

**LAPORAN RINGKAS STUDI KELAYAKAN  
PENAMBAHAN BIDANG USAHA**

**MENCAKUP EMPAT KODE UTAMA YANG DIFOKUSKAN PADA  
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT**

**PEMBERI TUGAS:  
PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK**

**NOMOR LAPORAN: 001/KJ/BS/AKR/IV/2026  
TANGGAL LAPORAN: 29 APRIL 2026  
TANGGAL PENILAIAN PER: 31 DESEMBER 2025**

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)  
ANAS KARIM RIVAI & REKAN**

Business Division for Appraisal & Consultant



**ANAS KARIM RIVAI & REKAN**  
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
Kep. Menkeu No. 395/KM.1/2009 No. Izin 2.09.0030

**Main Office :**

Perkantoran Permata Kebayoran Plaza Blok A-11/12A  
Jl. Raya Kebayoran Lama No. 225  
Jakarta Selatan 12220  
Phone: 021-7268181 (Hunting)  
Fax: 021-7268886  
Email: kjppakrdivisibisnis@gmail.com  
Website: www.kjpp-akr.co.id

**TEAM  
OFFICE WORK**  
*Teams build dreams*

**LAPORAN RINGKAS STUDI KELAYAKAN  
PENAMBAHAN BIDANG USAHA**

**MENCAKUP EMPAT KODE UTAMA YANG DIFOKUSKAN PADA  
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT**

**PEMBERI TUGAS:  
PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK**

**NOMOR LAPORAN: 001/KJ/BS/AKR/IV/2026  
TANGGAL LAPORAN: 29 APRIL 2026  
TANGGAL PENILAIAN PER: 31 DESEMBER 2025**





---

**SURAT PERNYATAAN MANAJEMEN  
MANAGEMENT STATEMENT**



**PT TIFICO FIBER INDONESIA Tbk**

JL. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan,  
Kec. Pinang, Kota Tangerang,  
Prop. Banten 15143, Indonesia  
Phone : +62 21 53120188  
Fax : +62 21 53120155 / 66  
Web : www.tifico.co.id

**SURAT PERNYATAAN/REPRESENTASI  
KEPADA KJPP ANAS KARIM RIVAI DAN REKAN  
UNTUK PEKERJAAN/PENUGASAN YANG DILAKUKAN  
Nomor: 0023/TFCO/COR-SEC/IV/2026**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **DIANA BUDIMAN**  
Alamat Kantor : Jl. M.H Thamrin, Kel. Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang,  
Prop. Banten 15143, Indonesia,  
Nomor Telepon : 021-53120188  
Jabatan : Direktur

Menyatakan Bahwa:

1. Seluruh informasi dan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan serta dokumen baik dalam bentuk asli, *fotocopy* dan/atau salinan yang kami sampaikan kepada KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan adalah **benar-benar** berasal dari **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk** data-data tersebut akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta tidak mengalami perubahan lagi sampai dengan dikeluarkannya laporan tersebut.
2. Semua data-data yang diserahkan kepada KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan adalah benar dimiliki oleh **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk**
3. **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk** bertanggung Jawab atas informasi dan data yang telah diberikan baik *hardcopy* maupun *softcopy*.
4. Segala perubahan terhadap data-data milik **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk** yang dapat mempengaruhi hasil penilaian secara material. **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk** bertanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut dan membebaskan sepenuhnya KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan termasuk di dalamnya seluruh rekan dan staff yang ada dari tanggung jawab dan tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab lainnya (semuanya dalam bentuk apapun juga) baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung oleh karena laporan penilaian ini terhadap pihak manapun juga apabila hal itu diakibatkan oleh kesalahan penyampaian informasi atas dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan baik dalam bentuk asli, foto kopi, dan/atau salinan dari **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk**
5. Laporan yang diberikan oleh KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan kepada **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk**, bersifat rahasia dan diperuntukkan hanya oleh dan antara pihak-pihak yang terkait dan/atau mempunyai kepentingan di dalamnya dan Laporan ini akan digunakan sebagaimana mestinya.
6. Objek penilaian yaitu **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk** tidak sedang atau telah dinilai oleh penilai publik lainnya dalam jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan.
7. Pada Objek penilaian yaitu **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk** tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal penilaian (*subsequent events*).

Demikian pernyataan dari **PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk.**, atas dikeluarkannya Laporan Oleh KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan.

Atas nama dan mewakili Direksi,  
**PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk**



Nama Jelas : **DIANA BUDIMAN**  
Jabatan : **DIREKTUR**  
Tanggal :



---

**SURAT INSPEKSI  
INSPECTION LETTER**

Nomor: 005/2.09.0030/B.0345/BS-IL/III/2026

Jakarta, 11 Maret 2026

Kepada Yth:

Direksi / Pemegang Saham / Pengurus  
**PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK**  
Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan,  
Kec. Pinang, Kota Tangerang, Prop. Banten 15143

Hal : **Surat Inspeksi Lapangan**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan adanya Pekerjaan Jasa Studi Kelayakan dengan Tanggal Penilaian Per 31 Desember 2025 untuk kepentingan Penambahan Bidang Usaha – KBLI: 68111, 68112, 68124, dan 68125; sesuai dengan Surat Poposal yang berlaku juga sebagai Kesepakatan Penugasan / Kontrak Nomor: 0661802026 SPAKR tertanggal 18 Februari 2026. Kami beritahukan bahwa Staff KJPP ANAS KARIM RIVAI & REKAN yang melaksanakan inspeksi lapangan yaitu:

1. Yanuar Ari Wibowo (Ph. 08567224280)  
NIK. 3175013101830001  
No. Register: RMK-2017.00306  
MAPPI No. 07-S-02150
2. Muhammad Falah Arafat Nasution (Ph. 081807811463)  
NIK. 3273013010790005
3. Erwin Yudiastanto (Ph. 08999933257)  
NIK. 3175010109840002  
No. Register: RMK-2020-03136  
MAPPI No. 14-P-05059

Staff Kami akan melakukan Inspeksi Lapangan dalam rangka pembuatan laporan pekerjaan pada:

- Hari/Tanggal : **Rabu, 11 Maret 2026**
- Lokasi Inspeksi : Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Prop. Banten 15143
- Rencana Kerja : 1 (Satu) Hari Kerja

Staff Kami selama Inspeksi Lapangan akan melakukan hal sebagai berikut;

- Diskusi dan Wawancara terkait Objek Penilaian, Laporan Keuangan dan Bisnis Plan Objek Penilaian.
- Konfirmasi dan Kolektif Kebutuhan Data Objek Penilaian.
- Kolektif tambahan kebutuhan data jika ada setelah sesi wawancara berlangsung.
- Memastikan Kelangsungan usaha Objek Penilaian.
- Dokumentasi berupa Foto Perusahaan dan Kegiatan Usaha Objek Penilaian.
- Cross Check dan Verifikasi data Legalitas Objek Penilaian.
- Melihat Kondisi Market dan Industri Objek Penilaian.

Mohon kiranya agar dapat memberikan bantuan dan dukungan yang diperlukan oleh Staff Kami selama Inspeksi Lapangan tersebut berlangsung. Jika Inspeksi Lapangan telah selesai, mohon dapat memberikan tanda tangan pada tempat yang telah disediakan. Demikian Pelaksanaan Inspeksi Lapangan ini Kami sampaikan, atas kepercayaan dan kerjasamanya, Kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)  
**ANAS KARIM RIVAI & REKAN**

**PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK**

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
**akr**  
ANAS KARIM RIVAI & REKAN

**TIFICO**  
PT TIFICO FIBER INDONESIA TBK

**Yanuar Ari Wibowo, S.P., MAPPI (Cert.)**

(Nama Jelas dan Stempel Perusahaan)

Rekan – (Penilai Bisnis)  
Izin Penilai Publik No. B-1.12.00345  
STTD OJK: STTD.PB-06/PJ-1/PM.02/2023  
No. Register: RMK-2017.00306  
MAPPI No. 07-S-02150

Tanggal:

Catatan: Untuk informasi lebih lanjut mengenai Surat ini, Kami persilahkan menghubungi Yanuar Ari Wibowo dengan nomor handphone (08567224280)\*.

ASSET MANAGEMENT | ASSET VALUATION  
BUSINESS VALUATION | CONSULTAN SERVICE

HEAD OFFICE ● JAKARTA (PP)

BRANCH OFFICE ● BANDUNG (PS) ● SIDOARJO (PP) ● PALEMBANG (PP)



**PT TIFICO FIBER INDONESIA Tbk**

JL. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan,  
Kec. Pinang, Kota Tangerang,  
Prop. Banten 15143, Indonesia  
Phone : +62 21 53120188  
Fax : +62 21 53120155 / 66  
Web : www.tifico.co.id

**SURAT TUGAS**

0003/TFCO/COR-SEC-2/II/2026

Perihal : Surat Tugas Survey Lokasi Tanah  
PT Tifico Fiber Indonesia, Tbk ("Perseroan")

Dengan ini kami menugaskan **Kantor Jasa Penilai Publik Anas Karim & Rekan ("KJPP AKR")** untuk melaksanakan kegiatan survey dan peninjauan lokasi tanah milik Perseroan yang berlokasi di **Jalan Achmad Yani, Kota Surabaya, Jawa Timur**, yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : **Rabu, 4 Maret 2026**  
Pukul : **09.00 WIB - selesai**

Adapun personel dari KJPP AKR yang ditugaskan adalah sebagai berikut:

1. Nama : **Erwin Yudiastanto**  
NIK : 3175010109840002  
Jabatan : Penilai
2. Nama : **Muhammad Falah Arafat Nasution**  
NIK : 3273013010790005  
Jabatan : Asisten Penilai

Kegiatan survey ini bertujuan untuk melakukan peninjauan kondisi lokasi, termasuk namun tidak terbatas pada akses, batas lahan, serta kondisi lingkungan sekitar.

Sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan tersebut, kami mohon bantuan dan kerja sama kepada pihak terkait untuk memberikan akses serta pendampingan yang diperlukan selama kegiatan survey berlangsung.

Demikian surat tugas ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangerang, 27 Februari 2026

Hormat kami,  
**PT Tifico Fiber Indonesia, Tbk**



**Joy Matthew Pangemanan**  
Corporate Secretary

Nomor: 004/2.09.0030/B.0345/BS-IL/III/2026

Jakarta, 04 Maret 2026

**Kepada Yth:**

Direksi / Pemegang Saham / Pengurus  
**PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK**  
Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan,  
Kec. Pinang, Kota Tangerang, Prop. Banten 15143

**Hal : Surat Inspeksi Lapangan**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan adanya Pekerjaan Jasa Studi Kelayakan dengan Tanggal Penilaian Per 31 Desember 2025 untuk kepentingan Penambahan Bidang Usaha – KBLI: 68111, 68112, 68124, dan 68125; sesuai dengan Surat Poposal yang berlaku juga sebagai Kesepakatan Penugasan / Kontrak Nomor: 0661802026 SPAKR tertanggal 18 Februari 2026. Kami beritahukan bahwa Staff KJPP ANAS KARIM RIVAI & REKAN yang melaksanakan inspeksi lapangan yaitu:

1. Erwin Yudiastanto (Ph. 08999933257)  
NIK. 3175010109840002  
No. Register: RMK-2020-03136  
MAPPI No. 14-P-05059
2. Muhammad Falah Arafat Nasution (Ph. 081807811463)  
NIK. 3273013010790005

Staff Kami akan melakukan Inspeksi Lapangan dalam rangka pembuatan laporan pekerjaan pada:

- Hari/Tanggal : **Rabu, 04 Maret 2026**
- Lokasi Inspeksi : Lokasi Bidang Usaha Baru:  
Jl. Ahmad Yani, Gayungan, Kec. Gayungan, Surabaya, Jawa Timur 60235
- Rencana Kerja : 1 (Satu) Hari Kerja

Staff Kami selama Inspeksi Lapangan akan melakukan hal sebagai berikut;

- Diskusi dan Wawancara terkait Objek Penilaian, Laporan Keuangan dan Bisnis Plan Objek Penilaian.
- Konfirmasi dan Kolektif Kebutuhan Data Objek Penilaian.
- Kolektif tambahan kebutuhan data jika ada setelah sesi wawancara berlangsung.
- Memastikan Kelangsungan usaha Objek Penilaian.
- Dokumentasi berupa Foto Perusahaan dan Kegiatan Usaha Objek Penilaian.
- Cross Check dan Verifikasi data Legalitas Objek Penilaian.
- Melihat Kondisi Market dan Industri Objek Penilaian.

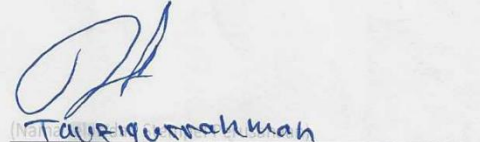
Mohon kiranya agar dapat memberikan bantuan dan dukungan yang diperlukan oleh Staff Kami selama Inspeksi Lapangan tersebut berlangsung. Jika Inspeksi Lapangan telah selesai, mohon dapat memberikan tanda tangan pada tempat yang telah disediakan. Demikian Pelaksanaan Inspeksi Lapangan ini Kami sampaikan, atas kepercayaan dan kerjasamanya, Kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)  
ANAS KARIM RIVAI & REKAN

  
Yanuar Ari Wibowo, S.P., MAPPI (Cert.)

Rekan – (Penilai Bisnis)  
Izin Penilai Publik No. B-1.12.00345  
STTD OJK: STTD.PB-06/PJ-1/PM.02/2023  
No. Register: RMK-2017.00306  
MAPPI No. 07-S-02150

PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK

  
Taufiqurrahman

Tanggal:

Catatan: Untuk informasi lebih lanjut mengenai Surat ini, Kami persilahkan menghubungi Yanuar Ari Wibowo dengan nomor handphone (08567224280)\*.

