karena dagingnya yang empuk dan tebal.

Ayam Ras merupakan ayam hasil budidaya teknologi. Ayam ini mengalami pertumbuhan yang cepat, dagingnya lebih banyak, pakan irit dan usia panen pendek. Ayam Ras pedaging disebut juga ayam broiler, yang merupakan jenis ras unggulan hasil persilangan dari bangsa-bangsa ayam yang memiliki daya produktivitas tinggi, terutama dalam memproduksi daging ayam. Pada dasarnya, ayam ini dibagi menjadi 2 bagian yaitu ayam ras pedaging dan ayam ras petelur.

Peternakan ayam adalah suatu kegiatan bisnis dengan cara membiakkan ataupun membudidayakan ayam agar bisa memperoleh daging dan telurnya sebagai sumber pangan dan juga bahan baku industri. Kini, bisnis ini menjadi sorotan banyak mata karena keuntungan per bulannya yang sangat besar. Ayam adalah suatu ayam yang mana dagingnya bisa dijadikan makanan lezat. Jenis hewan ini mempunyai tingkat konsumsi yang lebih tinggi daripada daging ikan yang harganya cenderung lebih murah.

Tingginya minat konsumsi ini membuat tingkat permintaan pasar terus mengalami peningkatan, sehingga masyarakat mulai banyak yang tertarik untuk masuk ke dalam dunia bisnis peternakan ayam. Secara umum, terdapat dua jenis peternakan ayam sesuai dengan kategorinya, yaitu:

### 1. Peternakan Ayam Pedaging

Sama seperti namanya, mereka yang melakukan usaha ternak ayam daging akan menjual daging ayam sebagai komoditas utamanya. Untuk menemukannya pun sangat mudah, karena persediaannya yang melimpah di pasar. Bila Anda tertarik untuk memulai jenis bisnis peternakan ayam potong, maka Anda harus menemukan bibit ayam pedaging yang baik sebagai modal awal.

Tapi, ayam pedaging pun terbagi lagi menjadi delapan jenis. Setiap ayam pedaging tersebut mempunyai perbedaannya tersendiri, baik itu dari sisi masa panen, bentuk, hingga harga jualnya. Berikut ini adalah kedelapan jenis ayam pedaging tersebut:

- Ayam broiler: Ayam dengan bulu putih dan harganya sangat terjangkau, serta perkembangan yang lebih cepat.
- Ayam kampung super (Joper): Jenis ayam hasil persilangan antara ayam jantan kampung dengan betina petelur cokelat dengan masa pertumbuhan selama 60 hari.
- Ayam kampung asli (AKA): Jenis ayam kampung yang banyak ditemukan di daerah pedesaan dengan sistem pemeliharaan yang dibiarkan berkeliaran.
- Ayam kampung unggul Balitbangtan (KUB): Ayam dwiguna yang tergolong sebagai ayam pedaging ataupun ayam petelur.
- Ayam pejantan: Ayam yang mempunyai harga jual lebih rendah dengan kualitas daging yang bagus.
- Ayam brahma: Jenis ayam yang berasal dari India dengan postur tubuh besar, gagah, tinggi dan bisa mencapai 5 kg per ekor.
- Ayam giant cochin: Jenis ayam pedaging yang hampir sama dengan ayam brahma, yang mana keduanya hanya dijadikan sebagai ayam hias.
- Ayam pelung: Jenis ayam pedaging dan ayam hias yang memiliki suara kokok merdu.

### 2. Peternakan Ayam Petelur

Dalam peternakan ayam yang satu ini, Anda bisa mengandalkan berbagai telur yang dihasilkan oleh para ayam betina agar nantinya bisa dijual pada pelanggan. Untuk bisa mengembangkannya, Anda membutuhkan fasilitas sarang penggeraman yang pas agar bisa menghasilkan daya tetas yang tinggi.

Ayam petelur pun terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

- Ayam hibrida: Jenis ayam yang memiliki kebutuhan pakan lebih sedikit namun mampu menghasilkan telur sebanyak 280 butir per tahun.
- Ayam sussex: Jenis ayam yang memiliki warna hitam dan putih serta mampu bertelur sebanyak 250 telur per tahun.
- Ayam white leghorn: Ayam dengan bulu putih dan jengger tebal berwarna merah, serta mampu bertelur sebanyak 260 butir per tahun.

- Ayam hamburg: Jenis ayam petelur yang mampu menghasilkan 200 butir telur per tahun dengan cangkang berwarna putih mengkilap.
- Ayam plymouth rock: Jenis ayam dengan corak garis putih pada tubuhnya dan bisa bertelur sampai 200 butir per tahun.
- Ayam maran: Jenis ayam dwiguna yang bisa dijadikan sebagai ayam petelur dan ayam pedaging.
- Ayam ancona: Jenis ayam yang memiliki kemampuan bertelur sampai 250 telur pertahun yang mana bulunya sekilas hampir sama dengan plymouth rock.
- Ayam buff orpington: Jenis ayam petelur dari Inggris yang mampu bertelur sampai 180 butir per tahun.

### Produksi, Konsumsi, dan Harga Daging Ayam

Figur 15. Produksi Daging Ayam Ras Pedaging menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton) Terbesar Tahun 2018-2022

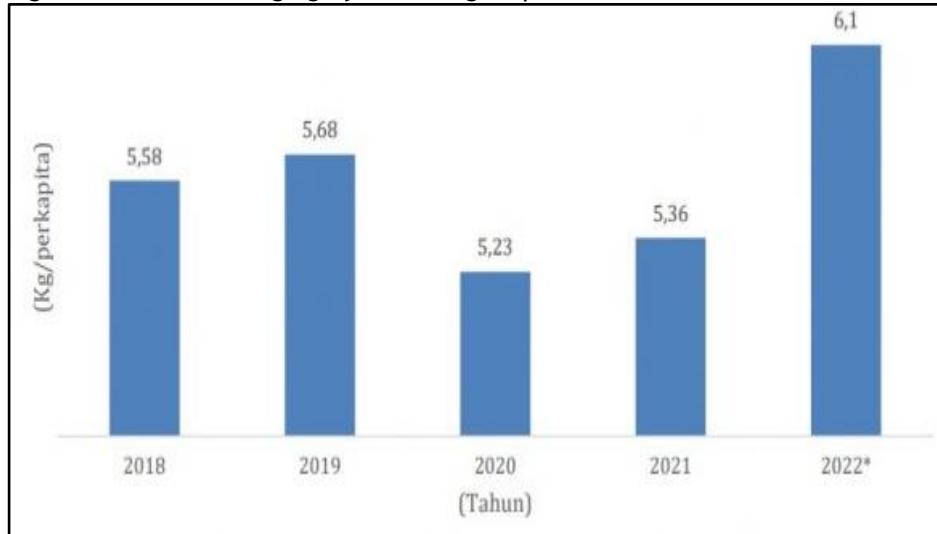
Provinsi	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
JAWA BARAT	824.405	894.386	783.728	706.153	733.981
JAWA TENGAH	543.754	681.384	604.218	621.718	742.948
JAWA TIMUR	480.309	506.731	424.942	433.757	586.703
BANTEN	285.064	221.341	217.183	188.116	195.901
SUMATERA UTARA	189.271	151.595	153.757	162.133	193.126

Sumber: Direktorat Jenderal Peternakan dan Kesehatan Hewan, Kementerian (Data 2022 adalah data sementara); Diolah oleh DYL

Tercatat produksi ayam ras pedaging di Indonesia sebanyak 3,77 juta ton pada 2022. Jumlah ini naik 18,20% dibandingkan pada tahun sebelumnya yang sebanyak 3,43 juta ton. Jumlah produksi daging ayam ras pedaging menurut Provinsi selama 5 Tahun terakhir mengalami fluktuatif. Dari data BPS diatas, 5 (lima) Provinsi dengan jumlah produksi daging ayam ras pedaging tertinggi pada tahun 2019 yaitu Provinsi Jawa Barat sebesar 860.156,13 Ton, mengalami kenaikan produksi yakni sebesar 8% dari tahun 2018. Pada tahun 2022, Provinsi Jawa Tengah mengalami kenaikan sebesar 5% dengan jumlah produksi sebesar 742.948,31 Ton dari tahun sebelumnya. Selanjutnya Provinsi Jawa Barat dengan jumlah produksi 733.981,72 Ton mengalami kenaikan sebesar 18%, kemudian Provinsi Jawa Timur dengan jumlah produksi sebesar 586.703,35 Ton, mengalami kenaikan sebesar 35%, Provinsi Banten dengan jumlah produksi sebesar 195.901,61 Ton, mengalami kenaikan sebesar 4%, dan berikutnya Provinsi Sumatera Utara dengan jumlah produksi sebesar 193.126,42 Ton, mengalami kenaikan sebesar 19%.

Daging ayam merupakan salah satu sumber protein yang baik dikonsumsi bagi tubuh. Protein hewani ini pun sangat lazim diolah pada berbagai macam hidangan nusantara maupun asing. Dari data Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) perkembangan konsumsi protein hewani khususnya dari daging ayam ras per kapita masyarakat Indonesia tahun 2000-2021 cenderung terus meningkat sebesar 3,75% per tahun. Peningkatan konsumsi daging ayam nasional didukung pertumbuhan jumlah penduduk dan peningkatan pengetahuan gizi oleh masyarakat akan manfaat mengkonsumsi protein hewani.

Figur 16. Konsumsi Daging Ayam Ras Kg/Kapita Tahun 2018-2022



Sumber: Survei Sosial ekonomi Nasional (SUSENAS)

Konsumsi daging ayam ras rumah tangga tahun 2020 sebesar 5,23 kg/kapita, tahun 2021 sebesar 5,36 kg/kapita/tahun dan tahun 2022 sekitar mencapai 6,1 kg/kapita. Konsumsi tersebut hanya merupakan konsumsi rumah tangga, jika ditambah konsumsi di non-rumah tangga maka konsumsi total tahun 2020 diperkirakan mencapai 10,93 kg/ kapita/tahun, tahun 2021 sekitar 11,24 kg/kapita/tahun dan tahun 2022 diperkirakan 12,18 kg/kapita/tahun.

Ayam juga menghasilkan telur, telur ayam dihasilkan oleh ayam petelur. Telur ayam merupakan komoditas pangan hewani yang banyak dikonsumsi masyarakat, selain daging ayam, daging sapi dan susu. Telur banyak digemari masyarakat karena kendungan nutrisi lengkap dan mengandung hampir semua zat gizi yang diperlukan tubuh serta harganya terjangkau. Telur merupakan bahan pangan yang sangat baik untuk anak-anak yang sedang tumbuh dan memerlukan protein dalam jumlah cukup banyak. Telur juga sangat baik dikonsumsi oleh ibu yang sedang hamil, ibu yang menyusui dan orang yang sedang sakit.

Pada November 2021, Kementerian Pertanian (Kementan) menyelenggarakan aksi peduli dengan menyerap 1 juta telur dari peternak rakyat, dalam upaya membantu penyerapan telur di tingkat peternak sekaligus upaya peningkatan konsumsi protein hewani. Harga telur ayam ras dipengaruhi oleh volume supply di kandang dan daya serap pelaku pasar. Hal ini karena volume suplai di kandang sangat tergantung dari struktur umur induk dan sebaran produksi puncak tidak merata setiap bulan. Produksi telur yang tinggi di daerah sentra mempengaruhi peternak dan pelaku pasar mencari potensi pasar di daerah yang memiliki tren harga stabil dan lebih tinggi. Akibat mekanisme pasar dan distribusi telur antar daerah, harga telur ayam ras fluktuatif atau berubah-ubah. Terlebih, adanya kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) selama pandemi covid-19 pengaruh konsumsi telur ayam ras mengalami penurunan.

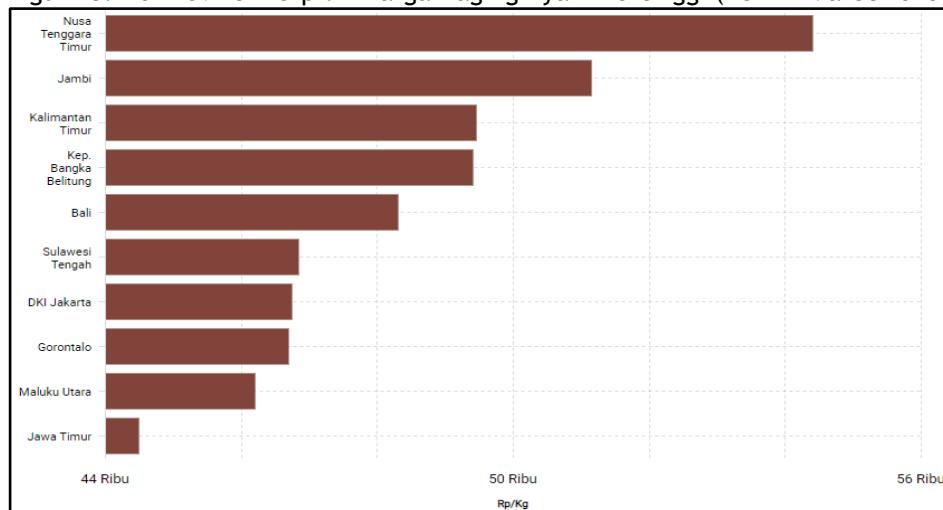
Figur 17. Produksi Telur Ayam Petelur Menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton)  
 Terbesar Tahun 2018-2022

Provinsi	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
JAWA TIMUR	1.320.412	1.632.492	1.622.995	1.475.886	1.314.114
JAWA TENGAH	586.399	499.631	659.387	735.883	827.711
JAWA BARAT	802.859	469.872	587.201	661.895	699.384
SUMATERA UTARA	401.949	512.431	452.308	453.118	584.728
SUMATERA BARAT	201.097	284.134	321.917	303.344	389.413

Sumber: BPS, Direktorat Jenderal Peternakan dan Kesehatan Hewan, Kementerian (\*Tahun 2022=data sementara), Diolah DYL

Data BPS diatas menunjukan 5 Provinsi produksi telur ayam petelur terbesar di Indonesia selama dalam kurun waktu 5 Tahun terakhir, pada tahun 2022 produksi telur ayam petelur di Provinsi Jawa Timur sebesar 1.314.114,93 Ton, Provinsi Jawa Tengah sebesar 827.711,57 Ton, Provinsi Jawa Barat sebesar 699.384,40 Ton, selanjutnya Provinsi Sumatera Utara sebesar 584.728,40 Ton, kemudian Sumetera Barat sebesar 389.413,95 Ton. Berdasarkan data Pusat Informasi Harga Pangan Strategis Nasional Senin, 27 Maret 2023. Harga telur ayam berdasarkan data harga pangan terpantau mengalami kenaikan tipis dari Rp30.250 per kg menjadi Rp30.550 per kg.

Figur 18. 10 Provinsi Terpilih Harga Daging Ayam Tertinggi (Per 24 Maret 2023)



Sumber: Databoks

Dari data Pusat Informasi Harga Pangan Strategis Nasional mencatat rata-rata harga daging ayam (per kg) harian di pasar modern di beberapa provinsi telah menyentuh angka Rp41,16 ribu per kg, data per 24 Maret 2023. Secara keseluruhan, rata-rata per 24 Maret 2023 naik dibandingkan rata-rata minggu sebelumnya yang tercatat Rp 38,92 ribu per kg. Harga daging ayam harian di pasar modern Nusa Tenggara Timur menjadi yang termahal se-Indonesia dengan harga jual Rp 54.400 per kg. Dibandingkan sebulan lalu, harga daging ayam di provinsi ini lebih tinggi. Sebelumnya tercatat pada angka 38.700 per kg. Sementara di pasar modern Jambi, harga daging ayam dijual seharga Rp 51.150 per kg dan menjadi yang termahal kedua di dalam negeri.

Kemudian di urutan ketiga, harga daging ayam di Kalimantan Timur seharga Rp49.450 per kg, Kep. Bangka Belitung Rp49.400 per kg, dan Bali Rp 48.300 per kg. Sementara itu, terdapat 15 provinsi dengan penjualan harga daging ayam di bawah rata-rata nasional. Tiga provinsi dengan harga jual daging ayam terendah adalah Sumatera Utara, D.I. Yogyakarta, dan Sulawesi Barat.

### 3.4 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

JPS bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, JPS melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam lokal; kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur. JPS mulai beroperasi secara komersial pada akhir tahun 2007. JPS merupakan perusahaan peternakan terintegrasi yang telah dipercaya masyarakat selama lebih dari 15 tahun.

#### Visi

Menjadi perusahaan ayam integrator terkemuka di Indonesia yang memberikan kontribusi positif bagi peternakan ayam dan masyarakat.

#### Misi

- Memberikan produk berkualitas tinggi kepada konsumen;
- Menjaga kesejahteraan peternak ayam dan meningkatkan produktivitas peternakan;
- Meningkatkan efisiensi dalam proses kerja dan sistem produksi;
- Mengadopsi praktik-praktik bisnis yang ramah lingkungan;
- Mengembangkan program-program sosial yang bermanfaat bagi masyarakat;
- Meningkatkan keuntungan perusahaan secara konsisten.

#### Lokasi Usaha

- Peternakan Pembibitan: Grantung, Karangmoncol, Purbalingga, Jawa Tengah. Terdiri dari 20 kandang dengan total kapasitas 200 ribu ekor ayam.
- Peternakan Pembibitan: Ngawis, Karangmojo, Gunungkidul, DI Yogyakarta. Terdiri dari 9 kandang dengan total kapasitas 90 ribu ekor ayam.
- Peternakan Broiler: Klerong, Jatipuro, Karanganyar, Jawa Tengah. Memiliki total kapasitas 90 ribu ekor ayam tiap bulannya.
- Peternakan Broiler: Margokaton, Seyegan, Sleman, DI Yogyakarta. Memiliki total kapasitas 100 ribu ekor ayam tiap bulannya.
- Peternakan Broiler: Sistem Sewa dan Kemitraan di Jawa dan Bali. Sistem Sewa dan Kemitraan di Jawa dan Bali Total seluruh kandang berkapasitas 600 ribu ekor ayam tiap bulannya.
- Peternakan Petelur: Kulon Progo dan Sleman, DI Yogyakarta. Total seluruh kandang berkapasitas 200 ribu ekor ayam.
- Penetasan Telur: Karangmojo, Gunungkidul, DI Yogyakarta. Memiliki 10 mesin penetasan telur dengan kapasitas totaln10 ribu telur per mesin atau sebanyak 100 ribu telur setiap hari.
- Rumah Potong Ayam: Cebongan, Mlati, Sleman, DI Yogyakarta. Memiliki kapasitas produksi sebanyak 4000 ekor ayam per jamnya.

#### Lini Bisnis

- Peternakan Pembibitan  
Peternakan pembibitan ayam *parent stock* adalah suatu tempat yang digunakan untuk membibitkan atau mengembangbiakkan ayam dewasa yang digunakan sebagai ayam induk (*parent stock*) untuk produksi telur atau ayam potong. Ayam dewasa yang digunakan sebagai ayam induk ini disebut juga dengan ayam *breeder*.

Figur 19. Peternakan Pembibitan



- **Peternakan Petelur**

Memiliki peternakan ayam petelur di Lendah, Kulon Progo dan Seyegan, Sleman yang mampu menampung sebanyak 200 ribu ekor ayam. Peternakan ini dilengkapi dengan sistem penyediaan makanan dan air yang terintegrasi, serta sistem kebersihan yang ketat untuk menjamin kualitas telur yang dihasilkan.

Figur 20. Peternakan Petelur



- **Penetasan Telur**

JPS memiliki tempat penetasan ayam yang terletak di Karangmojo, Gunungkidul. Fasilitas ini memiliki 10 mesin penetasan telur dengan kapasitas 10 ribu telur per mesin, yang memungkinkan perusahaan menetasan sebanyak 100 ribu telur setiap hari. Selain itu, perusahaan juga memiliki sistem penyediaan makanan dan air yang canggih untuk menjamin kualitas anak ayam yang dihasilkan JPS menghasilkan anak ayam yang sehat dan berkualitas tinggi.

Figur 21. Penetasan Telur



- Rumah Potong Ayam

JPS memiliki fasilitas berupa rumah potong yang terletak di Cebongan, Sleman, DI Yogyakarta. Rumah potong ayam terintegrasi dengan bisnis peternakan untuk mengolah ayam broiler hidup menjadi karkas ayam dan ayam potong. Fasilitas ini memiliki kapasitas pemotongan ayam 4000 ekor per jam dan memiliki cold storage dengan kapasitas 180 ton.

Figur 22. Rumah Potong Ayam



### Produk

- *Day Old Chick (DOC) - Parent Stock*

DOC atau singkatan dari "Day Old Chick" merupakan sebutan untuk bibit ayam. DOC *Parent Stock* nantinya akan menjadi ayam yang akan menghasilkan ayam broiler. JPS memfasilitasi pasokan DOC *Parent Stock* yang tersedia untuk distribusi ke industri peternakan ayam di seluruh Indonesia. JPS menyadari bahwa peternak memerlukan bibit ayam broiler berkualitas, sehingga JPS hanya menyediakan DOC terbaik.

Figur 23. *Day Old Chick (DOC) - Parent Stock*



- *Day Old Chick (DOC) - Final Stock*

DOC *final stock* nantinya akan dibesarkan menjadi ayam broiler komersil. Kami memfasilitasi pasokan DOC *final stock* yang berkualitas dan terbaik untuk distribusi ke seluruh konsumen di wilayah Jawa dan Bali.

Figur 24. *Day Old Chick (DOC) - Final Stock*



- **Ayam Hidup Broiler Komersial**

Ayam broiler merupakan ayam komersial yang digunakan sebagai ayam konsumsi. Kami menyediakan ayam broiler komersial dengan keadaan hidup untuk menjamin kualitas dan kesegaran supaya dapat diolah secara industri menjadi ayam potong. Ayam ini dipelihara dengan memperhatikan suhu dan kualitas kandang serta pakan yang menjamin mutu produk.