ASSET MANAGEMENT | ASSET VALUATION  
BUSINESS VALUATION | CONSULTAN SERVICE



---

**PERNYATAAN PENILAI  
APPRAISAL STATEMENT**

## PERNYATAAN PENILAI

1. Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perusahaan, dan pihak- pihak yang terkait dengan Perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh hasil analisa yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Proposal Nomor: 0661802026 SPAKR tertanggal 18 Februari 2026.
2. Kami menyatakan bahwa perhitungan dan analisis dalam Studi Kelayakan Bisnis telah dilakukan dengan benar.
3. Penilai bertanggung jawab atas hasil Studi Kelayakan Bisnis.

KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan menyatakan bahwa Para Penilai yang kami libatkan dalam penugasan Penilaian ini adalah Penilai profesional yang kompeten dan memiliki keahlian penilaian yang baik.

### No. Nama Penilai

### Tanda Tangan

1. **Penanggung Jawab:**  
**Yanuar Ari Wibowo, SP., MAPPI (Cert.)**  
Izin Penilai Publik No. B-1.12.00345  
No. Register: RMK-2017.00306  
STTD Nomor: STTD.PB-06/PJ-1/PM.02/2023  
MAPPI No. 07-S-02150
2. **Reviewer I:**  
**Moh. Ikbal, SE**  
No. Register: RMK-2020-03220  
MAPPI No. 07-P-02152
3. **Penilai:**  
**Dano Luckman, ST**  
No. Register: RMK-2017-01867  
MAPPI No. 10-P-02480
4. **Asisten Penilai / Surveyor:**  
**Erwin Yudiantanto**  
No. Register: RMK-2020-03136  
MAPPI No. 14-P-05059
5. **Asisten Penilai / Surveyor:**  
**Muhammad Falah Arafat Nasution**  
NIK. 3273013010790005
6. **Quality Control:**  
**Rhena Yuwanita, SP.**  
No. Register: RMK-2020-03196  
MAPPI No. 12-P-03467





---

**DAFTAR ISI**  
**TABLE OF CONTENTS**

## DAFTAR ISI

1.	PENDAHULUAN .....	1
2.	TANGGAL PENILAIAN.....	1
3.	IDENTITAS PEMBERI TUGAS.....	2
4.	MAKSUD DAN TUJUAN STUDI KELAYAKAN .....	2
5.	PROSEDUR YANG DIGUNAKAN .....	2
6.	INDEPENDENSI PENILAI.....	2
7.	RUANG LINGKUP PENUGASAN .....	3
8.	ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS .....	3
9.	KUALIFIKASI PENILAI .....	3
10.	KEJADIAN SETELAH TANGGAL STUDI KELAYAKAN .....	4
11.	SUMBER INFORMASI .....	4
12.	PROFIL PERUSAHAAN .....	5
13.	BIDANG USAHA .....	6
14.	STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERUSAHAAN .....	7
15.	SUSUNAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI .....	7
16.	KINERJA POSISI KEUANGAN .....	7
17.	PRODUK ATAU JASA YANG DIHASILKAN .....	10
18.	TEKNOLOGI YANG DIGUNAKAN .....	18
19.	PASAR YANG DITUJU .....	19
20.	KONDISI USAHA DAN PERSAINGAN .....	19
21.	POLA BISNIS .....	20
22.	STRATEGI PEMASARAN DAN PENJUALAN .....	21
23.	KEBUTUHAN PRODUKSI ATAU OPERASI .....	22
24.	FAKTOR RISIKO UTAMA .....	22
25.	PERSYARATAN LEGALITAS DALAM MENJALANKAN BISNIS BARU DI BIDANG PROPERTI .....	23
26.	PERSYARATAN MODAL DAN STRATEGI FINANSIAL .....	24
27.	KONDISI PEREKONOMIAN DUNIA.....	25
28.	PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA .....	25
29.	PROSPEK EKONOMI.....	32
30.	PERKEMBANGAN DAN SASARAN INDUSTRI POLIESTER .....	32
31.	PERKEMBANGAN DAN SASARAN INDUSTRI PROPERTI.....	35
32.	PASAR INDUSTRI PROPERTI SURABAYA.....	37
33.	POTENSI PASAR INDUSTRI PROPERTI .....	39
34.	PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT .....	40
35.	HASIL PELAKSANAAN INSPEKSI .....	41
36.	DATA DAN INFORMASI YANG DIKUMPULKAN SAAT INSPEKSI LAPANGAN .....	42
37.	SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN .....	44
38.	ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS .....	44
39.	ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS .....	44
40.	INDEPENDENSI PENILAI.....	44
41.	PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI .....	44
42.	TARIF PAJAK.....	45
43.	STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN (EXSISTING) .....	45
44.	STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN PENAMBAHAN BIDANG USAHA BARU .....	46
45.	KESIMPULAN.....	47
46.	PENUTUP.....	52



---

**LAPORAN SINGKAT PENILAIAN  
VALUATION SUMMARY REPORT**

Nomor: 001/KJ/BS/AKR/IV/2026

Jakarta, 29 April 2026

Kepada Yth.:

Direksi / Pemegang Saham

PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK

Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan,

Kec. Pinang, Kota Tangerang, Prop. Banten 15143

Perihal: Laporan Ringkas Studi Kelayakan Penambahan Bidang Usaha Mencakup Empat Kode Utama yang Difokuskan Pada Sektor Properti dan Real Estat

Dengan hormat,

## 1. PENDAHULUAN

Sesuai dengan Proposal Nomor: 0661802026 SPAKR tertanggal 18 Februari 2026, PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK ("Perusahaan") yang bergerak di bidang Industri Polyester, telah menunjuk KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan, sebagai Penilai Independen untuk menyusun Laporan Studi Kelayakan atas Penambahan Kegiatan Usaha yang sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) sebagai berikut;

- 68111 - Aktivitas Pengembangan Bangunan dan Lahan Hunian
- 68112 - Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa
- 68124 - Penyewaan Tempat Penyelenggaraan Aktivitas Pertemuan, Perjalanan Intensif, Konvensi, dan Pameran, serta Acara Khusus
- 68125 - Pengelolaan Pusat Perbelanjaan

Industri manufaktur polyester bersifat siklikal dan menantang, sehingga sektor properti dipilih karena karakteristik pendapatannya yang relatif stabil dalam jangka menengah-panjang. Perusahaan berencana melakukan diversifikasi kegiatan usaha ke sektor properti guna mengoptimalkan aset tanah miliknya yang belum produktif dan menciptakan sumber pendapatan baru yang berkelanjutan (recurring income). Penambahan KBLI ini difokuskan untuk mengembangkan aset tanah non-operasional menjadi aset produktif untuk meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan seluas 11.267 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jl. Ahmad Yani, Gayungan, Surabaya Rencana produk properti yang akan dibangun meliputi:

- Kost Eksklusif (Kostel/Co-Living): Sebanyak 178 unit hunian sewa modern untuk mahasiswa, tenaga medis, dan profesional muda.
- Rumah Kantor (Rukan): Sebanyak 20 unit untuk pelaku UKM, startup, atau kantor perwakilan.
- Commercial Space: Mencakup area ritel, co-working space, dan ruang pertemuan (MICE).
- Fasilitas Pendukung: Club House, kantin, serta sarana olahraga seperti lapangan basket dan badminton.

Penambahan KBLI ini merupakan langkah strategis Perseroan untuk melakukan **diversifikasi usaha** di luar sektor manufaktur polyester dan **mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah** milik sendiri di Surabaya melalui proyek "**Gayungan Square**" di dalamnya terdapat "**Gayungan Point**", "**Gayungan Arcade**" dan "**Gayungan Living**". Secara administratif, penambahan ini menjadi fondasi legalitas bagi Perseroan untuk memproses perizinan berusaha melalui sistem OSS, seperti PKKPR dan PBG, sebelum memulai tahap konstruksi. Penambahan KBLI merupakan tahapan fundamental agar Perseroan secara sah dapat mengajukan perizinan melalui sistem OSS (seperti PKKPR dan PBG), melakukan kerja sama pembiayaan, serta mencatat pendapatan baru dalam struktur usaha. Maka bersama ini kami sampaikan Laporan Studi Kelayakan Penambahan Bidang Usaha tersebut.

## 2. TANGGAL PENILAIAN

Tanggal Penilaian dalam Laporan Studi Kelayakan ini adalah per 31 Desember 2025.

### **3. IDENTITAS PEMBERI TUGAS**

Nama : PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK  
Bidang Usaha : Industri Polyester  
Alamat Kantor : Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Prop. Banten 15143.  
Telepon : +62-21-53120188  
Email : corsec@tifico.co.id  
Website : [www.tifico.co.id](http://www.tifico.co.id)

### **4. MAKSUD DAN TUJUAN STUDI KELAYAKAN**

Studi Kelayakan ini dibuat untuk mengetahui kelayakan usaha sehubungan dengan penambahan Kegiatan Usaha yang sesuai dengan Rencana penambahan bidang usaha Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) tahun 2025 mencakup empat kode utama yang difokuskan pada sektor properti dan real estat. Serta sebagai syarat pemenuhan atas Peraturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“POJK No.17/2020”), dan bukan untuk kepentingan perbankan ataupun kepentingan lainnya. Dalam hal ini PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK tidak melakukan perubahan kegiatan usaha akan tetapi melakukan diversifikasi produk (penambahan jenis produk) atau penambahan bidang usaha dengan rincian kegiatan usaha yang ditambahkan:

1. **KBLI 68111 - Aktivitas Pengembangan Bangunan dan Lahan Hunian:** Mencakup kegiatan pembangunan fisik serta pengembangan aset lahan untuk keperluan hunian.
2. **KBLI 68112 - Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa:** Mencakup kegiatan operasional penyewaan properti hunian guna menciptakan pendapatan berulang (*recurring income*), berupa penyewaan unit **Kost Eksklusif (Kostel)**.
3. **KBLI 68124 - Penyewaan Tempat Penyelenggaraan Aktivitas Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konvensi, dan Pameran, serta Acara Khusus:** Ditujukan untuk penyewaan fasilitas gedung pertemuan dan ruang rapat (**MICE**) bagi perusahaan swasta, instansi pemerintah, maupun komunitas.
4. **KBLI 68125 - Pengelolaan Pusat Perbelanjaan:** Mencakup pengelolaan dan penyewaan ruang ritel serta area makanan dan minuman (F&B) dalam satu kawasan terpadu.

### **5. PROSEDUR YANG DIGUNAKAN**

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

1. Kajian Kelayakan Pasar.
2. Kajian Kelayakan Teknis.
3. Kajian Kelayakan Pola Bisnis.
4. Kajian Kelayakan Model Manajemen.
5. Kajian Kelayakan Keuangan.

### **6. INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perusahaan, dan pihak-pihak yang terkait dengan Perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Proposal Nomor: 0661802026 SPAKR tertanggal 18 Februari 2026.

## **7. RUANG LINGKUP PENUGASAN**

Studi Kelayakan ini dibuat untuk mengetahui kelayakan usaha sehubungan dengan penambahan Kegiatan Usaha yang sesuai dengan Rencana penambahan bidang usaha Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) tahun 2025 mencakup empat kode utama yang difokuskan pada sektor properti dan real estat. Dalam hal ini PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK tidak melakukan perubahan kegiatan usaha akan tetapi melakukan diversifikasi produk (penambahan jenis produk) atau penambahan bidang usaha dengan rincian kegiatan usaha yang ditambahkan:

1. **KBLI 68111 - Aktivitas Pengembangan Bangunan dan Lahan Hunian:** Mencakup kegiatan pembangunan fisik serta pengembangan aset lahan untuk keperluan hunian.
2. **KBLI 68112 - Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa:** Mencakup kegiatan operasional penyewaan properti hunian guna menciptakan pendapatan berulang (*recurring income*), berupa penyewaan unit **Kost Eksklusif (Kostel)**.
3. **KBLI 68124 - Penyewaan Tempat Penyelenggaraan Aktivitas Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konvensi, dan Pameran, serta Acara Khusus:** Ditujukan untuk penyewaan fasilitas gedung pertemuan dan ruang rapat (**MICE**) bagi perusahaan swasta, instansi pemerintah, maupun komunitas.
4. **KBLI 68125 - Pengelolaan Pusat Perbelanjaan:** Mencakup pengelolaan dan penyewaan ruang ritel serta area makanan dan minuman (F&B) dalam satu kawasan terpadu.

Maka Lingkup Penyusunan Studi Kelayakan ini meliputi antara lain:

1. Tujuan dari Penugasan Studi Kelayakan.
2. Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam Penugasan.
3. Dasar Nilai dan Premis Nilai yang digunakan.
4. Kelayakan pasar.
5. Kelayakan teknis.
6. Kelayakan pola bisnis.
7. Kelayakan model manajemen.
8. Kelayakan keuangan.

## **8. ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS**

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

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

## **9. KUALIFIKASI PENILAI**

KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan (KJPP AKR) ditetapkan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 395/KM.1/2009 tertanggal 20 April 2009, dengan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIUKJPP) Nomor: 2.09.0030 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal atas nama:

- Yanuar Ari Wibowo, S.P, MAPPI (Cert)
  - Izin Penilai dari Menkeu Republik Indonesia Nomor: B-1.12.00345
  - STTD OJK Nomor: STTD.PB-06/PJ-1/PM.02/2023
  - Nomor Register: RMK-2017.00306
  - MAPPI No. 07-S-02150

KJPP AKR menyatakan bahwa Penilai yang bertandatangan dalam dokumen ini bertindak dalam kapasitasnya sebagai Rekan dalam Kantor Jasa Penilai Publik Anas Karim Rivai dan Rekan, penyedia jasa penilaian independen. Penilai tidak sedang memiliki atau memiliki potensi benturan kepentingan dengan Pemberi Tugas ataupun dengan Obyek Penilaian. Oleh karena itu, Penilai berada dalam posisi untuk memberikan penilaian obyektif dan tidak memihak. Penilai yang menandatangani proposal ini merupakan Penilai yang berkompeten untuk melakukan penilaian atas Obyek Penilaian, dengan atau tanpa menggunakan tenaga ahli dari luar.

## **10. KEJADIAN SETELAH TANGGAL STUDI KELAYAKAN**

Dari tanggal efektif Studi Kelayakan, yaitu tanggal 31 Desember 2025, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan secara signifikan.

## **11. SUMBER INFORMASI**

Berikut pihak-pihak yang diwawancarai dan hubungannya dengan Objek Penilaian saat Inspeksi Lapangan:

- Bapak Sugito Budiono (Direktur Utama).
- Ibu Diana Budiman (Direktur).
- Ibu Silvia Wiratama (Direktur).
- Bapak Johan Wirjanata (Direktur).

Dalam menyusun Studi Kelayakan, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi, antara lain, sebagai berikut:

- Rancangan Keterbukaan Informasi kepada pemegang saham Perseroan yang disusun oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha (“Keterbukaan Informasi”);
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2025 yang diaudit oleh KAP Purwanto, Susanti & Surja (anggota Ernst & Young Global Limited) dengan Nomor Laporan: 00357/2.1505/AU.1/04/0690-5/1/III/2026 tertanggal 30 Maret 2026 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2024 yang diaudit oleh KAP Purwantono, Sungkoro & Surja (anggota Ernst & Young Global Limited) dengan Nomor Laporan: 00519/2.1032/AU.1/04/0690-4/1/III/2025 tertanggal 31 Maret 2025 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang diaudit oleh KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan Nomor Laporan: 00458/2.1032/AU.1/04/0690-3/1/III/2024 tertanggal 28 Maret 2024 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang diaudit oleh KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan Nomor Laporan: 00487/2.1032/AU.1/04/0690-2/1/III/2023 tertanggal 29 Maret 2023 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang diaudit oleh KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan Nomor Laporan: 01324/2.1032/AU.1/04/1175-3/1/V/2021 tertanggal 30 Mei 2021 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Tifico Fiber Indonesia Tbk tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;
- Bisnis Plan, Proyeksi keuangan Perseroan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan tanpa Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tahun yang disusun oleh Perseroan;
- Akta Pendirian Perusahaan Nomor 60 merupakan dokumen hukum utama yang mendasari pembentukan P.T. Teijin Indonesia Fiber Corporation (disingkat P.T. Tifico), yang dikeluarkan oleh Eliza Pondaag, seorang Notaris di Jakarta, pada tanggal 25 Oktober 1973;
- Tambahan Berita-Negara R.I. Nomor 54 adalah pengumuman resmi pemerintah yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 5 Juli 1974;
- Akta Nomor 8 Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Tifico Fiber Indonesia Tbk dikeluarkan oleh Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., seorang Notaris di Kabupaten Tangerang, pada tanggal 12 Juni 2025;
- Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dengan nomor AHU-AH.01.03-0165056 diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia pada tanggal 24 Juni 2025;
- Izin Usaha Industri (IUI) Besar dengan nomor 10/36/IU/PMDN/2018 dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Provinsi Banten pada tanggal 20 April 2018;

- Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan nomor 8120109941049 diterbitkan melalui Sistem OSS oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 14 September 2018 dan dicetak ulang pada 16 Januari 2024;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT Tifico Fiber Indonesia Tbk adalah 0010 0021 1109 2000 (format 16 digit) atau 01.000.211.1-092.000 (format 15 digit);
- Sertifikat Perpanjangan Jangka Waktu Pelindungan Merek untuk merek "TIFICO" dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual, Kementerian Hukum dan HAM. Sertifikat ini menjamin hak eksklusif penggunaan merek perusahaan untuk kelas barang 23 dengan masa berlaku hingga tanggal 28 Desember 2034;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1586 untuk lahan seluas 5.429 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 20 Maret 2015 yang berlaku hingga tanggal 10 Maret 2035;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1595 untuk tanah seluas 1.755 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 26 Mei 2016 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 28 Oktober 2045;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 26 untuk tanah seluas 1.503 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 29 Januari 1990 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 28 Januari 2030;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 30 untuk tanah seluas 1.090 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 8 Oktober 1990 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 7 Oktober 2030;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 31 untuk tanah seluas 1.490 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 8 Oktober 1990 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 7 Oktober 2030;
- Struktur Organisasi PT Tifico Fiber Indonesia Tbk adalah dokumen internal perusahaan yang disetujui dan ditandatangani oleh Sugito Budiono selaku President Director pada tanggal 2 Januari 2025;
- Data Karyawan (Jumlah Penggunaan TKI) merupakan laporan statistik sumber daya manusia perusahaan untuk periode Desember 2025 dengan jumlah total 1.518 tenaga kerja berdasarkan kategori jabatan, mulai dari tingkat Direksi hingga pekerja kontrak;
- Surat Permohonan Informasi Persyaratan Perizinan dengan nomor 0010/TFCO/COR-SEC/II/2026 dikeluarkan oleh Joy Matthew Pangemanan selaku Corporate Secretary PT Tifico pada tanggal 26 Februari 2026. Surat ini ditujukan kepada DPMPTSP Kota Surabaya untuk menanyakan prosedur legalitas terkait rencana pembangunan proyek properti komersial di lahan milik perusahaan di Surabaya;
- Timeline Pendaftaran Merek untuk nama "Gayungan Square", "Gayungan Point", dan "Gayungan Living" merupakan dokumen perencanaan internal yang disusun untuk periode Maret 2026 hingga Februari 2027;
- Surat Tanggapan Permohonan Informasi dengan nomor 500.16.7.3/1645/436.7.15/2026 diterbitkan oleh Ir. Lasidi, S.T., M.T. selaku Kepala DPMPTSP Kota Surabaya pada tanggal 17 Maret 2026. Surat ini memberikan arahan teknis dan administratif kepada perusahaan mengenai persyaratan tata ruang dan perizinan bangunan yang harus dipenuhi untuk proyek di Surabaya;
- Formulir Pendaftaran Merek Indonesia Nomor: JIDJID2026035724 tanggal 21 April 2026.
- Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha;
- Hasil diskusi dan wawancara dengan pihak Perseroan, yaitu Bapak Sugito Budiono sebagai Direktur Utama Perseroan, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha;
- Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik seperti website Bursa Efek Indonesia (BEI), website Bank Indonesia (BI) dan website Bloomberg; dan
- Informasi lain dari pihak Perseroan dan pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan.

## **12. PROFIL PERUSAHAAN**

**PT Tifico Fiber Indonesia Tbk** (sebelumnya bernama P.T. Teijin Indonesia Fiber Corporation atau P.T. Tifico) didirikan berdasarkan **Akta Pendirian No. 60** tertanggal **25 Oktober 1973** yang dibuat di hadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta. Perusahaan ini mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 29 April 1974 dengan Nomor Y.A.5/143/14 dan telah diumumkan dalam **Tambahan Berita Negara R.I. No. 54** tertanggal **5 Juli 1974**. Seiring perkembangannya, anggaran dasar perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan untuk disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perubahan anggaran dasar terakhir dicatatkan dalam **Akta Nomor 8** tertanggal **12 Juni 2025** yang dibuat oleh Notaris Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., di Kabupaten Tangerang. Dokumen perubahan ini telah mendapatkan pengesahan resmi dari **Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia** melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor **AHU-AH.01.03-0165056** tertanggal **24 Juni 2025**. Dalam struktur kepemimpinan terbaru per 2 Januari 2025, perusahaan dipimpin oleh **Sugito Budiono** sebagai Presiden Direktur.

Sebagai entitas yang bergerak di bidang industri manufaktur poliester, perusahaan memiliki legalitas operasional yang lengkap, termasuk **Nomor Induk Berusaha (NIB) 8120109941049** yang diterbitkan melalui sistem OSS. Perusahaan terdaftar sebagai wajib pajak dengan **NPWP 01.000.211.1-092.000** sejak tanggal **5 November 1982**. Operasional pabrik yang berlokasi di Tangerang didukung oleh **Izin Usaha Industri (IUI) Besar** No. 10/36/IU/PMDN/2018 yang mencakup produksi *Polyester Chip*, *Staple Fiber*, dan *Filament Yarn*. Hingga Desember 2025, perusahaan mengelola sumber daya manusia sebanyak **1.518 tenaga kerja**.

Dalam menjaga hak kekayaan intelektualnya, perusahaan memiliki sertifikat perpanjangan merek "**TIFICO**" untuk kelas barang 23 yang berlaku hingga **28 Desember 2034**. Selain aset operasional di Tangerang, perusahaan memiliki aset tanah strategis di Gayungan, Surabaya, yang dibuktikan dengan beberapa sertifikat **Hak Guna Bangunan (HGB)**, antara lain HGB No. 1586, 1595, 26, 30, dan 31 dengan masa berlaku yang bervariasi hingga tahun 2045. Saat ini, perusahaan tengah melakukan langkah strategis untuk pengembangan properti komersial di lahan Surabaya tersebut, yang telah mendapatkan koordinasi teknis dari **DPMPSTP Kota Surabaya** pada Maret 2026.

### **13. BIDANG USAHA**

Maksud dan tujuan serta Kegiatan usaha utama perusahaan berfokus pada **industri manufaktur poliester** yang mencakup seluruh rantai produksi dari bahan baku hingga barang jadi. Berdasarkan Izin Usaha Industri (IUI) dan NIB, klasifikasi bidang usaha perusahaan meliputi:

- **Industri Serat/Benang/Strip Filamen Buatan (KBLI 20301):** Memproduksi benang poliester (*filament yarn*) dan benang pilin (*drawn twisted yarn*).
- **Industri Serat Stapel Buatan (KBLI 20302):** Memproduksi serat pendek poliester (*staple fiber*).
- **Industri Damar Buatan (Resin Sintetis) dan Bahan Baku Plastik (KBLI 20131):** Memproduksi biji poliester (*polyester chips*).
- **Pengembangan Properti (Rencana Strategis):** Perusahaan sedang menginisiasi optimalisasi aset tanah di Surabaya untuk pembangunan kawasan properti komersial terpadu (*mix-use development*) yang mencakup bangunan komersial, ruang usaha (rukan), fasilitas pertemuan (MICE), serta hunian sewa (*co-living*).

#### **Fasilitas dan Aset Milik Perusahaan**

Perusahaan memiliki fasilitas operasional dan aset tanah yang sangat luas sebagai penunjang utama kegiatan produksinya:

- **Kompleks Industri Tangerang:** Terletak di Jl. M.H. Thamrin, Tangerang, Banten, dengan total penggunaan lahan seluas **616.565 m<sup>2</sup>**. Fasilitas ini mencakup pabrik dengan kapasitas terpasang tahunan sebesar 182.120 ton untuk *polyester chips*, 154.400 ton untuk *staple fiber*, serta puluhan ribu ton untuk jenis benang lainnya. Lokasi ini juga berfungsi sebagai gudang penyimpanan peralatan dan bahan baku.
- **Aset Tanah Strategis di Surabaya:** Perusahaan memiliki sejumlah lahan dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dengan rincian luas sebagai berikut:
  - HGB No. 1586: Luas **5.429 m<sup>2</sup>**.
  - HGB No. 1595: Luas **1.755 m<sup>2</sup>**.
  - HGB No. 26: Luas **1.503 m<sup>2</sup>**.
  - HGB No. 30: Luas **1.090 m<sup>2</sup>**.
  - HGB No. 31: Luas **1.490 m<sup>2</sup>**.
- **Sumber Daya Manusia:** Didukung oleh total **1.518 tenaga kerja** per Desember 2025, yang mencakup jajaran direksi, manajerial, hingga tenaga profesional operasional.
- **Kekayaan Intelektual:** Memiliki hak eksklusif atas merek "**TIFICO**" yang terdaftar untuk kelas barang 23 (benang dan serat untuk tekstil) dengan masa perlindungan hingga 28 Desember 2034. Perusahaan juga sedang dalam proses pendaftaran merek untuk pengembangan properti baru seperti "Gayungan Square", "Gayungan Point", dan "Gayungan Living".

#### 14. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERUSAHAAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Teijin Indonesia Fiber Corporation berdasarkan **Akta No. 60 tanggal 25 Oktober 1973** di hadapan Eliza Pondaag, S.H., Notaris di Jakarta. Berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar terbaru yang dimuat dalam **Akta Notaris No. 8 tanggal 12 Juni 2025** di hadapan Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., Perseroan telah melakukan perubahan pasal-pasal tertentu yang mencakup tata kelola dan susunan pengurus. Seluruh modal saham Perseroan memiliki **Nilai Nominal Rp500 per saham**. Hingga akhir periode pelaporan 31 Desember 2025, jumlah modal dasar, ditempatkan, dan disetor penuh Perseroan tetap konsisten sebesar **4.823.076.400 saham** dengan total nilai nominal Rp2.411.538.200.000. Perseroan menetapkan target struktur modal yang **didominasi oleh ekuitas** (mencapai 93% pada tahun 2024) dengan liabilitas yang rendah (7%). Kebijakan ini bertujuan untuk memastikan modal yang kuat guna mempertahankan kelangsungan usaha secara sehat dan efisien. Rencana permodalan disusun secara rutin oleh Direksi sebagai bagian dari Rencana Bisnis dan disetujui oleh Dewan Komisaris.

No	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase (%)
1	PT Prospect Motor (Pengendali)	1.595.335.024	33,08%
2	PT Hermawan Sentral Investama	838.382.111	17,38%
3	PT Wiratama Karya Sejati	809.572.997	16,79%
4	Anton Wiratama	307.305.122	6,37%
5	Tatang Hermawan	274.983.880	5,70%
6	Afandi Hermawan	254.248.638	5,27%
7	Aling Hermawan	254.030.938	5,27%
8	Silvia Wiratama	78.768.726	1,63%
9	Nio Ing Tjung	1.149.982	0,02%
10	Masyarakat/Publik	409.298.982	8,49%
<b>Total</b>		<b>4.823.076.400</b>	<b>100,00%</b>

#### 15. SUSUNAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Berdasarkan Akta Notaris No. 5 dari Notaris Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn. tanggal 12 Juni 2024 mengenai perubahan Dewan Komisaris dan Direksi. Akta perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-00220905 Tahun 2024 tanggal 2 Juli 2024, sehingga menjadikan Susunan perusahaan sebagai berikut:

##### Dewan Direksi

Direktur Utama : Sugito Budiono  
Wakil Direktur Utama : Nio Ing Tjung  
Direktur : Johan Wirjanata  
Direktur : Diana Budiman  
Direktur : Silvia Wiratama  
Direktur : Johan Wirjanata

##### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Anton Wiratama  
Komisaris : Afandi Hermawan  
Komisaris Independen : Bambang Prayitno  
Komisaris Independen : Sisyanti Sishandrini

#### 16. KINERJA POSISI KEUANGAN

Berikut adalah penggabungan laporan keuangan historis terperinci PT Tifico Fiber Indonesia Tbk untuk periode 2019 hingga 2025 dalam satu tabel komprehensif. Seluruh data diekstrak dari laporan auditor independen, dengan angka untuk tahun 2020 dan 2021 menggunakan data penyajian kembali (restated) sesuai laporan keuangan tahun 2022 guna mencerminkan dampak perubahan kebijakan akuntansi imbalan kerja (PSAK 24). Seluruh angka disajikan dalam mata uang Dolar Amerika Serikat (USD).