Figur 25. Ayam Hidup Broiler Komersial



- **Telur Komersial**

Telur komersial merupakan telur yang digunakan untuk keperluan konsumsi. Telur komersial Janu Putra Sejahtera dihasilkan dari peternakan ayam petelur yang berkualitas, dengan standar dan sistem yang baik, efisien, dan terintegrasi menjamin kualitas dari telur yang kami produksi.

Figur 26. Telur Komersial



- Karkas Ayam

Karkas ayam atau ayam potong merupakan hasil produksi dari ayam broiler komersial yang telah melalui proses di rumah potong. Ayam yang akan didistribusikan untuk industri makanan ini terjamin keamanan, kualitas, serta kehalalannya karena telah melalui proses produksi yang ketat disertai dengan pengoptimalan teknologi terbaik kami.

Figur 27.Karkas Ayam



### Prospek Perusahaan

Peternakan ayam potong merupakan jenis usaha bisnis yang memiliki prospek jangka panjang yang sangat menguntungkan. Hal ini disebabkan karena daging ayam salah satu jenis pangan yang hampir setiap hari dikonsumsi oleh banyak orang di seluruh Indonesia. Tak hanya sekadar jenis pangan, hampir seluruh restoran baik restoran cepat saji maupun lokal pasti menjual hasil olahan ayam.

Rencana pengembangan usaha dalam hal pembelian aset tetap tanah dan pembangunan kandang *hatchery* yang dilakukan oleh JPS merupakan strategi JPS untuk pengembangan usaha di mana pertimbangan JPS dapat meningkatkan penjualan, menghemat biaya, dan memperbaiki neraca sehingga berbanding lurus dengan peningkatan kinerja keuangan.

#### 3.4.1 Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif atas Rencana Transaksi

Pembelian aset tetap tanah dan pembangunan kandang *hatchery* ini diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan JPS.

Keuntungan yang akan diperoleh JPS dari transaksi adalah:

Dengan melakukan pembelian aset tetap berupa tanah dan membangun kandang *hatchery* di atas tanah tersebut JPS dapat meningkatkan rasio struktur permodalan. Selain itu, dengan adanya aset tetap berupa kandang *hatchery* pada JPS yang semula sewa dapat mengurangi beban operasi sehingga dana untuk biaya sewa dapat dialokasikan ke variabel lain untuk mengoptimalkan penjualan.

Kerugian yang akan diperoleh JPS dari transaksi adalah:

Terdapat biaya-biaya yang muncul akibat Rencana Transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya Lembaga penunjang, seperti Penilaian Aset. Penambahan biaya-biaya yang muncul antara lain biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul di kemudian hari.

### 3.4.2 Analisis Manfaat dan Risiko

Manfaat yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi ini adalah, secara umum akan memberikan nilai tambah bagi JPS dan seluruh pemegang saham JPS sebagai akibat dari peningkatan kinerja keuangan. Risiko yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi adalah risiko tidak tercapainya proyeksi keuangan yang diharapkan.

## 3.5 Analisis Kuantitatif

### 3.5.1 Kinerja Historis

Profil keuangan JPS menggunakan Laporan Keuangan per 31 Desember 2018 hingga 31 Desember 2022 serta Laporan Keuangan per 31 Mei 2023. Berikut profil keuangan JPS:

#### Ikhtisar Laba

Figur 28. Ikhtisar Laba JPS (dalam Ribuan Rupiah)

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Penjualan	115.668.571	395.627.919	428.547.099	478.274.934	583.123.828	549.529.135
Beban Pokok Penjualan	(106.836.176)	(366.069.513)	(399.697.496)	(451.498.906)	(553.003.510)	(523.224.712)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>8.832.395</b>	<b>29.558.407</b>	<b>28.849.603</b>	<b>26.776.028</b>	<b>30.120.318</b>	<b>26.304.422</b>
<b>BEBAN USAHA</b>						
Beban penjualan	(1.472.929)	(3.621.471)	(3.552.876)	(4.078.236)	(3.544.579)	(2.044.002)
Beban umum dan administrasi	(6.694.542)	(16.165.893)	(15.603.904)	(14.063.133)	(19.641.497)	(12.331.092)
Total beban usaha	(8.167.471)	(19.787.364)	(19.156.779)	(18.141.369)	(23.186.076)	(14.375.094)
<b>LABA USAHA</b>	<b>664.925</b>	<b>9.771.042</b>	<b>9.692.823</b>	<b>8.634.659</b>	<b>6.934.243</b>	<b>11.929.328</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>						
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	4.122.772	5.385.764	56.944.383	1.818.597	1.290.136	-
Beban keuangan	(763.723.216)	(1.606.602)	(5.139.538)	(7.554.547)	(7.621.521)	-
Bagian laba (rugi) dari entitas asosiasi	1.117.951	2.073.484	1.339.414	(88.758)	-	-
Pendapatan (beban) lain-lain - neto	4.476.000	5.852.645	53.144.260	(5.824.708)	(6.331.385)	(8.678.013)
<b>LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>5.141.924</b>	<b>15.623.688</b>	<b>62.837.083</b>	<b>2.809.951</b>	<b>602.857</b>	<b>3.251.316</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>						
Kini	(924.245)	(3.221.764)	(2.368.912)	(979.463)	(1.254.460)	-
Tangguhan	38.592	57.199	112.245	100.341	933.292	-
Beban pajak penghasilan - neto	(885.653)	(3.164.565)	(2.256.668)	(879.123)	(321.168)	(812.829)
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.256.271</b>	<b>12.459.122</b>	<b>60.580.415</b>	<b>1.930.829</b>	<b>281.690</b>	<b>2.438.487</b>

Sumber: Laporan Keuangan JPS

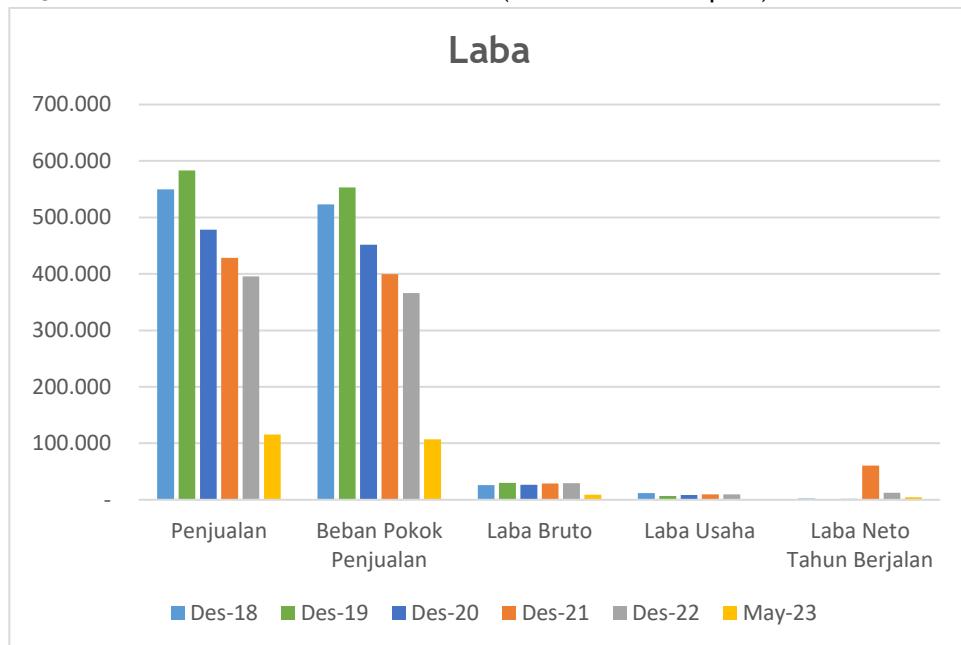
Penjualan JPS berasal dari penjualan ayam broiler komersial, ayam umur sehari, telur, dan rumah potong ayam. Penjualan tercatat naik sebesar 6,11% pada 2019, namun turun pada 2020 hingga 2022. Hal ini salah satunya disebabkan karena dampak dari pandemi Covid-19. Pada 31 Mei 2023, penjualan tercatat sebesar Rp115.668.571.194,00. Sejalan dengan penjualan, beban pokok penjualan JPS juga tercatat naik pada 2019 yaitu sebesar 5,69% dan kemudian turun pada 2020 hingga 2022. Pada 31 Mei 2023, beban pokok penjualan tercatat sebesar Rp106.836.175.853,00.

Laba bruto JPS tercatat naik pada 2019 sebesar 14,51% namun turun sebesar 11,10% pada 2020. Kemudian naik pada 2021 dan 2022 masing-masing sebesar 7,74% dan 2,46% sehingga rata-rata pertumbuhan laba bruto tercatat sebesar 3,40%. Pada 31 Mei 2023, laba bruto tercatat sebesar Rp8.832.395.341,00.

Laba usaha JPS tercatat turun signifikan sebesar 41,87% pada 2019. Hal ini disebabkan karena adanya peningkatan beban usaha yang juga signifikan sebesar 61,29%. Kemudian pada 2020 hingga 2022 laba usaha tercatat naik masing-masing sebesar 24,52%, 12,25%, dan 0,81%. Pada 31 Mei 2023 JPS laba usaha tercatat sebesar Rp664.924.570,00.

Pertumbuhan laba neto tahun berjalan JPS tercatat fluktuatif. Pada 2019 laba neto tahun berjalan tercatat turun sebesar 88,45%, kemudian naik signifikan sebesar 585,45% pada 2020. Pada 2021, laba neto tahun berjalan naik sangat signifikan sebesar 3.037,53%. Hal ini disebabkan karena adanya keuntungan atas penjualan aset tetap sebesar Rp52.082.302.930,00 kepada pihak berelasi yaitu PT Janu Putra Abadi. Pada 2022 laba neto tahun berjalan tercatat turun sebesar 79,43%. Pada 31 Mei 2023, laba neto tahun berjalan tercatat sebesar Rp4.256.271.138,00.