Tabel 1. Kinerja Neraca Perusahaan (USD)

Uraian	Tahun						
	2019	2020 (R)	2021 (R)	2022	2023	2024	2025
<b>ASET</b>							
<b>Aset Lancar</b>							
Kas dan Setara Kas	37.178.155	56.167.126	64.472.076	25.222.931	42.108.093	45.308.766	43.480.293
Piutang Usaha - Neto	18.300.757	16.709.453	24.102.065	18.715.957	18.681.732	16.145.437	14.951.396
Persediaan - Neto	35.738.306	30.561.909	34.824.440	46.297.868	43.277.980	41.224.709	41.393.949
Instrumen Utang (Lancar)	4.106.870	4.317.064	6.380.923	6.380.923	1.910.308	1.900.779	18.891.919
Aset Lancar Lainnya	3.372.651	7.716.737	9.496.771	8.645.363	6.617.248	12.280.061	6.643.394
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>98.696.739</b>	<b>115.472.289</b>	<b>139.276.275</b>	<b>105.263.042</b>	<b>112.595.361</b>	<b>116.826.752</b>	<b>131.360.951</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>							
Aset Tetap - Neto	197.643.914	185.469.895	176.759.936	172.609.007	171.110.393	169.115.220	167.038.912
Properti Investasi - Neto	8.167.281	8.137.063	8.106.854	8.076.638	8.046.421	8.016.205	7.985.989
Instrumen Utang (Non-Lancar)	6.024.538	6.021.527	41.568.065	41.568.065	38.572.696	38.353.118	31.207.711
Aset Tidak Lancar Lainnya	3.036.804	2.416.095	8.867.819	6.585.555	5.054.528	4.818.977	3.651.361
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>214.872.537</b>	<b>202.044.580</b>	<b>234.578.949</b>	<b>228.839.265</b>	<b>222.784.038</b>	<b>220.303.520</b>	<b>209.883.973</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>313.569.276</b>	<b>317.516.869</b>	<b>334.578.949</b>	<b>334.102.307</b>	<b>335.379.399</b>	<b>337.130.272</b>	<b>341.244.924</b>
<b>LIABILITAS</b>							
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>							
Pinjaman Bank J. Pendek	1.184.643	6.309.972	2.700.192	2.064.593	1.673.882	2.144.547	1.295.716
Utang Usaha - Pihak Ketiga	11.988.589	11.307.690	16.537.254	14.574.144	13.335.667	11.536.176	14.253.393
Liabilitas J. Pendek Lain	4.753.170	4.632.217	6.122.324	5.972.646	4.207.264	4.267.264	6.002.840
<b>Total Liab. J. Pendek</b>	<b>17.926.402</b>	<b>22.249.879</b>	<b>25.359.770</b>	<b>22.611.383</b>	<b>19.216.813</b>	<b>17.947.987</b>	<b>21.551.949</b>
<b>Liabilitas J. Panjang</b>							
Liab. Imbalan Kerja (LTH)	5.850.257	5.421.830	5.468.406	4.451.778	5.792.786	5.568.407	6.158.406
Liab. Pajak Tangguhan	-	-	-	-	-	-	1.553.856
<b>Total Liab. J. Panjang</b>	<b>5.850.257</b>	<b>5.421.830</b>	<b>5.550.444</b>	<b>4.451.778</b>	<b>5.792.786</b>	<b>5.568.407</b>	<b>7.712.262</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>23.776.659</b>	<b>27.671.709</b>	<b>30.910.214</b>	<b>27.063.161</b>	<b>25.009.599</b>	<b>23.516.394</b>	<b>29.264.211</b>
<b>EKUITAS</b>							
Modal Saham	290.705.453	290.705.453	290.705.453	290.705.453	290.705.453	290.705.453	290.705.453
Saldo Laba (Defisit)	(1.065.570)	(1.224.601)	12.718.915	16.404.332	19.704.000	22.957.607	21.254.226
Ekuitas Lainnya	152.734	364.308	244.367	(69.639)	(39.653)	(49.182)	21.034
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>289.792.617</b>	<b>289.845.160</b>	<b>303.668.735</b>	<b>307.039.146</b>	<b>310.369.800</b>	<b>313.613.878</b>	<b>311.980.713</b>

(R) = As Restated (Disajikan Kembali) sesuai Laporan Keuangan 2022.

Catatan Penting Data Audit:

- **Aset Hak Guna & Sewa:** Perusahaan mulai mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa secara signifikan sejak penerapan PSAK 73 pada tahun 2020. Nilai aset hak guna per 2024 adalah **USD 0** karena telah disusutkan penuh atau dihentikan.
- **Jaminan Pinjaman:** Seluruh aset tetap (kecuali tanah), persediaan, dan piutang usaha dijamin untuk fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk dengan pagu plafon **USD 100.000.000**.

### Analisis Historis Neraca

Secara struktural, posisi keuangan PT Tifico Fiber Indonesia Tbk menunjukkan ketahanan yang stabil dengan kecenderungan pertumbuhan aset yang moderat. Total aset perusahaan tumbuh dari **USD 313,57 juta** pada 2019 menjadi **USD 341,24 juta** pada 2025, mencerminkan **Rata-Rata Pertumbuhan Tahunan (CAGR) sebesar 1,42%**. Lompatan aset yang paling signifikan terjadi pada tahun 2021 sebesar **5,37%** (menjadi USD 334,58 juta), yang didorong oleh peningkatan instrumen utang non-lancar dan posisi kas yang kuat. Namun, perlu dicatat adanya penurunan aset lancar yang cukup tajam pada 2022 sebesar **24,42%** sebelum akhirnya kembali pulih secara bertahap hingga mencapai **USD 131,36 juta** di tahun 2025.

Di sisi liabilitas, perusahaan menunjukkan manajemen utang yang sangat konservatif dan sehat. Total liabilitas sempat memuncak di tahun 2021 sebesar **USD 30,91 juta** (naik **11,70%** dari tahun sebelumnya), namun berhasil ditekan hingga ke level **USD 23,52 juta** pada 2024. Meskipun pada 2025 terjadi kenaikan liabilitas sebesar **24,44%** menjadi **USD 29,26 juta**—terutama akibat munculnya liabilitas pajak tangguhan—struktur modal tetap didominasi oleh ekuitas yang sangat kuat. Ekuitas perusahaan tumbuh konsisten dengan rata-rata pertumbuhan tahunan sebesar **1,24%**, meningkat dari **USD 289,79 juta** (2019) menjadi **USD 311,98 juta** (2025), yang mencerminkan akumulasi saldo laba yang positif meski sempat mengalami fluktuasi di tahun terakhir.

Tabel 2. Laba Rugi Perusahaan (USD)

Uraian	Tahun						
	2019	2020 (R)	2021 (R)	2022	2023	2024	2025
<b>LABA RUGI</b>							
Pendapatan	189.022.126	148.735.880	214.250.936	225.468.149	196.072.753	187.579.309	188.525.304
Beban Pokok Penjualan	(190.979.977)	(144.595.029)	(193.699.844)	(216.957.509)	(191.285.909)	(183.232.669)	(186.886.539)
<b>Laba (Rugi) Bruto</b>	<b>(1.957.851)</b>	<b>4.140.851</b>	<b>20.551.092</b>	<b>8.510.640</b>	<b>4.786.844</b>	<b>4.346.640</b>	<b>1.638.765</b>
Beban Operasi	(4.332.149)	(5.456.567)	(4.671.061)	(4.947.980)	(4.744.244)	(4.283.404)	(3.929.802)
Rugi Selisih Kurs - Neto	279.312	9.161	(302.043)	(3.184.813)	953.230	(402.726)	(32.846)
Pendapatan Operasi Lain	1.364.737	906.682	908.081	1.108.138	257.404	462.735	632.825
<b>Laba (Rugi) Operasi</b>	<b>(4.645.951)</b>	<b>(399.873)</b>	<b>16.486.069</b>	<b>1.485.985</b>	<b>1.253.234</b>	<b>123.245</b>	<b>(1.691.058)</b>
Penghasilan Bunga	1.032.660	1.021.026	1.368.818	2.002.051	2.288.091	2.826.830	3.359.576
Beban Keuangan	(50.937)	(49.148)	(49.988)	(52.489)	(47.758)	(44.235)	(64.036)
Pajak Final	(260.068)	(258.372)	(253.414)	(165.356)	(246.247)	(283.351)	(405.276)
Manfaat (Beban) Pajak	(1.334.053)	(1.171.172)	(3.993.499)	145.581	50.152	318.896	(2.643.922)
<b>Laba (Rugi) Bersih</b>	<b>(5.258.349)</b>	<b>(857.539)</b>	<b>13.557.986</b>	<b>3.415.772</b>	<b>3.297.472</b>	<b>2.941.385</b>	<b>(1.444.716)</b>

(R) = As Restated (Disajikan Kembali) sesuai Laporan Keuangan 2022.

Catatan Penting Data Audit:

- **Penyajian Kembali (2022):** Dampak penerapan siaran pers DSAK IAI terkait PSAK 24 mengakibatkan penyesuaian saldo laba awal per 1 Januari 2021 naik sebesar **USD 532.516**.
- **Hal Audit Utama (KAM):** Sejak tahun 2022 hingga 2024, auditor (EY) secara konsisten menekankan **Penilaian Persediaan** sebagai hal audit utama karena estimasi nilai realisasi neto yang melibatkan pertimbangan manajemen terhadap harga pasar dan tren global. Pada tahun 2025, fokus audit bergeser ke **Pengakuan Pendapatan**.

### Analisis Historis Laba Rugi

Kinerja operasional perusahaan memperlihatkan dinamika yang menantang dengan volatilitas pendapatan yang cukup tinggi. Pendapatan mencapai titik tertinggi pada tahun 2022 sebesar **USD 225,47 juta** (tumbuh **5,24%**), namun mengalami kontraksi berturut-turut pada 2023 (**-13,04%**) dan 2024 (**-4,33%**). Secara historis, rata-rata pertumbuhan pendapatan berada di angka negatif tipis yaitu **-0,04%**, yang mengindikasikan pasar serat sintetis yang sangat kompetitif dan jenuh. Tekanan terbesar terlihat pada tahun 2025 di mana laba bruto tergerus hingga **62,30%** menjadi hanya **USD 1,64 juta**, yang berdampak pada rugi operasi sebesar **USD 1,69 juta** akibat beban pokok penjualan yang tetap tinggi di tengah stagnasi pendapatan.

Meskipun operasional inti mengalami tekanan di tahun-tahun tertentu, laba bersih perusahaan seringkali terbantu oleh penghasilan bunga yang signifikan. Contohnya, pada tahun 2021, perusahaan mencatatkan rekor laba bersih sebesar **USD 13,56 juta**, berbalik dari rugi bersih di tahun 2020. Namun, tren profitabilitas menunjukkan penurunan di akhir periode laporan; laba bersih turun dari **USD 2,94 juta** (2024) menjadi rugi bersih sebesar **USD 1,44 juta** pada 2025. Penurunan tajam ini didorong oleh beban pajak yang besar dan penurunan margin bruto, meskipun perusahaan berhasil melakukan efisiensi pada beban operasi yang turun sebesar **8,25%** di tahun terakhir.

#### Analisis Rasio Keuangan Historis

Rasio Keuangan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Current Ratio (x)</b>	5,51	5,19	5,49	4,66	5,86	6,51	6,10
<b>Debt to Equity Ratio (x)</b>	0,08	0,10	0,10	0,09	0,08	0,07	0,09
<b>Net Profit Margin (%)</b>	-2,78%	-0,58%	6,33%	1,52%	1,68%	1,57%	-0,77%
<b>Return on Assets (%)</b>	-1,68%	-0,27%	4,05%	1,02%	0,98%	0,87%	-0,42%

Dari perspektif likuiditas, PT Tifico Fiber Indonesia Tbk berada dalam posisi yang sangat aman. **Current Ratio** yang secara konsisten berada di atas **5,0x** (bahkan mencapai **6,10x** pada 2025) menunjukkan bahwa perusahaan memiliki aset lancar yang jauh lebih besar daripada kewajiban jangka pendeknya. Hal ini memberikan fleksibilitas operasional yang luar biasa dan risiko gagal bayar yang hampir tidak ada. Sejalan dengan itu, **Debt to Equity Ratio (DER)** yang rata-rata di bawah **0,10x** menegaskan strategi pendanaan perusahaan yang sangat rendah risiko, di mana hampir seluruh operasional didanai oleh modal sendiri daripada hutang bank.

Namun, tantangan utama muncul pada rasio profitabilitas. **Net Profit Margin (NPM)** mengalami fluktuasi yang tajam, sempat mencapai performa terbaiknya di **6,33%** pada 2021 namun harus jatuh ke angka negatif **-0,77%** pada 2025. Demikian pula dengan **Return on Assets (ROA)** yang relatif rendah, menunjukkan bahwa perusahaan belum optimal dalam memutar asetnya yang besar untuk menghasilkan laba bersih. Meskipun neraca sangat sehat, efisiensi biaya dan strategi penetapan harga menjadi faktor krusial yang perlu diperbaiki untuk meningkatkan margin keuntungan di masa depan.

#### Kesimpulan Analisa Historis

Secara keseluruhan, PT Tifico Fiber Indonesia Tbk merupakan perusahaan dengan **fundamental neraca yang sangat kokoh namun menghadapi tantangan serius pada efisiensi operasional**. Struktur modal yang kuat dengan ketergantungan rendah pada hutang luar memberikan perlindungan yang baik terhadap gejolak ekonomi makro. Namun, profitabilitas yang tidak stabil dan ketergantungan pada pendapatan non-operasional (seperti bunga) menunjukkan bahwa bisnis inti di sektor serat sintesis sedang menghadapi tekanan margin yang berat. Perusahaan perlu fokus pada inovasi produk atau efisiensi beban pokok penjualan guna memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan, karena ketahanan neraca saja tidak cukup tanpa didukung oleh pertumbuhan laba operasional yang konsisten.

#### 17. PRODUK ATAU JASA YANG DIHASILKAN

PT Tifico Fiber Indonesia Tbk merupakan produsen serat poliester terkemuka yang menghasilkan tiga kategori produk utama, yaitu biji poliester (*polyester chip*), serat poliester (*polyester staple fiber*), dan benang poliester (*polyester filament yarn*). Segmen serat poliester merupakan kontributor pendapatan terbesar bagi Perseroan yang mencakup 53,12% dari total pendapatan pada tahun 2024. Selain produk berbahan murni, Perseroan juga memproduksi poliester daur ulang atau RCL (*Recycled Polyester*) yang terbuat dari 100% sampah botol plastik dan telah mendapatkan sertifikasi *Global Recycled Standard* (GRS). Seluruh produk manufaktur ini diolah melalui proses polimerisasi menggunakan bahan baku utama berupa *Purified Terephthalic Acid* (PTA) dan *Mono Ethylene Glycol* (MEG).

Ragam produk serat stapel yang dihasilkan meliputi *Regular Fiber* untuk bahan kain TC, TR, dan PE, *Hollow Fiber* sebagai pengisi bantal dan boneka, serta *Shortcut Fiber* yang digunakan sebagai pengganti pulp kayu dalam pembuatan kertas. Pada segmen benang filamen, Perseroan memproduksi berbagai varian benang seperti *Fully Oriented Yarn* (FOY), *Partially Oriented Yarn* (POY), *Spin Drawn Yarn* (SDY), dan *Drawn Textured Yarn* (DTY). Perseroan juga melakukan inovasi produk bernilai tambah tinggi yang telah dikembangkan dalam beberapa tahun terakhir, seperti benang medis (*medical yarn*) dan serat higienis (*hygiene fibers*). Kapasitas produksi tahunan Perseroan saat ini mencapai 182.120 ton untuk biji poliester, 154.400 ton untuk serat stapel, dan 75.770 ton untuk benang filamen.

Situasi Bisnis Eksisting



Saat ini Perseroan berfokus di industri polyester dengan produk utama berupa biji poliester (Polyester Chips), serat poliester (Polyester Staple Fiber), dan benang poliester (Polyester Filament Yarn)

Serat Poliester

Polyester  
**SF**



Perseroan menghasilkan produk jenis Staple Fiber antara lain:

- Reguler Fiber yang digunakan sebagai bahan TC, TR dan PE 100%.
- Hollow Fiber yang digunakan sebagai bahan Padding, Bed cover, Boneka, dll.
- Shortcut Fiber yang digunakan sebagai substitusi dari pulp kayu untuk membuat kertas.

Benang Polyester



## Special Yarn



Fully Oriented Yarn  
  Partially Oriented Yarn  
  Spin Drawn Yarn  
  Drawn Textured Yarn



Biji Poliester



Semi Dull.   
  Full Dull.   
  Bright / Brilliant Bright.   
  Cationic Dye.



Management System  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015  
ISO 45001:2018  
www.tuv.com  
ID: 1104010759



STANDARD 100  
JKFO 075796  
TESTEX  
www.oeko-tex.com



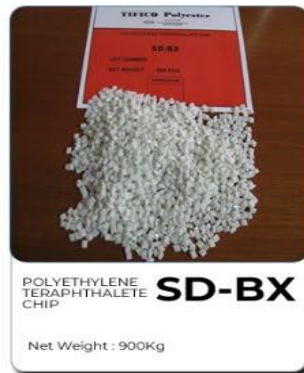
STANDARD 100  
JKYO 075795  
TESTEX  
www.oeko-tex.com



We are certified to the GRS, which certifies recycled material from the source to final product. Certified by CU 858733



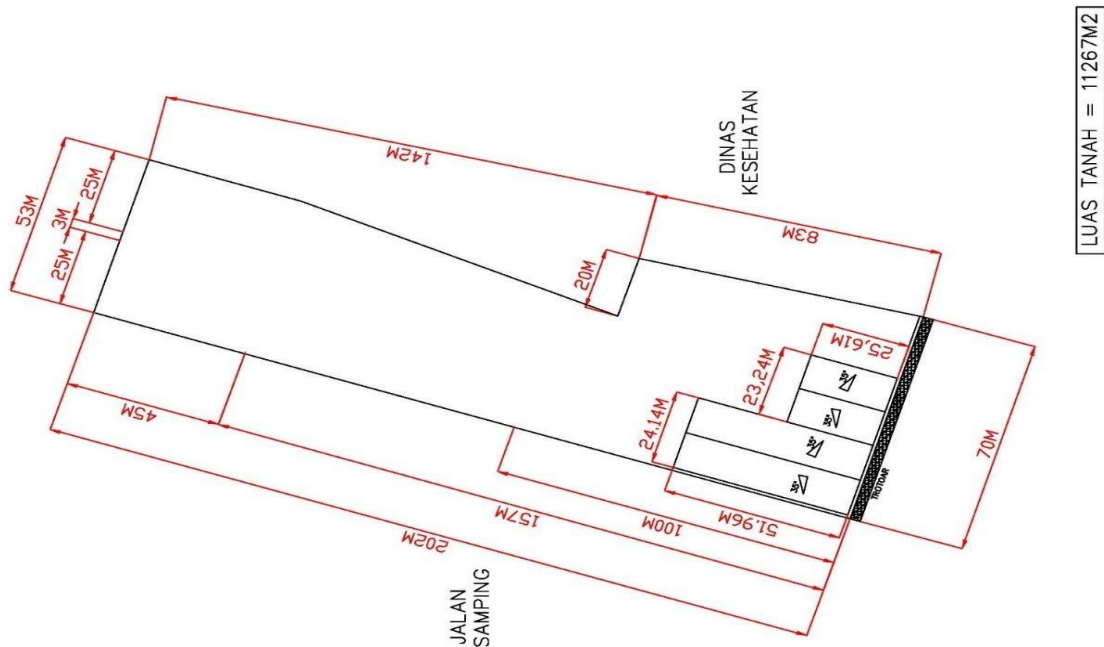
**HALAL**  
INDONESIA



Sebagai bagian dari strategi diversifikasi usaha dan optimalisasi aset, Perseroan berencana mengembangkan proyek properti komersial terpadu bernama “Gayungan Square” di dalamnya terdapat “Gayungan Point”, “Gayungan Arcade” dan “Gayungan Living” di Surabaya. Proyek *mixed-use* ini akan menyediakan hunian sewa eksklusif (kostel/co-living) sebanyak 178 unit dengan luas rata-rata per unit sebesar 20 m<sup>2</sup>. Selain hunian, kawasan ini akan dilengkapi dengan 20 unit rumah kantor (rukan) setinggi tiga lantai yang menyasar pelaku UKM, profesional, dan perusahaan rintisan. Perseroan juga akan menyediakan fasilitas gedung pertemuan dan *meeting room* untuk kebutuhan MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) guna mendukung aktivitas bisnis dan komunitas di wilayah tersebut.

Kawasan “Gayungan Square” di dalamnya terdapat “Gayungan Point”, “Gayungan Arcade” dan “Gayungan Living” juga akan didukung oleh fasilitas ritel dan F&B melalui penyewaan ruang usaha (*rental space*), termasuk area kantin yang menyediakan 20 unit kios. Fasilitas olahraga yang direncanakan meliputi lapangan basket, badminton, serta area *gym* untuk mendukung gaya hidup sehat penghuni dan masyarakat sekitar. Seluruh produk manufaktur Perseroan telah memenuhi standar kualitas internasional dan keamanan lingkungan, seperti OEKO-TEX Standard 100, sertifikasi Halal MUI, serta sistem manajemen mutu ISO 9001, ISO 14001, dan ISO 45001. Melalui pengembangan lini bisnis properti ini, Perseroan bertujuan untuk menciptakan sumber pendapatan berulang (*recurring income*) dan meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan.

Denah Lokasi Bidang Usaha Baru



Peta Lokasi Bidang Usaha Baru



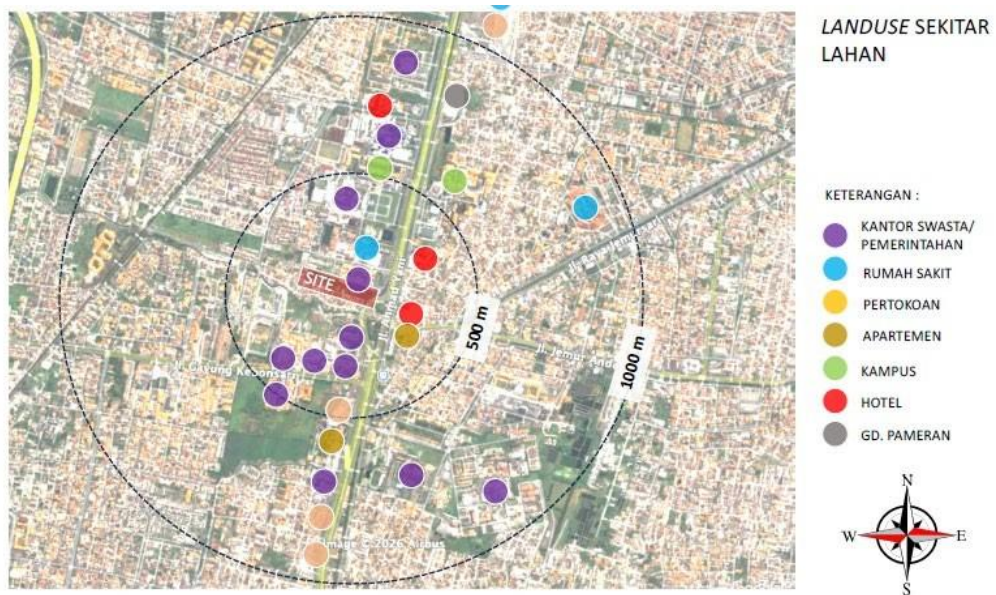
Berdasarkan RDTR Surabaya dengan situs ([www.petaperuntukan.dprkpp.web.id](http://www.petaperuntukan.dprkpp.web.id)) dan mengacu pada Peraturan Daerah Kota PERDA Nomor 3 Tahun 2025 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2025-2045, lokasi pengembangan baru di berada di Zona Perkantoran (KT) dengan Sub-Zona Kantor Pemerintah (KT-1).

Peta RDTR Bidang Usaha Baru

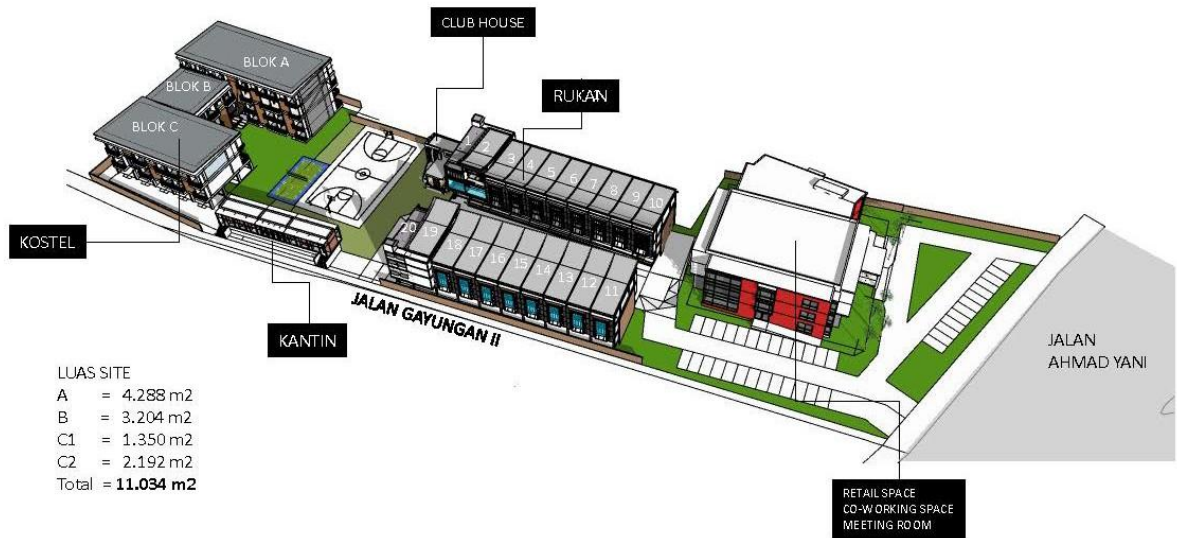


Sumber : Peta RDTR Surabaya

Berdasarkan hasil Highest and Best Use Study (HBU) terhadap aset lahan milik Perseroan yang berlokasi di koridor Jalan Ahmad Yani, Kota Surabaya, kawasan tersebut memiliki tingkat potensi yang tinggi untuk dikembangkan menjadi properti komersial atau hunian terpadu (mixed-use development). Hal ini didukung oleh posisi lahan yang memiliki frontage langsung ke jalan utama dengan tingkat visibilitas dan eksposur yang sangat baik, sehingga memberikan nilai komersial yang kuat.