Figur 29. Grafik Pertumbuhan Laba JPS (dalam Jutaan Rupiah)



Sumber: Laporan Keuangan JPS, Dlolah DYR

Laporan Posisi Keuangan

Figur 30. Laporan Posisi Keuangan JPS (dalam Ribuan Rupiah)

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
<b>ASET</b>						
<b>ASET LANCAR</b>						
Kas dan bank	2.552.850	10.233.836	15.041.903	12.508.940	3.380.692	5.970.684
Piutang usaha - neto						10.524.158
Pihak ketiga	4.044.983	3.661.588	3.266.396	3.257.320	3.996.656	
Pihak berelasi	-	100.700	908.504	8.730.352	1.406.892	
Piutang antar grup	-	-	-	-	-	3.560.000
Persediaan	19.272.750	8.393.702	18.595.148	17.378.202	27.203.750	40.842.107
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2.144.103	1.223.371	847.616	429.406	914.142	-
Aset biologis - neto	33.125.187	31.335.295	23.396.983	13.831.117	6.050.908	27.642.612
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>61.139.872</b>	<b>54.948.492</b>	<b>62.056.550</b>	<b>56.135.337</b>	<b>42.953.040</b>	<b>88.539.561</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>						
Piutang lain-lain - pihak berelasi	3.980.523	121.155.237	90.258.785	71.938.665	63.747.036	-
Investasi pada entitas asosiasi	13.432.090	12.314.140	10.240.656	8.901.242	-	-
Aset pajak tangguhan	1.069.774	1.289.158	1.143.430	1.164.492	933.292	-
Uang muka pembelian aset	128.553.093	9.739.900	-	-	-	-
Aset tetap - neto	59.249.628	62.393.195	62.076.074	79.250.777	74.982.933	93.387.997
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>206.285.108</b>	<b>206.891.631</b>	<b>163.718.945</b>	<b>161.255.176</b>	<b>139.663.262</b>	<b>93.387.997</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>						
Utang bank jangka pendek	-	-	-	35.186.765	36.230.871	-
Utang usaha						75.108.867
Pihak ketiga	106.410.882	104.767.714	107.483.218	120.573.784	84.905.122	-
Pihak berelasi	11.823.110	7.577.625	8.893.977	3.227.073	2.214.930	-
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	-	1.400.000	-	-	126.897
Utang pajak	10.323.645	12.194.260	9.268.953	1.142.403	628.688	224.838
Utang jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	5.765.938	5.839.416	4.289.623	5.292.913	-	-
Utang pembiayaan konsumen	351.769	332.336	367.471	663.115	557.517	-
Utang bagi hasil ternak	-	-	-	-	-	1.667.747

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>134.675.343</b>	<b>130.711.352</b>	<b>131.703.242</b>	<b>166.086.053</b>	<b>124.537.128</b>	<b>77.128.348</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>						
Liabilitas imbalan kerja	4.672.757	5.716.730	5.106.411	5.243.826	3.733.170	-
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	7.637.109	9.990.764	9.655.181	27.933.094	37.234.356	76.765.466
Utang pembiayaan konsumen	294.035	446.457	481.089	351.013	801.996	2.172.526
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>12.603.901</b>	<b>16.153.952</b>	<b>15.242.680</b>	<b>33.527.933</b>	<b>41.769.522</b>	<b>78.937.992</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>147.279.244</b>	<b>146.865.304</b>	<b>146.945.922</b>	<b>199.613.986</b>	<b>166.306.650</b>	<b>156.066.340</b>
<b>EKUITAS</b>						
Modal saham	80.000.000	80.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Saldo laba						15.427.963
Telah ditentukan penggunannya	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunannya	37.536.289	33.280.018	77.820.896	17.240.481	15.309.652	-
Penghasilan komprehensif lain						
Keuntungan (kerugian) atas pengukuran kembali	609.447	(305.199)	8.678	(463.953)	-	-
Dividen	-	-	-	-	-	(400.000)
Tambahan Harta Tax Amnesty	-	-	-	-	-	9.833.256
<b>Total Ekuitas</b>	<b>120.145.736</b>	<b>114.974.819</b>	<b>78.829.573</b>	<b>17.776.528</b>	<b>16.309.652</b>	<b>25.861.218</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>

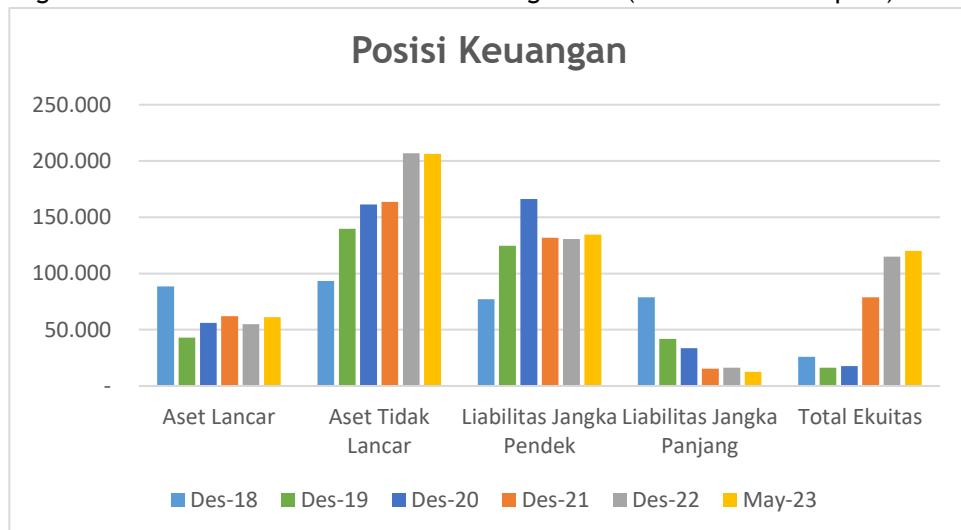
Sumber: Laporan Keuangan JPS

Total aset JPS tercatat naik dari 2018 hingga 2022 rata-rata sebesar 9,81%. Total aset JPS didominasi oleh aset tidak lancar yaitu aset tetap dengan porsi rata-rata aset tetap sebesar 36,03% dari total aset. Pada 31 Mei 2023, total aset tercatat sebesar Rp267.424.980.153,00.

Pada 2018 hingga 2022, struktur permodalan JPS dibiayai mayoritas oleh liabilitas dengan porsi rata-rata sebesar 77,97% dari total aset. Liabilitas didominasi oleh liabilitas jangka pendek yaitu utang usaha pihak ketiga dengan porsi rata-rata utang usaha pihak ketiga sebesar 37,92% terhadap total aset. Pada 31 Mei 2023, total liabilitas tercatat sebesar Rp147.279.243.865,00.

Total ekuitas JPS tercatat naik signifikan pada 2021. Hal ini disebabkan karena ada penambahan modal saham yang semula sebesar Rp1.000.000.000,00 menjadi Rp80.000.000.000,00. Total ekuitas pada 31 Mei 2023 tercatat sebesar Rp120.145.736.288,00.

Figur 31. Grafik Pertumbuhan Posisi Keuangan JPS (dalam Jutaan Rupiah)



Sumber: Laporan Keuangan JPS, Diolah DYR

### Rasio Keuangan JPS

Figur 32.Rasio Keuangan JPS

Uraian	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
<b>RASIO LIKUIDITAS (x)</b>						
Rasio Lancar	0,45	0,42	0,47	0,34	0,34	1,15
Rasio Cepat	0,31	0,36	0,33	0,23	0,13	0,62
Rasio Kas	0,02	0,08	0,11	0,08	0,03	0,08
<b>RASIO AKTIVITAS (x)</b>						
Rasio Perputaran Persediaan	5,54	43,61	21,49	25,98	20,33	12,81
Rasio Perputaran Piutang Usaha	28,60	105,16	102,65	39,90	107,91	52,22
Rasio Perputaran Utang Usaha	0,90	3,26	3,43	3,65	6,35	6,97
<b>RASIO SOLVABILITAS</b>						
Rasio Liabilitas terhadap Aset	55,07%	56,09%	65,08%	91,82%	91,07%	85,78%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	122,58%	127,74%	186,41%	1122,91%	1019,68%	603,48%
<b>RASIO PROFITABILITAS</b>						
Rasio Margin Laba Kotor	7,64%	7,47%	6,73%	5,60%	5,17%	4,79%
Rasio Margin Laba Neto Tahun Berjalan	3,68%	3,15%	14,14%	0,40%	0,05%	0,44%
Rasio <i>Return on Assets</i>	1,59%	4,76%	26,83%	0,89%	0,15%	1,34%
Rasio <i>Return on Equity</i>	3,54%	10,84%	76,85%	10,86%	1,73%	9,43%

Sumber: Laporan Keuangan JPS, Diolah DYR

1. Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio inilah yang dapat digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan. Berikut jenis-jenis Rasio Likuiditas JPS:

a. Rasio Lancar

Rasio Lancar JPS pada 31 Mei 2023 tercatat dengan angka di bawah 1 yaitu sebesar 0,45 kali. Hal itu menunjukkan bahwa pada 31 Mei 2023 JPS belum mampu memenuhi kewajibannya dengan menggunakan aset lancar.

b. Rasio Cepat

Rasio Cepat JPS pada 31 Mei 2023 tercatat dengan angka di bawah 1 yaitu sebesar 0,31 kali. Hal itu menunjukkan bahwa pada 31 Mei 2023 JPS belum mampu memenuhi kewajibannya dengan menggunakan aset lancar yang dikurangi persediaan.

c. Rasio Kas

Rasio Kas JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 0,02 kali. Artinya, pada 31 Mei 2023 JPS belum mampu memenuhi kewajibannya dengan menggunakan kas.

2. Rasio Aktivitas

Rasio Aktivitas adalah rasio yang megukur seberapa efektif suatu perusahaan dalam mengelola aset, dalam rangka untuk meraih manfaat ekonomis. Berikut jenis-jenis Rasio Aktivitas JPS:

a. Rasio Perputaran Persediaan

Rasio Perputaran Persediaan JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 5,54 kali.

b. Rasio Perputaran Piutang Usaha

Rasio Perputaran Piutang Usaha JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 28,60 kali.

c. Rasio Perputaran Utang Usaha

Rasio Perputaran Utang Usaha JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 0,90 kali.

3. Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya. Berikut jenis-jenis Rasio Solvabilitas JPS:

a. Rasio Liabilitas terhadap Aset

Rasio Liabilitas terhadap Aset JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 55,07%. Artinya, aset JPS dibiayai oleh liabilitas pada periode tersebut.

b. Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas

Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 122,58%. Artinya, struktur modal JPS didominasi oleh liabilitas pada periode tersebut.

#### 4. Rasio Profitabilitas

Rasio Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu. Berikut jenis-jenis Rasio Profitabilitas JPS:

a. Rasio Margin Laba Kotor dan Laba Neto Tahun Berjalan

Rasio Margin Laba Kotor dan Laba Neto Tahun Berjalan JPS pada 31 Mei 2023 masing-masing menunjukkan angka 7,64% dan 3,68%.

b. Rasio *Return on Assets*

Rasio *Return on Assets* JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 1,59%.

c. Rasio *Return on Equity*

Rasio *Return on Equity* JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 1,54%.

#### 3.5.2 Kewajaran Atas Proyeksi Keuangan

Dalam Pendapat Kewajaran ini, proyeksi keuangan yang digunakan merupakan proyeksi keuangan yang telah disusun oleh Manajemen di mana penyesuaian-penyesuaian untuk mencerminkan kewajaran asumsi dan pencapaiannya telah didiskusikan dan disesuaikan di dalamnya. Penyesuaian yang dilakukan oleh penilai hanya terbatas pada detail dari kinerja JPS sesuai dengan laporan keuangan yang diterima.