Blok Plan Rencana Produk Bidang Usaha Baru



Mix-Use Commercial Space, Perkantoran Dan Kostel



Gedung Commercial Space



Rukan, Kostel, dan Sport Area



Jenis Properti	Jumlah Unit/Blok	Jumlah Lantai	Luas (Unit/Bangunan)	Keterangan
Kost Eksklusif (Kostel)	178 Unit	4 Lantai	per unit	Terbagi dalam 3 blok: Blok A (72 unit), Blok B (64 unit), dan Blok C (42 unit).
Rumah Kantor (Rukan)	20 Unit	3 Lantai	LT: , LB:	Lokasi pada Blok B dan ditujukan untuk pelaku UKM atau profesional.
Commercial Space	1 Gedung	3 Lantai	(Total)	Mencakup area ritel, lobby, atrium, co-working space, dan meeting room.
Kantin	20 Unit Kios	2 Lantai	per unit	10 unit di lantai 1 dan 10 unit di lantai 2.
Club House	1 Bangunan	2 Lantai	per lantai	Dilengkapi ruang administrasi, ruang ganti, dan teras.
Lapangan Basket	1 Unit	-		Bagian dari fasilitas area olahraga.
Lapangan Badminton	1 Unit	-		Bagian dari fasilitas area olahraga.

**Informasi Tambahan:**

- **Lokasi Proyek:** Terletak di koridor Jalan Ahmad Yani, Gayungan, Surabaya, dengan total luas lahan pengembangan sebesar **11.267** .
- **Tujuan:** Pengembangan ini bertujuan untuk optimalisasi aset non-operasional Perseroan guna menciptakan pendapatan berulang (*recurring income*) melalui penyewaan properti.
- **Fasilitas Pendukung:** Selain bangunan utama, kawasan ini dirancang dengan prasarana pendukung, taman, dan area parkir yang terintegrasi.

## 18. TEKNOLOGI YANG DIGUNAKAN

Dalam memproduksi poliester, PT Tifico Fiber Indonesia Tbk menggunakan serangkaian teknologi yang berfokus pada efisiensi proses kimia, pengelolaan lingkungan, dan penghematan energi. Berikut adalah rincian teknologi yang digunakan:

### 1. Proses Produksi Utama (Polimerisasi)

Seluruh produk utama Perseroan, termasuk biji poliester (*Polyester Chip*), serat poliester (*Staple Fiber*), benang poliester (*Filament Yarn*), dan produk daur ulang (RCL), dihasilkan melalui **proses polimerisasi**. Proses ini menggunakan bahan baku utama berupa *Purified Terephthalic Acid (PTA)* dan *Mono Ethylene Glycol (MEG)* yang berasal dari minyak mentah dan gas alam.

### 2. Teknologi Ramah Lingkungan (Green Technology)

Perseroan secara aktif mengintegrasikan **teknologi ramah lingkungan** ke dalam mesin-mesin produksinya guna meningkatkan efisiensi energi sekaligus mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan. Beberapa implementasi spesifiknya meliputi:

- **Pemanfaatan Residu:** Mengoptimalkan sumber energi terbarukan dengan memanfaatkan kalori residu dari proses produksi, limbah PTA, dan *sludge* IPAL sebagai bahan bakar boiler untuk mengurangi ketergantungan pada bahan bakar fosil.
- **Peremajaan Mesin (*Renewal Machinery*):** Melakukan pembaruan secara berkala terhadap mesin-mesin yang sudah usang dengan mesin berteknologi baru yang lebih hemat energi guna mengoptimalkan efisiensi produksi.

### 3. Teknologi Pengendalian Emisi dan Debu

Untuk menjaga kualitas udara dan memenuhi standar regulasi, Perseroan menerapkan teknologi pengendalian emisi pada sumber-sumber energi mereka:

- **ESP (*Electrostatic Precipitators*):** Digunakan pada boiler unit pembangkit listrik untuk mengurangi emisi debu.
- **Bag Filter dan Cyclone:** Diterapkan pada *steam boiler* dan insinerator untuk menyaring partikel debu sebelum dilepaskan ke udara.

### 4. Teknologi Pengolahan Limbah (WWT)

Dalam pemanfaatan sumber daya air, Perseroan menggunakan sistem **Waste Water Treatment (WWT)** atau pengolahan limbah air yang efektif. Teknologi ini memungkinkan Perseroan untuk mendaur ulang air dari proses industri sehingga dapat digunakan kembali, yang membantu menekan dampak negatif terhadap sumber daya air di sekitar area operasional.

### 5. Inovasi Produk Bernilai Tambah

Perseroan juga memanfaatkan teknologi untuk mengembangkan produk inovatif selama lima tahun terakhir, seperti **\*\* medical yarn\*\*** (benang medis) dan **hygiene fibers** (serat higienis), serta terus memperbesar skala produksi produk berbahan 100% sampah plastik daur ulang yang telah bersertifikasi *Global Recycled Standard (GRS)*.

PT Tifico Fiber Indonesia Tbk akan menerapkan serangkaian teknologi yang relevan dan terintegrasi untuk mendukung lini bisnis properti barunya, baik pada tahap pembangunan maupun tahap operasional. Penerapan teknologi ini diharapkan dapat meningkatkan nilai tambah aset properti, menjamin keamanan, serta memberikan kenyamanan bagi para penghuni dan penyewa di kawasan properti Perseroan. Berikut adalah rincian teknologi yang digunakan:

### 1. Tahap Perencanaan dan Pembangunan

Perseroan memanfaatkan **sistem perencanaan dan desain berbasis digital**. Teknologi ini bertujuan untuk:

- Meningkatkan akurasi desain bangunan.
- Meningkatkan efisiensi pelaksanaan proyek dan optimalisasi waktu pembangunan.
- Memperkuat pengendalian biaya konstruksi.

### 2. Tahap Operasional dan Pengelolaan

Untuk menunjang efisiensi dan transparansi selama masa operasional, Perseroan akan mengimplementasikan teknologi berikut:

- **Property Management System (PMS):** Sistem terintegrasi untuk mengelola penyewaan, administrasi penyewa, sistem penagihan, pelaporan keuangan, serta pemeliharaan aset secara terstruktur dan terdokumentasi.
- **Building Management System (BMS):** Digunakan untuk mengendalikan utilitas gedung seperti listrik, air, dan sistem pendingin secara efisien guna menekan biaya operasional jangka panjang.
- **Property Technology (Proptech):** Implementasi teknologi untuk kenyamanan dan keamanan pengguna, yang meliputi:
  - Sistem akses dan keamanan berbasis **smart card**, **RFID**, atau **digital access control**.
  - Sistem **CCTV terintegrasi** di seluruh kawasan.

## 19. PASAR YANG DITUJU

PT Tifico Fiber Indonesia Tbk ("Perseroan") menetapkan target pasar yang terbagi ke dalam dua lini bisnis utama, yaitu industri manufaktur serat poliester dan rencana diversifikasi ke sektor properti komersial. Secara keseluruhan, Perseroan berusaha menjaga stabilitas melalui pasar manufaktur poliester yang sudah mapan, sembari menciptakan sumber pendapatan baru (*recurring income*) dari pasar properti di Surabaya. Berikut adalah rincian pasar yang dituju oleh Perseroan:

### 1. Pasar Industri Poliester (Eksisting)

Perseroan beroperasi di sektor hulu produksi poliester dengan jangkauan pasar sebagai berikut:

- **Jangkauan Geografis:** Perseroan menysasar pasar **domestik** dan **internasional**. Pada tahun 2024, penjualan domestik mendominasi sebesar **80,42%**, sementara pasar ekspor mencakup **19,58%**. Negara tujuan ekspor utama meliputi **Jepang, Thailand, Amerika Serikat, Tiongkok, dan Jerman**.
  - **Fokus Strategis:** Mengingat persaingan global yang ketat (terutama dari Tiongkok), Perseroan secara sadar memilih strategi untuk **fokus pada pasar domestik** guna mengoptimalkan peluang di dalam negeri dan membangun hubungan lebih erat dengan pelanggan lokal.
  - **Segmen Pelanggan:** Sebagai produsen hulu, pelanggan utama Perseroan adalah entitas industri (B2B), termasuk perusahaan besar seperti **Teijin Frontier Co., Ltd.** dan **PT Indo Kordsa Polyester**.
  - **Dukungan UMKM:** Perseroan juga berkomitmen mendukung pengembangan **Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM)** dengan menyediakan serat poliester berkualitas tinggi untuk meningkatkan daya saing produk mereka dalam rantai pasok tekstil nasional.
- ### 2. Pasar Properti Komersial ("Gayungan Square" di dalamnya terdapat "Gayungan Point", "Gayungan Arcade" dan "Gayungan Living")

Melalui rencana penambahan bidang usaha properti di Surabaya, Perseroan membidik segmen pasar yang sangat spesifik berdasarkan fasilitas yang dikembangkan:

- **Kost Eksklusif (Co-Living/Kostel):** Menargetkan **mahasiswa, dosen, dan peserta pendidikan profesi** dari universitas sekitar (seperti UIN Sunan Ampel, Univ. Bhayangkara, dan Petra), serta **tenaga medis (dokter/staf)** dari rumah sakit terdekat (RS Bhayangkara, RSI Jemursari, RSPAL). Selain itu, produk ini menysasar profesional muda dan pekerja urban dengan mobilitas tinggi.
- **Rumah Kantor (Rukan):** Ditujukan bagi pelaku **UKM, perusahaan rintisan (startup)**, profesional (seperti konsultan, notaris, atau klinik), serta kantor perwakilan yang membutuhkan ruang usaha multifungsi di lokasi strategis.
- **Gedung Pertemuan dan MICE:** Menysasar **instansi pemerintah, perusahaan swasta** (untuk rapat, pelatihan, atau seminar), lembaga pendidikan, dan komunitas lokal untuk acara bisnis maupun sosial.
- **Rental Space (Ritel & F&B):** Menargetkan pelaku usaha makanan, minuman, dan penyedia jasa kebutuhan harian yang memanfaatkan *captive market* dari penghuni kostel dan pengguna rukan di dalam kawasan, serta masyarakat permukiman sekitar.
- **Sarana Olahraga:** Membidik masyarakat umum dan komunitas yang memiliki kesadaran terhadap gaya hidup sehat di wilayah Surabaya.

## 20. KONDISI USAHA DAN PERSAINGAN

Kondisi usaha dan persaingan PT Tifico Fiber Indonesia Tbk mencakup tantangan berat di industri tekstil dan produk tekstil (TPT) eksisting serta peluang strategis dalam rencana diversifikasi ke sektor properti.

### 1. Kondisi dan Persaingan Industri Poliester (Eksisting)

Industri TPT di Indonesia sepanjang tahun 2024 hingga 2025 menghadapi **iklim usaha yang sangat menantang**. Kondisi ini dipengaruhi oleh ketidakpastian geopolitik global, fluktuasi nilai mata uang, dan perubahan harga komoditas global.

- **Tekanan Produk Impor:** Pasar domestik melemah akibat **gempuran produk impor dari Tiongkok** yang mengalami kelebihan pasokan (*over supply*) sehingga dijual dengan harga jauh lebih murah. Hal ini memicu perang harga yang menggerus daya saing produsen lokal.
- **Kondisi Pasokan bahan Baku:** Jika ketegangan geopolitik Timur Tengah tidak segera mereda, industri poliester nasional terancam mengalami stagnasi produksi total, yang pada akhirnya akan memicu efek domino berupa kenaikan harga pada sektor kain dan pakaian jadi dalam waktu singkat. Diperlukan langkah mitigasi taktis dari pemerintah, seperti relaksasi bea masuk bahan baku non-Timur Tengah, untuk mencegah kelumpuhan pada sektor hulu tekstil. Kondisi pasokan bahan baku industri poliester di Indonesia saat ini tengah berada dalam titik kritis akibat eskalasi konflik di Timur Tengah yang mengganggu rantai pasok global. Industri ini menghadapi tantangan ganda berupa ketergantungan impor Monoetilen Glikol (MEG) yang mencapai 85% dari wilayah konflik serta lonjakan harga turunan petrokimia yang mencapai angka 40% akibat volatilitas harga minyak mentah. Secara logistik, ancaman blokade di jalur maritim strategis memaksa para pelaku industri untuk segera melakukan diversifikasi sumber pasokan ke negara alternatif seperti Malaysia, Amerika Serikat, atau Afrika, meskipun langkah ini berisiko meningkatkan biaya produksi lebih tinggi.

- **Kondisi Pasar:** Permintaan ekspor cenderung rendah, sementara daya beli masyarakat domestik belum sepenuhnya pulih, dengan pertumbuhan konsumsi rumah tangga yang melambat di bawah 5%.
- **Regulasi Pemerintah:** Implementasi **Permendag Nomor 8 Tahun 2024** yang menghapus persyaratan pertimbangan teknis (Pertek) impor sempat menimbulkan kekhawatiran karena membanjirnya produk tekstil impor secara masif di pasar dalam negeri.
- **Kenaikan Biaya Produksi:** Perseroan menghadapi lonjakan harga energi dan bahan baku utama (PTA dan MEG) yang dipengaruhi harga minyak mentah dunia, serta kenaikan upah buruh yang menekan margin keuntungan.
- **Lanskap Persaingan:** Persaingan yang sangat ketat menyebabkan beberapa **kompetitor menghentikan operasional** atau menutup pabriknya. Perseroan merespons kondisi ini dengan **menurunkan kapasitas produksi sebesar 30%** untuk menjaga keseimbangan arus kas.

## 2. Kondisi dan Persaingan Sektor Properti (Bisnis Baru)

Perseroan melihat peluang untuk mengoptimalkan aset tanah di Surabaya melalui proyek "Gayungan Square" di dalamnya terdapat "Gayungan Point", "Gayungan Arcade" dan "Gayungan Living" sebagai langkah mitigasi terhadap volatilitas bisnis manufaktur.

- **Potensi Pasar Surabaya:** Surabaya merupakan pusat ekonomi Indonesia Timur yang memiliki kebutuhan berkelanjutan terhadap hunian sewa dan ruang komersial. Sektor properti di wilayah ini dinilai **relatif resilien** dibandingkan segmen spekulatif.
- **Persaingan Bisnis Properti:**
  - **Kost Eksklusif (Co-Living):** Persaingan berasal dari kost menengah hingga premium di sekitar kampus dan rumah sakit. TFCO mengandalkan keunggulan **pengelolaan profesional dan integrasi fasilitas**.
  - **Rumah Kantor (Rukan):** Persaingan cukup ketat di sepanjang koridor jalan utama Surabaya. Keunggulan Perseroan terletak pada **lokasi strategis (frontage) di Jl. Ahmad Yani** dengan visibilitas tinggi.
  - **MICE dan Rental Space:** Perseroan bersaing dengan hotel dan mall besar (seperti Royal Plaza dan City of Tomorrow). Strategi Perseroan adalah menysasar **ceruk pasar (market niche) skala komunitas** dan pelaku UKM.