Penggunaan periode proyeksi keuangan selama 5 tahun didasari atas batas minimum yang dianjurkan oleh regulasi sesuai dengan yang diatur dalam POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan SEOJK Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal. Selain itu, penggunaan periode selama 5 tahun diterapkan guna memberi gambaran finansial JPS pasca pembelian aset tanah dan pembangunan kandang *hatchery* yang akan dilakukan. Berikut ini adalah proyeksi keuangan atas Rencana Transaksi yang diperoleh dari manajemen JPS:

Figur 33. Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Kas dan Bank	9.941.612.390	10.915.581.910	7.137.201.246	9.920.693.251	10.033.863.332
Piutang usaha					
Pihak ketiga	3.594.488.903	3.959.425.616	4.334.429.586	4.773.088.962	5.494.875.933
Pihak berelasi	98.854.649	108.891.038	119.204.295	131.268.185	151.118.572
Persediaan	24.541.227.738	27.032.818.403	29.593.142.855	32.588.072.019	37.516.043.394
Biaya dibayar di muka dan uang muka	1.200.952.774	1.322.881.585	1.448.173.962	1.594.734.213	1.835.890.073
Aset biologis - neto	30.761.068.240	33.884.138.987	37.093.363.726	40.847.341.375	47.024.280.255
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>70.138.204.695</b>	<b>77.223.737.540</b>	<b>79.725.515.670</b>	<b>89.855.198.005</b>	<b>102.056.071.560</b>
Investasi	14.492.351.004	16.779.472.504	19.180.950.079	21.702.501.533	24.350.130.559
Aset pajak tangguhan	1.442.605.398	1.614.316.920	1.806.467.049	2.021.488.569	2.262.103.833
Uang muka pembelian	9.561.414.047	10.532.153.173	11.529.671.408	12.696.514.326	14.616.482.440
Aset tetap - neto	226.108.035.426	225.527.064.510	228.283.318.768	235.349.706.167	221.539.390.274
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>251.604.405.875</b>	<b>254.453.007.107</b>	<b>260.800.407.305</b>	<b>271.770.210.595</b>	<b>262.768.107.105</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>321.742.610.570</b>	<b>331.676.744.647</b>	<b>340.525.922.975</b>	<b>361.625.408.601</b>	<b>364.824.178.665</b>

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Utang usaha					
Pihak ketiga	92.563.039.157	91.764.595.867	90.410.199.878	99.560.027.110	85.961.627.967
Pihak berelasi	1.487.752.727	1.638.799.400	1.794.012.894	1.975.573.249	2.274.319.625
Utang pajak	8.978.098.005	7.417.211.220	6.089.780.983	5.029.566.027	4.342.603.113
Utang jangka panjang jatuh tempo Dalam satu tahun	2.497.691.109	1.873.268.332	1.404.951.249	1.053.713.437	3.161.140.310
Utang pembiayaan konsumen	300.560.716	271.823.360	245.833.654	222.328.889	201.071.472
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>105.827.141.715</b>	<b>102.965.698.180</b>	<b>99.944.778.657</b>	<b>107.841.208.712</b>	<b>95.940.762.487</b>
Liabilitas imbalan kerja	5.937.118.641	6.170.730.266	6.418.358.589	6.680.844.612	6.959.079.795
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang Bank	7.493.073.328	5.619.804.996	4.214.853.747	3.161.140.310	-
Utang pembiayaan konsumen	414.318.301	384.493.177	356.815.044	331.129.350	307.292.667
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>13.844.510.269</b>	<b>12.175.028.439</b>	<b>10.990.027.380</b>	<b>10.173.114.272</b>	<b>7.266.372.463</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>119.671.651.984</b>	<b>115.140.726.619</b>	<b>110.934.806.038</b>	<b>118.014.322.984</b>	<b>103.207.134.950</b>
Modal saham	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Tambahan modal disetor	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Saldo laba					
Telah ditentukan penggunannya	5.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Belum ditentukan penggunaanya	42.376.157.831	51.841.217.273	59.896.316.182	68.916.284.861	86.922.242.960
Penghasilan komprehensif lain					
Keuntungan atas pengukuran kembali	(305.199.245)	(305.199.245)	(305.199.245)	(305.199.245)	(305.199.245)
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>202.070.958.586</b>	<b>216.536.018.029</b>	<b>229.591.116.937</b>	<b>243.611.085.616</b>	<b>261.617.043.715</b>
<b>TOTAL EKUITAS DAN LIABILITAS</b>	<b>321.742.610.570</b>	<b>331.676.744.647</b>	<b>340.525.922.975</b>	<b>361.625.408.601</b>	<b>364.824.178.665</b>

Sumber: Manajemen JPS

Figur 34. Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Kas dan Bank	10.429.679.676	13.132.975.224	10.140.673.832	13.991.622.482	15.138.828.495
Piutang usaha					
Pihak ketiga	3.594.488.903	3.959.425.616	4.334.429.586	4.773.088.962	5.494.875.933
Pihak berelasi	98.854.649	108.891.038	119.204.295	131.268.185	151.118.572
Persediaan	39.265.964.381	40.008.571.236	40.513.012.568	41.267.090.300	43.944.440.878
Biaya dibayar di muka dan uang muka	1.200.952.774	1.322.881.585	1.448.173.962	1.594.734.213	1.835.890.073
Aset biologis - neto	30.761.068.240	33.884.138.987	37.093.363.726	40.847.341.375	47.024.280.255
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>85.351.008.624</b>	<b>92.416.883.687</b>	<b>93.648.857.970</b>	<b>102.605.145.517</b>	<b>113.589.434.205</b>
Investasi	14.492.351.004	16.779.472.504	19.180.950.079	21.702.501.533	24.350.130.559

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Aset pajak tangguhan	1.442.605.398	1.614.316.920	1.806.467.049	2.021.488.569	2.262.103.833
Uang muka pembelian	9.561.414.047	10.532.153.173	11.529.671.408	12.696.514.326	14.616.482.440
Aset tetap - neto	210.942.704.978	210.460.486.868	213.937.215.283	221.721.383.523	208.627.306.044
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>236.439.075.427</b>	<b>239.386.429.466</b>	<b>246.454.303.820</b>	<b>258.141.887.951</b>	<b>249.856.022.876</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>321.790.084.051</b>	<b>331.803.313.153</b>	<b>340.103.161.789</b>	<b>360.747.033.468</b>	<b>363.445.457.081</b>
Utang usaha					
Pihak ketiga	92.563.039.157	91.764.595.867	90.410.199.878	99.560.027.110	85.961.627.967
Pihak berelasi	1.487.752.727	1.638.799.400	1.794.012.894	1.975.573.249	2.274.319.625
Utang pajak	8.978.098.005	7.417.211.220	6.089.780.983	5.029.566.027	4.342.603.113
Utang jangka panjang jatuh tempo Dalam satu tahun					
Utang pembiayaan konsumen	2.497.691.109	1.873.268.332	1.404.951.249	1.053.713.437	3.161.140.310
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>105.827.141.715</b>	<b>102.965.698.180</b>	<b>99.944.778.657</b>	<b>107.841.208.712</b>	<b>95.940.762.487</b>
Liabilitas imbalan kerja	5.937.118.641	6.170.730.266	6.418.358.589	6.680.844.612	6.959.079.795
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang Bank	7.493.073.328	5.619.804.996	4.214.853.747	3.161.140.310	-
Utang pembiayaan konsumen	414.318.301	384.493.177	356.815.044	331.129.350	307.292.667
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>13.844.510.269</b>	<b>12.175.028.439</b>	<b>10.990.027.380</b>	<b>10.173.114.272</b>	<b>7.266.372.463</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>119.671.651.984</b>	<b>115.140.726.619</b>	<b>110.934.806.038</b>	<b>118.014.322.984</b>	<b>103.207.134.950</b>
Modal saham	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Tambahan modal disetor	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Saldo laba					
Telah ditentukan penggunaanya	5.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Belum ditentukan penggunaanya	42.423.631.311	51.967.785.779	59.473.554.997	68.037.909.728	85.543.521.376
Penghasilan komprehensif lain					
Keuntungan atas pengukuran kembali	(305.199.245)	(305.199.245)	(305.199.245)	(305.199.245)	(305.199.245)
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>202.118.432.067</b>	<b>216.662.586.534</b>	<b>229.168.355.752</b>	<b>242.732.710.484</b>	<b>260.238.322.131</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>321.790.084.051</b>	<b>331.803.313.153</b>	<b>340.103.161.789</b>	<b>360.747.033.468</b>	<b>363.445.457.081</b>

Sumber: Manajemen JPS

Figur 35. Proyeksi Laba Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Penjualan	388.377.944.738	427.808.688.451	468.327.180.806	515.723.523.238	593.711.283.869
Beban Pokok Penjualan	(359.056.079.996)	(394.764.534.724)	(431.651.896.836)	(476.043.242.238)	(547.102.485.901)
Laba Bruto	29.321.864.742	33.044.153.727	36.675.283.969	39.680.280.999	46.608.797.968
Laba Usaha	8.498.568.819	10.886.728.418	12.988.016.169	14.196.987.912	18.833.298.517

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Laba Neto Tahun Berjalan	12.096.139.818	14.465.059.443	16.671.363.769	18.187.809.622	22.552.910.504

Sumber: Manajemen JPS

Figur 36. Proyeksi Laba Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Penjualan	388.377.944.738	427.808.688.451	468.327.180.806	515.723.523.238	593.711.283.869
Beban Pokok Penjualan	(359.001.760.068)	(394.673.134.377)	(432.368.264.268)	(476.831.262.459)	(547.964.551.710)
Laba Bruto	29.376.184.670	33.135.554.074	35.958.916.538	38.892.260.778	45.746.732.158
Laba Usaha	8.557.258.370	10.985.481.225	12.325.290.325	13.462.408.754	18.024.558.932
Laba Neto Tahun Berjalan	12.143.613.298	14.544.154.468	16.141.807.834	17.599.806.691	21.905.563.320

Sumber: Manajemen JPS

Figur 37. Proyeksi Arus Kas Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	388.446.889.555	427.433.715.348	467.941.863.579	515.272.799.972	592.969.646.511
Pembayaran kas kepada pemasok	(376.515.142.618)	(383.461.958.189)	(419.513.223.572)	(452.121.186.089)	(548.011.708.691)
Pembayaran kepada karyawan	(18.762.121.639)	(20.185.423.425)	(21.670.541.523)	(23.326.812.282)	(25.594.423.245)
Penerimaan (pembayaran) operasi lainnya	(2.201.331.087)	(2.671.832.594)	(3.174.600.924)	(3.792.551.264)	(4.866.683.605)
Pembayaran beban keuangan	(1.432.547.147)	(1.086.376.230)	(825.886.666)	(629.720.126)	(296.711.202)
Pembayaran pajak penghasilan	(6.581.290.457)	(5.527.162.677)	(5.795.272.293)	(5.830.212.637)	(6.521.221.632)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(17.045.543.394)	14.500.962.235	16.962.338.602	29.572.317.574	7.678.898.137
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Uang muka pembelian	178.485.953	(970.739.126)	(997.518.235)	(1.166.842.918)	(1.919.968.114)
Pembayaran untuk piutang pihak berelasi	121.155.237.390	-	-	-	-
Perolehan aset tetap	(173.677.072.542)	(10.000.000.000)	(14.200.000.000)	(20.000.000.000)	-
Penjualan aset tetap	-	-	-	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(52.343.349.199)	(10.970.739.126)	(15.197.518.235)	(21.166.842.918)	(1.919.968.114)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan dari:					
Utang bank	-	-	-	-	-
Setoran modal	75.000.000.000				