## 3. Strategi Menghadapi Persaingan

Untuk mempertahankan keberlanjutan usaha, Perseroan menerapkan beberapa kebijakan strategis:

- **Fokus Pasar Domestik:** Mengoptimalkan hubungan dengan pelanggan dalam negeri guna menghindari persaingan global yang terlalu agresif, terutama dari Tiongkok.
- **Keunggulan Kualitas:** Mempertahankan standar kualitas produk sebagai nilai pembeda utama dari produk impor murah.
- **Efisiensi Operasional:** Melakukan peremajaan mesin, pemanfaatan kalori residu, dan penggunaan teknologi ramah lingkungan untuk menekan biaya energi.
- **Inovasi Produk:** Terus memperbesar skala produksi produk daur ulang (*Recycled Polyester*) yang bersertifikasi internasional (GRS) untuk memenuhi permintaan pasar yang sadar lingkungan.

## 21. POLA BISNIS

PT Tifico Fiber Indonesia Tbk ("Perseroan") menjalankan pola bisnis yang berfokus pada dua pilar utama, yaitu **manufaktur serat poliester** sebagai bisnis inti dan **diversifikasi ke sektor properti komersial** sebagai strategi pertumbuhan jangka panjang. Secara keseluruhan, pola bisnis Perseroan didasarkan pada strategi **optimalisasi aset** dan **diversifikasi pendapatan (income diversification)** untuk menjaga kesinambungan kinerja keuangan di tengah dinamika industri yang siklikal.

Berikut adalah detail pola bisnis Perseroan berdasarkan segmen usahanya:

### 1. Pola Bisnis Industri Poliester (Bisnis Inti)

Dalam lini bisnis manufaktur, Perseroan mengoperasikan model bisnis industri hulu yang terintegrasi:

- **Proses Produksi:** Produk dihasilkan melalui proses **polimerisasi** menggunakan bahan baku utama berupa *Purified Terephthalic Acid* (PTA) dan *Mono Ethylene Glycol* (MEG) yang berasal dari minyak mentah dan gas alam.
- **Segmen Produk:** Perseroan membagi aktivitasnya ke dalam empat segmen utama: *Polyester Chip*, *Polyester Staple Fiber* (kontributor pendapatan terbesar), *Polyester Filament Yarn*, dan produk daur ulang atau RCL (*Recycled Polyester*).
- **Jangkauan Pasar:** Perseroan melayani pasar domestik dan internasional, dengan fokus strategis pada **pasar domestik** (mencapai 80,42% dari penjualan) untuk menghindari persaingan global yang terlalu agresif.
- **Model Penjualan:** Sebagai produsen hulu, Perseroan menggunakan mekanisme penjualan langsung dan kontraktual kepada pelanggan industri (B2B), termasuk dukungan terhadap pengembangan UMKM melalui penyediaan bahan baku berkualitas.

## 2. Pola Bisnis Properti (Diversifikasi Strategis)

Melalui proyek “Gayungan Square” di dalamnya terdapat “Gayungan Point”, “Gayungan Arcade” dan “Gayungan Living” di Surabaya, Perseroan mengadopsi model bisnis properti yang berorientasi pada **pendapatan berulang (recurring income)**:

- **Pengembangan Terpadu (Mixed-Use)**: Perseroan mengembangkan kawasan yang mengintegrasikan fungsi hunian sewa (kostel), ruang usaha (rukan), fasilitas pertemuan (MICE), ritel, dan sarana olahraga dalam satu ekosistem.
  - **Model Pemanfaatan**: Berbeda dengan model jual-putus, Perseroan berfokus pada **penyewaan dan pengelolaan aset** milik sendiri untuk menciptakan arus kas yang stabil dalam jangka menengah dan panjang.
  - **Integrasi Teknologi**: Pengelolaan operasional didukung oleh teknologi properti (*Proptech*), seperti *Property Management System (PMS)* untuk administrasi penyewa dan *Building Management System (BMS)* untuk efisiensi utilitas.
3. **Keunggulan Kompetitif dan Nilai Perusahaan** berupa Pola bisnis Perseroan diperkuat oleh beberapa faktor kunci:
- **Kepemilikan Aset**: Memanfaatkan lahan milik sendiri yang strategis sehingga tidak bergantung pada akuisisi lahan baru yang mahal.
  - **Landasan Nilai (5 Pilar)**: Seluruh operasional didasarkan pada nilai-nilai SDM andal, inovasi di segala lini, kepuasan pelanggan, kerja sama tim yang harmonis, serta lingkungan kerja yang aman dan lestari.
  - **Komitmen Keberlanjutan (ESG)**: Mengintegrasikan prinsip ekonomi sirkular melalui produk daur ulang (RCL) bersertifikasi internasional (GRS) dan penerapan teknologi ramah lingkungan dalam proses produksi.
  - **Manajemen Risiko**: Menerapkan sistem manajemen risiko yang terintegrasi untuk mengantisipasi volatilitas harga komoditas (PTA/MEG) serta dinamika pasar properti.

## 22. STRATEGI PEMASARAN DAN PENJUALAN

Strategi pemasaran dan penjualan PT Tifico Fiber Indonesia Tbk terbagi menjadi dua fokus utama, yaitu untuk mempertahankan kepemimpinan di industri manufaktur poliester serta strategi penetrasi untuk lini bisnis properti yang baru. Secara keseluruhan, strategi ini dirancang untuk menciptakan sumber **pendapatan berulang (recurring income)** yang stabil melalui sektor properti, sekaligus menjaga posisi kuat di sektor manufaktur poliester. Berikut adalah rincian strategi pemasaran dan penjualan perusahaan:

1. **Strategi Industri Poliester (Bisnis Utama)**. Perseroan menerapkan pendekatan yang berfokus pada kualitas dan pasar domestik guna menghadapi tantangan industri global:
  - **Fokus Pasar Domestik**: Perseroan memprioritaskan pasar dalam negeri, yang mencakup **80,42% dari total penjualan** pada tahun 2024, untuk memitigasi risiko persaingan global yang agresif dari Tiongkok.
  - **Diferensiasi Kualitas**: Manajemen menjaga standar kualitas produksi yang tinggi sebagai nilai utama untuk membedakan produk Perseroan dengan produk impor murah yang membanjiri pasar.
  - **Inovasi Produk Bernilai Tambah**: Perseroan berfokus pada pengembangan produk dengan nilai tambah tinggi, seperti *medical yarn* dan *hygiene fibers*, serta memperbesar penggunaan *recycled chip bottle (RCL)* yang sangat diterima oleh pasar karena kesadaran lingkungan.
  - **Kepuasan Pelanggan**: Perusahaan secara rutin melakukan survei kepuasan pelanggan untuk memastikan produk memenuhi ekspektasi dan membangun loyalitas jangka panjang.
  - **Dukungan UMKM**: Membuka peluang kerja sama dan menyediakan serat poliester berkualitas tinggi bagi pelaku Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) untuk memperkuat rantai pasok nasional.
  - **Pemanfaatan Peluang Industri**: Menarik pelanggan baru dari kompetitor yang telah menghentikan operasionalnya akibat tekanan bisnis.
2. **Strategi Bisnis Properti (Bisnis Baru)**. Untuk proyek properti di Surabaya, Perseroan menggunakan strategi pemasaran terpadu yang agresif:
  - **Target Pasar Spesifik**: Pemasaran diarahkan pada segmen mahasiswa, tenaga medis, pekerja urban, serta pelaku UKM yang membutuhkan ruang usaha strategis.
  - **Pemasaran Digital**: Mengoptimalkan media sosial seperti **Instagram dan TikTok** melalui konten visual modern dan kampanye berbayar (*ads*) untuk menjangkau segmen milenial dan profesional muda.
  - **Kerja Sama Platform Agregator**: Menjalinkan kemitraan dengan platform kost dan properti terkemuka seperti **Mamikos, Rukita, atau Cove** untuk meningkatkan visibilitas secara daring.
  - **Optimalisasi SEO**: Mengelola situs web resmi dan konten digital agar proyek mudah ditemukan oleh calon penyewa di mesin pencari.
  - **Pemanfaatan Captive Market**: Strategi ritel dan F&B difokuskan untuk melayani penghuni kostel dan pengguna rukan di dalam kawasan itu sendiri guna menjaga okupansi yang stabil.
  - **Sistem Manajemen Terintegrasi**: Implementasi *Property Management System (PMS)* untuk memudahkan proses reservasi, pembayaran, dan komunikasi transparan dengan penyewa.

### 23. KEBUTUHAN PRODUKSI ATAU OPERASI

Kebutuhan produksi dan operasional PT Tifico Fiber Indonesia Tbk terbagi menjadi dua fokus utama, yaitu untuk menjalankan bisnis manufaktur serat poliester yang sudah ada serta persiapan operasional untuk lini bisnis properti baru.

Berikut adalah rincian kebutuhan produksi dan operasional tersebut:

#### 1. **Kebutuhan Operasional Bisnis Manufaktur Poliester**

Perseroan membutuhkan integrasi sumber daya fisik, energi, dan manusia yang signifikan untuk mempertahankan kapasitas produksinya:

- **Bahan Baku Utama:** Produksi poliester sangat bergantung pada pasokan *Purified Terephthalic Acid* (PTA) dan *Mono Ethylene Glycol* (MEG) yang merupakan turunan minyak mentah dan gas alam. Untuk produk daur ulang (RCL), Perseroan membutuhkan pasokan sampah botol plastik (*recycled chip bottle*).
- **Energi dan Utilitas:** Operasional pabrik membutuhkan pasokan energi yang stabil, di mana 57% berasal dari PLN dan 43% dari pembangkit listrik sendiri (*power plant*). Sumber energi utama meliputi batubara, gas alam, listrik, dan BBM. Selain itu, kebutuhan air industri dipenuhi dari Sungai Cisadane dan hasil daur ulang sistem *Waste Water Treatment* (WWT).
- **Sumber Daya Manusia:** Per Desember 2025, operasional Perseroan didukung oleh **894 karyawan** (total 1.518 termasuk entitas afiliasi) yang bekerja dengan budaya 5S (*Seiri, Seiton, Seiso, Seiketsu, Shitsuke*).
- **Perawatan dan Teknologi:** Perseroan melakukan peremajaan mesin (*renewal machinery*) secara berkala untuk menjaga efisiensi produksi. Operasional juga mencakup pengendalian emisi menggunakan teknologi seperti *Electrostatic Precipitator* (ESP), *Bag Filter*, dan *Cyclone*.

#### 2. **Kebutuhan Operasional Bisnis Properti (“Gayungan Square” di dalamnya terdapat “Gayungan Point”, “Gayungan Arcade” dan “Gayungan Living”)**

Untuk menjalankan rencana bisnis properti di Surabaya, kebutuhan operasionalnya meliputi:

- **Penyediaan Lahan dan Infrastruktur:** Memanfaatkan aset tanah seluas **11.267 m<sup>2</sup>** di Jl. Ahmad Yani, Surabaya untuk membangun 178 unit kostel, 20 unit rukan, area MICE, ritel, dan sarana olahraga.
- **Sistem Manajemen Digital:** Operasional properti membutuhkan implementasi *Property Management System* (PMS) untuk administrasi penyewa dan penagihan, serta *Building Management System* (BMS) untuk efisiensi utilitas (listrik/air).
- **Keamanan dan Fasilitas:** Dibutuhkan sistem keamanan terintegrasi seperti CCTV, *digital access control* (smart card/RFID), serta pengelolaan area publik seperti taman dan lapangan olahraga.
- **Struktur Organisasi Baru:** Perseroan berencana membentuk **Divisi Properti** khusus dengan kebutuhan tenaga kerja sebanyak 15 orang, mencakup manajer pengembangan, operasional, pemasaran, keuangan, hingga legal.

#### 3. **Kebutuhan Kepatuhan dan Keberlanjutan**

Dalam setiap operasionalnya, Perseroan wajib memenuhi standar tertentu:

- **Standar Keselamatan (K3):** Mempertahankan sertifikasi bendera emas SMK3 dan menyediakan sarana keselamatan yang memadai untuk mencapai *zero accident*.
- **Pengelolaan Lingkungan:** Operasional membutuhkan anggaran untuk pengelolaan limbah B3, serta penerapan prinsip 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*) untuk mencapai target *zero waste*.
- **Sertifikasi Produk:** Memastikan kelanjutan sertifikasi OEKO-TEX Standard 100, Halal MUI, serta sertifikasi *Global Recycled Standard* (GRS) untuk produk daur ulang.

### 24. FAKTOR RISIKO UTAMA

PT Tifico Fiber Indonesia Tbk membagi faktor risiko utamanya ke dalam beberapa kategori, yang mencakup risiko dari bisnis manufaktur serat poliester yang sudah berjalan maupun risiko dari rencana ekspansi ke sektor properti.

Berikut adalah rincian faktor risiko utama perusahaan:

#### 1. **Risiko Pasar dan Operasional (Industri Poliester)**

- **Risiko Harga Komoditas:** Harga bahan baku utama Perseroan, yaitu *Purified Terephthalic Acid* (PTA) dan *Mono Ethylene Glycol* (MEG), sangat dipengaruhi oleh **fluktuasi harga minyak mentah dunia**. Perubahan harga ini berdampak langsung pada biaya produksi dan margin keuntungan. Jika ketegangan geopolitik Timur Tengah tidak segera mereda, industri poliester nasional terancam mengalami stagnasi produksi total, yang pada akhirnya akan memicu efek domino berupa kenaikan harga pada sektor kain dan pakaian jadi dalam waktu singkat. Diperlukan langkah mitigasi taktis dari pemerintah, seperti relaksasi bea masuk bahan baku non-Timur Tengah, untuk mencegah kelumpuhan pada sektor hulu tekstil.
- **Persaingan Produk Impor:** Industri tekstil domestik menghadapi tekanan berat dari **gempuran produk impor, terutama dari Tiongkok**, yang sering dijual dengan harga di bawah pasar (*dumping*) karena kelebihan pasokan di negara asal.