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Pembayaran untuk:					
Utang bank	(5.839.416.492)	(2.497.691.109)	(1.873.268.332)	(1.404.951.249)	(1.053.713.437)
Utang pembayaran konsumen	(63.914.147)	(58.562.480)	(53.667.838)	(49.190.459)	(45.094.100)
Utang pihak berelasi					
Dividen	-	-	(3.616.264.861)	(4.167.840.942)	(4.546.952.405)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	69.096.669.361	(2.556.253.589)	(5.543.201.031)	(5.621.982.651)	(5.645.759.942)
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>	<b>(292.223.232)</b>	<b>973.969.519</b>	<b>(3.778.380.664)</b>	<b>2.783.492.005</b>	<b>113.170.081</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<b>10.233.835.622</b>	<b>9.941.612.390</b>	<b>10.915.581.910</b>	<b>7.137.201.246</b>	<b>9.920.693.251</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	<b>9.941.612.390</b>	<b>10.915.581.910</b>	<b>7.137.201.246</b>	<b>9.920.693.251</b>	<b>10.033.863.332</b>

Sumber: Manajemen JPS

Figur 38. Proyeksi Arus Kas Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	388.446.889.555	427.433.715.348	467.941.863.579	515.272.799.972	592.969.646.511
Pembayaran kas kepada pemasok	(391.239.879.261)	(381.712.974.379)	(418.840.540.452)	(451.332.694.656)	(547.286.065.894)
Pembayaran kepada karyawan	(18.762.121.639)	(20.185.423.425)	(21.670.541.523)	(23.326.812.282)	(25.594.423.245)
Penerimaan (pembayaran) operasi lainnya	(2.201.331.087)	(2.671.832.594)	(3.174.600.924)	(3.792.551.264)	(4.866.683.605)
Pembayaran beban keuangan	(1.432.547.147)	(1.086.376.230)	(825.886.666)	(629.720.126)	(296.711.202)
Pembayaran pajak penghasilan	(6.592.506.528)	(5.546.820.458)	(5.662.102.384)	(5.683.636.409)	(6.359.829.230)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(31.781.496.108)	16.230.288.263	17.768.191.631	30.507.385.235	8.565.933.336
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Uang muka pembelian	178.485.953	(970.739.126)	(997.518.235)	(1.166.842.918)	(1.919.968.114)
Pembayaran untuk piutang pihak berelasi	121.155.237.390	-	-	-	-
Perolehan aset tetap	(158.453.052.542)	(10.000.000.000)	(14.200.000.000)	(20.000.000.000)	-
Penjualan aset tetap	-	-	-	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(37.119.329.199)	(10.970.739.126)	(15.197.518.235)	(21.166.842.918)	(1.919.968.114)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Penerimaan dari:	-	-	-	-	-
Utang bank	75.000.000.000				
Setoran modal					
Pembayaran untuk:	(5.839.416.492)	(2.497.691.109)	(1.873.268.332)	(1.404.951.249)	(1.053.713.437)
Utang bank	(63.914.147)	(58.562.480)	(53.667.838)	(49.190.459)	(45.094.100)
Utang pembayaran konsumen					
Utang pihak berelasi	-	-	(3.636.038.617)	(4.035.451.959)	(4.399.951.673)
Dividen	-	-	-	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	69.096.669.361	(2.556.253.589)	(5.562.974.787)	(5.489.593.667)	(5.498.759.209)
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>	<b>195.844.054</b>	<b>2.703.295.548</b>	<b>(2.992.301.391)</b>	<b>3.850.948.650</b>	<b>1.147.206.013</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<b>10.233.835.622</b>	<b>10.429.679.676</b>	<b>13.132.975.224</b>	<b>10.140.673.832</b>	<b>13.991.622.482</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	<b>10.429.679.676</b>	<b>13.132.975.224</b>	<b>10.140.673.832</b>	<b>13.991.622.482</b>	<b>15.138.828.495</b>

Sumber: Manajemen JPS

Proyeksi disusun oleh manajemen JPS dengan mempertimbangkan jika Rencana Transaksi dapat dilaksanakan. Namun, jika tidak dapat dilaksanakan maka JPS akan menggunakan dana hasil IPO untuk *working capital* salah satunya pengoptimalan persediaan pakan ayam dan biaya-biaya hatchery lainnya.

### 3.5.3 Analisis Rasio Keuangan atas Proyeksi Keuangan

Berdasarkan atas proyeksi keuangan yang disampaikan oleh Manajemen JPS, maka dapat diperoleh analisis rasio keuangan atas proyeksi tersebut sebagai berikut:

Figur 39. Rasio Keuangan Dengan Rencana Transaksi

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027
<b>RASIO LIKUIDITAS (x)</b>					
Rasio Lancar	0,66	0,75	0,80	0,83	1,06
Rasio Cepat	0,43	0,49	0,50	0,53	0,67
Rasio Kas	0,09	0,11	0,07	0,09	0,10
<b>RASIO AKTIVITAS (x)</b>					
Rasio Perputaran Persediaan	14,63	14,60	14,59	14,61	14,58
Rasio Perputaran Piutang Usaha	105,16	105,16	105,16	105,16	105,16
Rasio Perputaran Utang Usaha	3,82	4,23	4,68	4,69	6,20
<b>RASIO SOLVABILITAS</b>					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	37,19%	34,71%	32,58%	32,63%	28,29%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	59,22%	53,17%	48,32%	48,44%	39,45%
<b>RASIO PROFITABILITAS</b>					
Rasio Margin Laba Kotor	7,55%	7,72%	7,83%	7,69%	7,85%
Rasio Margin Laba Neto Tahun Berjalan	3,11%	3,38%	3,56%	3,53%	3,80%
Rasio <i>Return on Assets</i>	3,76%	4,36%	4,90%	5,03%	6,18%

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027
Rasio Return on Equity	5,99%	6,68%	7,26%	7,47%	8,62%

Sumber: Manajemen JPS

Figur 40. Rasio Keuangan Tanpa Rencana Transaksi

Uraian	Des 23	Des 24	Des 25	Des 26	Des 27
<b>RASIO LIKUIDITAS (x)</b>					
Rasio Lancar	0,81	0,90	0,94	0,95	1,18
Rasio Cepat	0,44	0,51	0,53	0,57	0,73
Rasio Kas	0,10	0,13	0,10	0,13	0,16
<b>RASIO AKTIVITAS (x)</b>					
Rasio Perputaran Persediaan	9,14	9,86	10,67	11,55	12,47
Rasio Perputaran Piutang Usaha	105,16	105,16	105,16	105,16	105,16
Rasio Perputaran Utang Usaha	3,82	4,23	4,69	4,70	6,21
<b>RASIO SOLVABILITAS</b>					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	37,19%	34,70%	32,62%	32,71%	28,40%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	59,21%	53,14%	48,41%	48,62%	39,66%
<b>RASIO PROFITABILITAS</b>					
Rasio Margin Laba Kotor	7,56%	7,75%	7,68%	7,54%	7,71%
Rasio Margin Laba Neto Tahun Berjalan	3,13%	3,40%	3,45%	3,41%	3,69%
Rasio <i>Return on Assets</i>	3,77%	4,38%	4,75%	4,88%	6,03%
Rasio <i>Return on Equity</i>	6,01%	6,71%	7,04%	7,25%	8,42%

Sumber: Manajemen JPS

Terjadi penurunan rasio perputaran persediaan karena adanya peningkatan dari persediaan yang disebabkan Rencana Transaksi ini.

### 3.5.4 Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi (Proforma)

Asumsi dalam penyusunan proforma:

1. Rencana Transaksi diasumsikan terjadi per 31 Mei 2023.
2. Nilai Rencana Transaksi atas pembelian aset tetap tanah adalah sebesar Rp5.224.020.000,00 serta pembangunan *hatchery* sebesar Rp10.496.403.750,00.
3. Faktor-faktor lain di luar rencana transaksi dianggap konstan (*ceteris paribus*)

Berikut ini adalah Laporan Proforma per 31 Mei 2023 yang telah disusun oleh Manajemen JPS.

Figur 41. Proforma Posisi Keuangan JPS (dalam Rupiah)

Uraian	31 Mei 2023	Penyesuaian	Proforma 31 Mei 2023
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas & Bank	2.552.849.707	(390.000.000)	2.162.849.707
Piutang Usaha - neto			
Pihak Ketiga	4.044.982.951		4.044.982.951
Pihak Berelasi			-
Persediaan	19.272.749.992	7.312.038.500	26.584.788.492
Biaya dibayar di muka & uang muka	2.144.103.261		2.144.103.261

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	31 Mei 2023	Penyesuaian	Proforma 31 Mei 2023
Aset biologis - neto	33.125.186.588		33.125.186.588
<b>TOTAL ASET LANCAR</b>	<b>61.139.872.499</b>	<b>6.922.038.500</b>	<b>68.061.910.999</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang lain-lain - pihak berelasi	3.980.522.742		3.980.522.742
Investasi pada entitas asosiasi	13.432.090.825		13.432.090.825
Aset pajak tangguhan	1.069.773.586		1.069.773.586
Uang muka pembelian aset	128.553.093.000		128.553.093.000
Aset tetap pembangunan <i>hatchery</i>	-	10.496.403.750	10.496.403.750
Aset tetap - neto	59.249.627.501	46.044.457.000	105.294.084.501
<b>TOTAL ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>206.285.107.654</b>	<b>56.540.860.750</b>	<b>262.825.968.404</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>267.424.980.153</b>	<b>63.462.899.250</b>	<b>330.887.879.403</b>
<b>LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek			
Utang usaha			
Pihak Ketiga	106.410.881.574	(11.537.100.750)	94.873.780.824
Pihak Berelasi	11.823.109.772		11.823.109.772
Utang lain-lain - pihak berelasi	-		-
Utang Pajak	10.323.644.775		10.323.644.775
Liabilitas J. Panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang Bank	5.765.937.671		5.765.937.671
Utang Pembiayaan Konsumen	351.769.288		351.769.288
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>	<b>134.675.343.080</b>	<b>(11.537.100.750)</b>	<b>123.138.242.330</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas imbalan kerja	4.672.756.730		4.672.756.730
Liabilitas J. Panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang Bank	7.637.109.075		7.637.109.075
Utang Pembiayaan Konsumen	294.034.980		294.034.980
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	<b>12.603.900.785</b>		<b>12.603.900.785</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>147.279.243.865</b>	<b>(11.537.100.750)</b>	<b>135.742.143.115</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal Saham	80.000.000.000	75.000.000.000	155.000.000.000
Saldo Laba			
Telah ditentukan penggunaanya	2.000.000.000		2.000.000.000
Belum ditentukan penggunaanya	37.536.289.151		37.536.289.151
Penghasilan Komprehensif Lain			-
Keuntungan (kerugian) atas pengukuran kembali imbalan kerja	609.447.137		609.447.137

Uraian	31 Mei 2023	Penyesuaian	Proforma 31 Mei 2023
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>120.145.736.288</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>195.145.736.288</b>
<b>TOTAL LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>	<b>267.424.980.153</b>	<b>63.462.899.250</b>	<b>330.887.879.403</b>

Sumber: Manajemen JPS

Berdasarkan proforma posisi keuangan di atas dapat terdapat penyesuaian pada:

1. Kas dan Bank sebesar negatif Rp390.000.000,00, yang diperoleh dari uang muka pembelian aset.
2. Persediaan sebesar Rp7.312.038.500,00.
3. Aset tetap - pembangunan kandang *hatchery* sebesar Rp10.496.403.750,00.
4. Aset tetap - neto sebesar Rp46.044.457.000,00, yang diperoleh dari pembelian tanah. Di mana Rp5.224.020.000,00 merupakan rencana transaksi pembelian tanah kepada pihak terafiliasi.
5. Utang usaha - pihak ketiga sebesar negatif Rp11.537.100.750,00, diperoleh dari pembayaran utang usaha - pihak ketiga.
6. Modal saham sebesar Rp75.000.000.000,00. Diperoleh dari hasil IPO dikurangi dengan biaya emisi.

Figur 42. Proforma Laba JPS (dalam Rupiah)

Uraian	31 Mei 2023	Penyesuaian	Proforma 31 Mei 2023
<b>PENJUALAN</b>	<b>115.668.571.194</b>		<b>115.668.571.194</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	<b>(106.836.175.853)</b>		<b>(106.836.175.853)</b>
<b>LABA KOTOR</b>	<b>8.832.395.341</b>		<b>8.832.395.341</b>
<b>BEBAN USAHA</b>			
Beban Penjualan	(1.472.928.724)		(1.472.928.724)
Beban Umum & Adm	(6.694.542.047)		(6.694.542.047)
Total Beban Usaha	(8.167.470.771)		(8.167.470.771)
<b>LABA USAHA</b>	<b>664.924.570</b>		<b>664.924.570</b>
Penghasilan (Beban) lain-lain			
Penghasilan lain-lain - neto	<b>4.122.772.177</b>		<b>4.122.772.177</b>
Beban Keuangan	(763.723.216)		(763.723.216)
Bagian laba (rugi) dari entitas asosiasi	<b>1.117.950.773</b>		<b>1.117.950.773</b>
Penghasilan (Beban) lain-lain - neto	<b>4.476.999.734</b>		<b>4.476.999.734</b>
<b>LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>5.141.924.304</b>		<b>5.141.924.304</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>			
Kini	(924.245.464)		(924.245.464)
Tangguhan	<b>38.592.298</b>		<b>38.592.298</b>
Beban Pajak Penghasilan - neto	(885.653.166)		(885.653.166)
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.256.271.138</b>		<b>4.256.271.138</b>

Sumber: Manajemen JPS

Berdasarkan proforma laba di atas, tidak terdapat penyesuaian.

### 3.5.5 Analisis Dampak Keuangan dari Rencana Transaksi yang Akan Dilakukan

Berdasarkan proforma yang disusun oleh Manajemen per 31 Mei 2023 secara garis besar terdapat peningkatan total aset dan struktur perusahaan menjadi lebih baik.

### 3.5.6 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Figur 43. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Rencana Transaksi	Rencana Transaksi (dalam Rupiah)	Nilai Pasar (dalam Rupiah)	Perbedaan Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar
Pembelian Aset Tetap Tanah	5.224.020.000	5.286.960.000	-1,19%
Batas Atas 7,5%			5.683.482.000
Batas Bawah 7,5%			4.890.438.000

Sumber: Manajemen JPS

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Pasal 48, batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima persen) dari Nilai yang dijadikan acuan kisaran tersebut yang didapatkan berdasarkan perhitungan kesimpulan nilai. Dari data diatas dapat diketahui bahwa simpangan dari Nilai Rencana Transaksi sebesar -1,19% sesuai dengan Nilai Pasar masih berada dalam range 7,5% batas atas sebesar Rp5.683.482.000,00 dan batas bawah sebesar Rp4.890.438.000,00 sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK.

### 3.5.7 Analisis Inkremental

Analisis inkremental atas Rencana Transaksi dilakukan dengan membandingkan proyeksi dengan dan tanpa Rencana Transaksi. Berikut adalah analisis inkremental atas laporan keuangan JPS yang diperoleh dari proyeksi dengan dan tanpa Rencana Transaksi yang dibuat oleh manajemen.

Figur 44. Inkremental Posisi Keuangan (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan Bank	(488.067.286)	(2.217.393.314)	(3.003.472.587)	(4.070.929.231)	(5.104.965.163)
Piutang usaha					
Pihak ketiga	0	0	0	0	0
Pihak berelasi	0	0	0	0	0
Persediaan	(14.724.736.643)	(12.975.752.833)	(10.919.869.713)	(8.679.018.281)	(6.428.397.483)
Biaya dibayar di muka dan uang muka	0	0	0	0	0
Aset biologis - neto	0	0	0	0	0
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>(15.212.803.929)</b>	<b>(15.193.146.147)</b>	<b>(13.923.342.300)</b>	<b>(12.749.947.511)</b>	<b>(11.533.362.646)</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Investasi	0	0	0	0	0
Aset pajak tangguhan	0	0	0	0	0
Uang muka pembelian	0	0	0	0	0
Aset tetap - neto	15.165.330.448	15.066.577.642	14.346.103.485	13.628.322.644	12.912.084.230
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>15.165.330.448</b>	<b>15.066.577.642</b>	<b>14.346.103.485</b>	<b>13.628.322.644</b>	<b>12.912.084.230</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>(47.473.481)</b>	<b>(126.568.506)</b>	<b>422.761.185</b>	<b>878.375.133</b>	<b>1.378.721.584</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					
Utang usaha					
Pihak ketiga	0	0	0	0	0
Pihak berelasi	0	0	0	0	0
Utang pajak	0	0	0	0	0
Utang jangka panjang jatuh tempo Dalam satu tahun	0	0	0	0	0

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Utang pemberian konsumen	0	0	0	0	0
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					
Liabilitas imbalan kerja	0	0	0	0	0
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang Bank	0	0	0	0	0
Utang pemberian konsumen	0	0	0	0	0
Liabilitas Jangka Panjang	0	0	0	0	0
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham	0	0	0	0	0
Tambahan modal disetor	0	0	0	0	0
Saldo laba					
Telah ditentukan penggunaanya	0	0	0	0	0
Belum ditentukan penggunaanya	(47.473.481)	(126.568.506)	422.761.185	878.375.133	1.378.721.584
Penghasilan komprehensif lain					
Keuntungan atas pengukuran kembali	0	0	0	0	0
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>(47.473.481)</b>	<b>(126.568.506)</b>	<b>422.761.185</b>	<b>878.375.133</b>	<b>1.378.721.584</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>(47.473.481)</b>	<b>(126.568.506)</b>	<b>422.761.185</b>	<b>878.375.133</b>	<b>1.378.721.584</b>

Sumber: Manajemen JPS

Figur 45. Inkremental Laba (dalam Rupiah)

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Penjualan	0	0	0	0	0
Beban Pokok Penjualan	54.319.928	91.400.347	(716.367.432)	(788.020.221)	(862.065.809)
<b>Laba Bruto</b>	<b>(54.319.928)</b>	<b>(91.400.347)</b>	<b>716.367.431</b>	<b>788.020.221</b>	<b>862.065.810</b>
<b>Beban Usaha</b>					
Beban penjualan	0	0	0	0	0
Beban umum dan administrasi	4.369.623	7.352.460	53.641.588	53.441.062	53.326.224
Total Beban Usaha	4.369.623	7.352.460	53.641.588	53.441.062	53.326.224
<b>Laba Usaha</b>	<b>(58.689.551)</b>	<b>(98.752.807)</b>	<b>662.725.844</b>	<b>734.579.158</b>	<b>808.739.585</b>
<b>Penghasilan (Beban) Lain-Lain</b>					
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	0	0	0	0	0
Beban keuangan	0	0	0	0	0
Bagian laba(rugi) dari entitas asosiasi	0	0	0	0	0
Pendapatan (beban) Lain-lain - Neto	0	0	0	0	0
<b>Laba Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>	<b>(58.689.552)</b>	<b>(98.752.807)</b>	<b>662.725.844</b>	<b>734.579.159</b>	<b>808.739.586</b>

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>					
Kini	12.008.864	20.206.475	(135.604.789)	(150.307.178)	(165.481.642)
Tangguhan	(792.793)	(548.694)	2.434.880	3.730.951	4.089.240
Beban Pajak Penghasilan - Neto	11.216.071	19.657.782	(133.169.909)	(146.576.228)	(161.392.402)
Laba Neto Tahun Berjalan	(47.473.480)	(79.095.025)	529.555.935	588.002.931	647.347.184

Sumber: Manajemen JPS

**Figur 46. Inkremental Arus Kas (dalam Rupiah)**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	0	0	0	0	0
Pembayaran kas kepada pemasok	14.724.736.643	0	(1.748.983.810)	0	(672.683.120)
Pembayaran kepada karyawan	0	0	0	0	0
Penerimaan (pembayaran) operasi lainnya	0	0	0	0	0
Pembayaran beban keuangan	0	0	0	0	0
Pembayaran pajak penghasilan	11.216.071	0	19.657.782	0	(133.169.909)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	14.735.952.714	0	(1.729.326.028)	0	(805.853.029)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Uang muka pembelian	0	0	0	0	0
Pembayaran untuk piutang pihak berelasi	0	0	0	0	0
Perolehan aset tetap	(15.224.020.000 )	0	0	0	0
Penjualan aset tetap	0	0	0	0	0
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(15.224.020.000 )	0	0	0	0
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan dari:					
Utang bank	0	0	0	0	0
Setoran modal	0	0	0	0	0
Pembayaran untuk:					
Utang bank	0	0	0	0	0
Utang pembayaran konsumen	0	0	0	0	0
Utang pihak berelasi	0	0	0	0	0
Dividen	0	0	19.773.756	(132.388.984)	(147.000.733)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	0	0	19.773.756	(132.388.984)	(147.000.733)

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>	(488.067.286)	0	(1.729.326.028)	0	(786.079.273)
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	0	0	(488.067.286)	0	(2.217.393.314)
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	(488.067.286)	0	(2.217.393.314)	0	(3.003.472.587)

Sumber: Manajemen JPS

**Kontribusi Nilai Tambah terhadap Perusahaan sebagai Akibat Dari Rencana Transaksi yang akan Dilakukan**

Nilai tambah proyeksi dengan adanya Rencana Transaksi:

1. Dengan adanya Rencana Transaksi, total aset JPS memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp501.163.183,00.
2. Beban pokok penjualan JPS mengalami penghematan rata-rata sebesar Rp444.146.637,00.
3. Laba neto tahun berjalan JPS juga memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp327.667.509,00.

**Analisis atas Faktor Lain yang Relevan**

Tidak terdapat faktor-faktor lain yang relevan dan material yang diketahui dan diinformasikan pada kami.

**Prosedur Pengambilan Keputusan oleh Perusahaan dalam Pembelian Aset Tetap**

Manajemen dalam melakukan Rencana Transaksi termasuk dalam Peraturan OJK Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Oleh karenanya atas rencana ini perlu dilakukan Penilaian Properti atas Objek Rencana Transaksi serta Pendapat Kewajaran dari pihak Independen.

JPS telah menunjuk KJPP Andi Tiffani dan Rekan untuk melakukan Penilaian Properti yang dijadikan Objek Rencana Transaksi dan menunjuk KJPP Dasa'at Yudistira dan Rekan untuk melakukan penyusunan laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi.

Berikut laporan Penilaian Properti yang akan digunakan dalam Rencana Transaksi:

**Figur 47. Laporan Penilaian yang Digunakan**

KJPP	Nomor & Tanggal Laporan	Tanggal Penilaian	Penilai	Objek	Hasil
KJPP Andi Tiffani dan Rekan	00386/2.0157- 02/PI/01/0446/1/X/2 023 tanggal 17 Oktober 2023	31 Mei 2023	Caecilia Tiffani Hindriyani Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) dengan Nomor Izin Penilaian Properti P-1.16.00446	Penilaian Tanah Kosong	Rp5.286.960.000 (Lima Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).

**Hal-Hal Material Lainnya yang Dapat Memberikan Keyakinan bagi Penilai Bisnis dan Transaksi yang Akan Dilakukan**

Manajemen menyatakan bahwa aset memiliki fungsi ekonomis, maka transaksi ini secara substansi memberikan manfaat yang positif bagi JPS dan dapat menunjang keberlangsungan JPS demi pertumbuhan operasional yang handal.

Manajemen meyakini kepada kami bahwa tidak ada hal material lainnya yang dapat menyebabkan perubahan Pendapat Kewajaran ini dan tidak adanya kerugian material yang timbul dari transaksi yang mana apabila transaksi ini tidak jadi dilakukan.

DYR telah melaksanakan prosedur komunikasi dan diskusi serta mengkonfirmasi terkait dengan hal-hal material lainnya. Tidak terdapat hal-hal material lainnya yang dapat mengurangi keyakinan DYR yang diketahui dan diinformasikan kepada DYR.

## 4 ANALISIS KEWAJARAN NILAI RENCANA TRANSAKSI

### 4.1 Analisis Kewajaran Kualitatif

Keuntungan yang akan diperoleh JPS dari transaksi adalah:

1. Dengan melakukan pembelian aset tetap berupa tanah kosong kemudian melakukan pembangunan kandang *hatchery* di atas tanah tersebut JPS dapat menghemat biaya *hatchery*, memangkas biaya Rp200,00 per telur;
2. Menambah aset JPS dapat mendukung perkembangan bisnis JPS di masa mendatang serta dapat meningkatkan rasio struktur permodalan (peningkatan aset akan membuat rasio *debt to asset* menjadi lebih baik).

Kerugian:

Terdapat biaya-biaya yang muncul akibat rencana transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya lembaga penunjang, seperti Penilaian Aset. Penambahan biaya-biaya yang muncul antara lain biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai, serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul di kemudian hari.

#### Analisis Manfaat dan Risiko

Manfaat yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi ini adalah, secara umum akan memberikan nilai tambah bagi JPS dan seluruh pemegang saham JPS sebagai akibat dari penghematan biaya dan peningkatan aset. Risiko yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi adalah risiko tidak tercapainya proyeksi keuangan yang diharapkan.

### 4.2 Analisis Kewajaran Kuantitatif

1. Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar -1,19%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar karena di bawah 7,5%.
2. Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, JPS akan mampu mempertahankan kelangsungan usahanya yang tumbuh secara handal, seperti memiliki aset memadai sehingga dapat mendukung pertumbuhan secara operasional.
3. Dengan adanya Rencana Transaksi, total aset JPS memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp501.163.183,00, beban pokok penjualan JPS mengalami penghematan rata-rata sebesar Rp444.146.637,00, dan laba neto tahun berjalan JPS juga memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp327.667.509,00.

## **5 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 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 pada JPS 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.

## **6 KUALIFIKASI PENILAI BISNIS**

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai. Kantor Jasa Penilai Publik ini sebelumnya bernama KJPP YANUAR BEY DAN REKAN dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuagna RI No. KEP-497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan.

Penilai Bisnis yang menandatangani laporan Pendapat Kewajaran ini merupakan Penilai Bisnis bersertifikat MAPPI dengan perizinan sebagai berikut:

No. Izin Penilai Publik	: B.1-14.00384
No. STTD Penunjang Pasar Modal	: STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
No. STTD IKNB	: 086/NB.122/STTD-P/2017
No. MAPPI	: 10-S-02664

## **LAMPIRAN**

### **(Laporan Penilaian Aset)**

LAPORAN PENILAIAN ASET  
ATAS NAMA  
PT. JANU PUTRA SEJAHTERA



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**  
Nomor KMK : 322/KM.1/2020 No. Ijin : 2.19.0157  
Bidang Jasa : Properti • Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. File : 00386/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023

Yogyakarta, 17 Oktober 2023

Kepada Yth. :

**PT. Janu Putra Sejahtera**  
Ruko Casa Grande No. 35, Maguwoharjo,  
Depok, Sleman, D.I. Yogyakarta.

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI BERUPA  
1 (SATU) UNIT TANAH KOSONG  
ATAS NAMA PT. JANU PUTRA SEJAHTERA**

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157 sesuai Kep. Menkeu No. 322/KM.1/2020, merujuk pada Surat Perintah Kerja No. 436/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 perihal Penawaran Biaya Jasa Pekerjaan Penilaian Aset Atas Nama PT. Janu Putra Sejahtera yang telah disetujui, untuk memberikan opini independen atas **Nilai Pasar** dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan **Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO (Initial Public Offering)**.

Yang menjadi objek penilaian adalah :

- Tanah Kosong dengan LT. 12.588 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Tuksono, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta.

Pemberi tugas adalah **PT. Janu Putra Sejahtera**, telah memberikan kepada kami data berupa salinan sertifikat, kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

Penilaian ini dilakukan berdasarkan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Dasar penilaian (*Basis Of Valuation*) yang digunakan adalah **Nilai Pasar**.

**Nilai Pasar** didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**SPI 101-3.1**).

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021, Ketentuan Umum Pasal 1 poin 7**).

Kami menegaskan bahwa dalam Laporan Penilaian ini diterbitkan menggunakan Bahasa Indonesia dan mata uang yang digunakan adalah rupiah. Surat pengantar ini merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan. Sesuai kesepakatan dengan pemberi tugas, Laporan Penilaian ini berbentuk Laporan Penilaian Terinci.

Laporan Penilaian Terinci (Self Contained atau Comprehensive Style), secara umum mendeskripsikan informasi secara detil dan komprehensif. Laporan ini seharusnya mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetil atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan. Laporan ini membutuhkan tingkat kedalaman investigasi sesuai yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan. (SPI 105-3.2.b.1)

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dari properti tersebut pada tanggal **31 Mei 2023** bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➤ **Nilai Pasar**

Rp. 5.286.960.000,-

(**Lima Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah**)

Akhirnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada **Pemberi Tugas**, dengan keperluan tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, baik sebagian maupun keseluruhan laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, atau untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk dimunculkan.

Hormat kami,

**KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN CABANG YOGYAKARTA**

Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Sc.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

Pimpinan Cabang

Klasifikasi Penilai Properti (P)

MAPPI No. 12-S-03560

No. Register : RMK-2017.00505

Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446

STTD.PP-79/PJ-1/PM.02/2023

Lisensi Penilai Pertanahan No. 766/SK-600.PT.01.01/VI/2022



**Pernyataan  
Penilai**

### PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Surat Perintah Kerja No. 436/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023.
3. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan Kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
4. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.
5. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
6. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
7. Kami telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
8. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan asset dan/ atau jenis industri yang dinilai.
9. Kami telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
  - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
  - Pengumpulan data dan wawancara;
  - Tingkat kedalaman investigasi, mencakup inspeksi, penelahaan, perhitungan dan analisis data);
  - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
  - Penulisan laporan.
10. Tidak seorang pun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

Yogyakarta, 17 Oktober 2023

**Team Kerja Penilai**

**Tanda Tangan**

**1. Penanggung Jawab Tim Kerja**

Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)  
Klasifikasi Penilai Properti (P)  
MAPPI No. 12-S-03560  
No. Register : RMK-2017.00505  
Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446  
STTD.PP-79/PJ-1/PM.02/2023  
Lisensi Penilai Pertanahan No. 766/SK-600.PT.01.01/VI/2022



**2. Tenaga Ahli**

**• Quality Control / Reviewer**

Andi Iswitardiyanto, SE., M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)  
MAPPI No. 10-S-02660  
No. Register : RMK-2017.00356



Ruly Ayu Permatasari, S.Pd, MAPPI (Cert.)  
MAPPI : 15-S-05853  
RMK-2017.01429

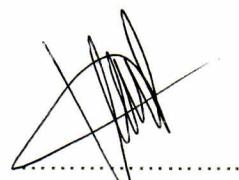


Johannes Indarga Harry P, S.H MAPPI (Cert.)  
MAPPI : 12-S-03769  
RMK-2017.00575



**• Penilai / Pelaksana Investigasi**

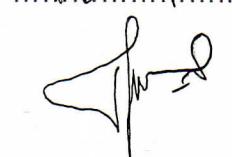
Ignasius Tyas Kukuh Setiawan, S.Ak  
MAPPI No. 21-P-11175  
No. Register : RMK-2022.04435



Agung Irfan Asyari, S.Kom  
MAPPI No. 16-T-06479  
No. Register : RMK-2018.02569



Makky Roihan, S.E  
MAPPI No. 19-P-09345  
No. Register : RMK-2019.02905



V. Claudio Kurniawan Putra, S.E.,M.H  
MAPPI No. 19-T-09335  
No. Register : RMK-2019.02904





# Ringkasan

# Penilaian

## RINGKASAN PENILAIAN

<b>Dasar Penugasan</b>	:	Surat Perintah Kerja No. 436/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 dari <b>PT. Janu Putra Sejahtera</b> sebagai Pemberi Tugas kepada KJPP Andi Tiffani dan Rekan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik, tentang Laporan Penilaian Properti berupa 1 (satu) unit Tanah Kosong.
<b>Objek Penilaian</b>	:	1. Tanah Kosong dengan LT. 12.588 m <sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Tuksomo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta.
<b>Maksud Penilaian</b>	:	Untuk memberikan opini Nilai Pasar
<b>Tujuan Penilaian</b>	:	Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO ( <i>Initial Public Offering</i> )
<b>Dasar Nilai</b>	:	Nilai Pasar
<b>Tanggal Inspeksi</b>	:	03 Oktober 2023
<b>Tanggal Penilaian</b>	:	31 Mei 2023
<b>Pemberi Tugas &amp; Pengguna Laporan</b>	:	PT. Janu Putra Sejahtera
<b>Nilai Pasar</b>	:	Rp. 5.286.960.000,- ( <i>Lima Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah</i> )

**RINGKASAN PENILAIAN**

**DIPERSIAPKAN UNTUK  
PT. JANU PUTRA SEJAHTERA**

NO.	OBYEK PENILAIAN	NILAI PASAR (Rp.)
I.	<b>Tanah Kosong</b> Jalan Lingkungan, Desa Tuksono Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo Provinsi D. I. Yogyakarta.	
A 1	<b>Tanah</b> Tanah	12.588 m <sup>2</sup> 5.286.960.000
<b>TOTAL</b>		<b>5.286.960.000</b>

Keterangan: Rincian data pembanding diuraikan dalam Bab Laporan Penilaian.