- **Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing:** Meskipun mata uang pelaporan adalah Dolar AS, Perseroan tetap terpapar risiko fluktuasi kurs saat mengonversi mata uang untuk pembelian bahan pembantu dalam Rupiah, Yen Jepang, Euro, atau Dolar Singapura.
- **Risiko Tingkat Suku Bunga:** Perubahan suku bunga pasar dapat memengaruhi beban bunga atas pinjaman bank jangka panjang yang dimiliki Perseroan.

## 2. Risiko Keuangan

- **Risiko Kredit:** Risiko kerugian yang timbul jika pelanggan gagal memenuhi kewajiban pembayarannya (wanprestasi).
- **Risiko Likuiditas:** Risiko di mana pendapatan jangka pendek tidak mampu menutupi pengeluaran jangka pendek. Perseroan memitigasi hal ini dengan menjaga fasilitas kredit dan rutin mengevaluasi proyeksi arus kas.
- **Penilaian Persediaan:** Adanya risiko di mana biaya perolehan persediaan lebih tinggi secara signifikan dibandingkan nilai realisasi netonya, yang dipengaruhi oleh tren permintaan global dan estimasi harga jual.

## 3. Risiko Terkait Lini Bisnis Properti (Bisnis Baru)

Sehubungan dengan proyek “Gayungan Square” di dalamnya terdapat “Gayungan Point”, “Gayungan Arcade” dan “Gayungan Living”, Perseroan mengidentifikasi beberapa risiko spesifik:

- **Risiko Investasi dan Pembangunan:** Meliputi keterlambatan pengembalian investasi, keterlambatan proyek, pembengkakan biaya konstruksi, serta penurunan kualitas bangunan.
- **Risiko Regulasi dan Perizinan:** Keterlambatan dalam memperoleh izin dasar dan teknis seperti **PKKPR, PBG, AMDAL/UKL-UPL, dan ANDALALIN** dapat menghambat pelaksanaan proyek.
- **Risiko Permintaan Pasar:** Rendahnya tingkat penyerapan pasar (okupansi) terhadap hunian sewa (kostel) dan ruang kantor (rukan) yang dikembangkan.
- **Risiko Persaingan Properti:** Tekanan terhadap tarif sewa akibat persaingan dari pengembang properti eksisting di wilayah Surabaya.

## 4. Risiko Eksternal dan Geopolitik

- **Ketidakpastian Geopolitik:** Konflik Ukraina-Rusia dan ketegangan di Timur Tengah menciptakan volatilitas pada pasar keuangan dan energi global, yang secara tidak langsung memengaruhi biaya operasional Perseroan.
- **Bencana Alam dan Kebakaran:** Risiko kerusakan aset tetap dan gangguan operasional akibat kejadian alam atau kecelakaan industri. Perseroan memitigasi risiko ini melalui perlindungan asuransi paket polis tertentu.

## 25. PERSYARATAN LEGALITAS DALAM MENJALANKAN BISNIS BARU DI BIDANG PROPERTI

Penambahan **KBLI (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia)** merupakan tahapan awal yang bersifat **fundamental** dan menjadi fondasi legalitas sebelum Perseroan dapat menjalankan bisnis baru di bidang properti.

Berikut adalah alasan utama mengapa penambahan KBLI harus dilakukan terlebih dahulu:

- **Fondasi Legalitas dan Kepatuhan Regulasi:** Sebagai perusahaan terbuka, setiap kegiatan usaha yang dijalankan harus sesuai dengan maksud dan tujuan yang tercantum dalam **Anggaran Dasar** perusahaan. Tanpa KBLI yang relevan, Perseroan secara hukum belum memiliki dasar untuk mengakui kegiatan usaha baru tersebut secara sah dalam struktur organisasinya.
- **Syarat Mutlak Perizinan Berusaha (OSS):** Sistem perizinan berusaha berbasis risiko (**OSS**) mewajibkan pendaftaran KBLI yang sesuai agar perusahaan dapat mengajukan izin usaha. Penambahan KBLI ini menjadi titik awal yang menentukan seluruh rantai proses perizinan selanjutnya; jika KBLI tidak sesuai, tahapan berikutnya tidak dapat diproses dalam sistem OSS.
- **Prasyarat Perizinan Teknis:** KBLI yang terdaftar menjadi syarat untuk memperoleh berbagai izin teknis pembangunan properti, seperti:
  - **PKKPR** (Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang).
  - **PBG** (Persetujuan Bangunan Gedung) dan **SLF** (Sertifikat Laik Fungsi).
  - **AMDAL/UKL-UPL** (Perizinan Lingkungan) dan **ANDALALIN** (Analisis Dampak Lalu Lintas).
- **Dasar Kerja Sama dengan Pihak Ketiga:** KBLI yang sah memberikan dasar hukum bagi Perseroan untuk melakukan **kerja sama pembiayaan** atau perikatan kontraktual dengan pihak ketiga terkait proyek baru tersebut.
- **Kejelasan Penapisan Izin:** Instansi pemerintah, seperti DPMPTSP Kota Surabaya, memerlukan KBLI yang pasti untuk melakukan proses penapisan (screening) guna menentukan ruang lingkup kegiatan usaha dan persyaratan teknis yang harus dipenuhi.

**FLOWCHART PENGURUSAN PERIZINAN PEMBANGUNAN PROPERTI KOMERSIAL**



Sumber : Manajemen Perseroan

**26. PERSYARATAN MODAL DAN STRATEGI FINANSIAL**

Perseroan memiliki ketentuan modal yang diatur secara ketat baik oleh regulasi internal (Anggaran Dasar) maupun undang-undang yang berlaku di Indonesia:

- **Modal Dasar dan Disetor:** Berdasarkan perubahan terakhir (tahun 2010), modal dasar dan modal disetor Perseroan adalah sebesar **Rp2.411.538.200.000**, yang terdiri dari **4.823.076.400 saham** dengan nilai nominal **Rp500 per saham**.
- **Cadangan Wajib:** Sesuai Pasal 70 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perseroan wajib menyisihkan paling sedikit **20% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor** sebagai cadangan dari saldo laba bersih setiap tahunnya.
- **Struktur Modal 2025:** Target struktur modal Perseroan tetap stabil, didominasi oleh **ekuitas sebesar 91,4%** dan **liabilitas sebesar 8,6%**. Rasio utang terhadap ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) tercatat pada tingkat yang sehat yaitu 9,38%.

**Strategi Finansial Utama**

Strategi finansial Perseroan difokuskan pada pemeliharaan kelangsungan usaha dan efisiensi struktur permodalan:

- **Kebijakan Pengelolaan Modal:** Rencana permodalan disusun secara rutin oleh Direksi sebagai bagian dari Rencana Bisnis dan disetujui oleh Dewan Komisaris untuk memastikan ketersediaan modal yang cukup dan struktur yang optimal.
- **Manajemen Likuiditas dan Utang:** Perseroan mengelola profil likuiditas secara hati-hati melalui pengaturan kecukupan kas dan penyediaan fasilitas kredit berkomitmen dari pihak ketiga (seperti PT Bank Central Asia Tbk) untuk mendanai pengeluaran modal serta mengelola pinjaman yang jatuh tempo.
- **Pendekatan Investasi Konservatif:** Di tengah kondisi pasar manufaktur yang menantang, Perseroan menerapkan pendekatan konservatif dengan tidak melakukan manuver diversifikasi besar atau inovasi produk yang membutuhkan belanja modal (*Capex*) sangat tinggi, guna menghindari risiko beban finansial yang berlebihan.
- **Optimalisasi Dana Penyusutan:** Perseroan berupaya mengelola dana dari penyusutan sebagai salah satu sumber dana internal.

**Strategi Diversifikasi Pendapatan (Rencana Properti 2025)**

Sebagai bagian dari strategi jangka panjang untuk memperkuat struktur pendapatan dan mengurangi dampak siklikal industri manufaktur, Perseroan merencanakan diversifikasi ke sektor properti:

- **Optimalisasi Aset:** Memanfaatkan aset tanah non-operasional di Surabaya seperti proyek "Gayungan Square" di dalamnya terdapat "Gayungan Point", "Gayungan Arcade" dan "Gayungan Living") untuk menciptakan pendapatan berulang (*recurring income*) melalui penyewaan rukan, kost eksklusif, dan fasilitas MICE.
- **Pembiayaan Proyek:** Berdasarkan *Business Plan* dan telah dikonfirmasi oleh Manajemen, biaya pembangunan proyek properti ini direncanakan sebesar **US\$6.094.651 (Exclude Land)**, di mana seluruhnya (**100%**) direncanakan berasal dari modal sendiri (ekuitas).

**27. KONDISI PEREKONOMIAN DUNIA**

Ketidakpastian pasar keuangan global tetap berlanjut dengan divergensi pertumbuhan antarnegara yang masih nyata. Proyeksi pertumbuhan ekonomi dunia untuk tahun 2025 diperbarui menjadi 3,3% dan diperkirakan sedikit melambat menjadi 3,2% pada tahun 2026. Ekonomi Amerika Serikat (AS) diproyeksikan tumbuh 2,8% pada 2025 sebelum melambat ke 2,3% pada 2026, sementara ekonomi Tiongkok diperkirakan tumbuh 5,0% (2025) dan melambat ke 4,4% (2026). Di sisi lain, kawasan Eropa masih menunjukkan pertumbuhan yang rendah sebesar 0,9% pada 2025, meskipun diprediksi membaik ke 1,3% pada 2026, sejalan dengan India yang tetap resilien dengan proyeksi 6,5% (2025) dan 6,6% (2026). Kebijakan moneter global mulai menyesuaikan, di mana Bank Indonesia menetapkan BI-Rate sebesar 4,75% pada Desember 2025. Tekanan inflasi dunia diperkirakan berada pada level 3,3% pada 2025 dan 3,2% pada 2026, dengan inflasi di negara maju seperti AS mulai melandai ke level 2,3% pada tahun 2026.

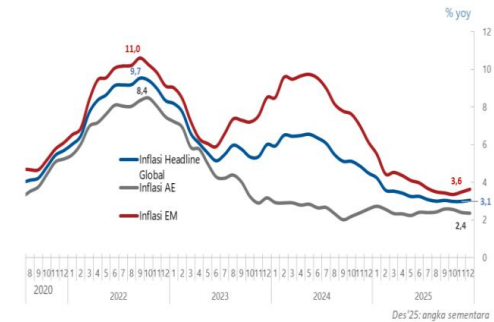
Grafik 1. Indikator Kondisi Makro Ekonomi Global

**Pertumbuhan PDB Dunia**

Negara	2021	2022	2023	2024	2025*	2026*
Dunia	6,3	3,5	3,3	3,3	3,3	3,2
Negara Maju	5,6	2,6	1,7	1,8	1,7	1,8
Amerika Serikat	5,9	1,9	2,9	2,8	2,1	2,3
Kawasan Eropa	5,6	3,4	0,4	0,9	1,3	1,3
Jepang	2,2	1,0	1,5	0,1	1,1	0,8
Negara Berkembang	6,9	4,1	4,4	4,3	4,3	4,1
Tiongkok	8,4	3,0	5,2	5,0	5,0	4,4
India	8,3	6,8	7,7	6,5	7,4	6,6
ASEAN-5	4,0	5,5	4,0	4,6	4,4	4,3
Amerika Latin	7,4	4,2	2,4	2,4	2,2	2,2
Negara Berkembang Eropa	7,3	1,2	3,3	3,4	2,2	2,4
Timur Tengah & Asia Tengah	4,3	5,4	2,0	2,4	3,5	3,8

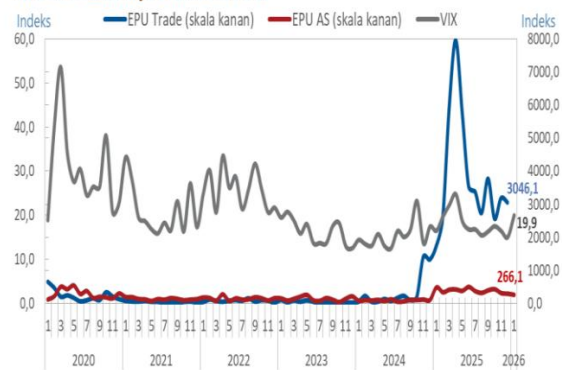
Sumber: IMF WEO. \*Proyeksi Bank Indonesia

**Inflasi Global**



Sumber: Bloomberg dan IMF, diolah

**Indeks Ketidakpastian Global**



Sumber: Bloomberg. Data s.d. 20 Januari 2026

**28. PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA**

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap solid dengan realisasi pada triwulan III 2025 sebesar 5,12% (yoy) dan pada triwulan IV 2025 tercatat sebesar 5,04% (yoy). Pertumbuhan ini didukung oleh investasi (PMTDB) yang tumbuh kuat sebesar 5,04% (yoy) pada triwulan IV, terutama didorong oleh investasi nonbangunan yang melonjak signifikan sebesar 10,34% (yoy). Konsumsi rumah tangga tetap menjadi penopang utama dengan pertumbuhan 4,89% (yoy), sementara kinerja ekspor tumbuh positif mencapai 9,91% (yoy) pada triwulan IV 2025. Secara regional pada triwulan III 2025, pertumbuhan tertinggi dicatatkan oleh wilayah Jawa (5,17%), diikuti oleh Sulampua (4,96%), Sumatra (4,90%), Balinusra (4,71%), dan Kalimantan (4,70%).

Ketahanan eksternal tetap terjaga yang tecermin dari neraca perdagangan November 2025 yang mencatat surplus sebesar 2,7 miliar dolar AS. Posisi cadangan devisa pada akhir Desember 2025 tetap tinggi sebesar 152,6 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,2 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah. Nilai tukar Rupiah menghadapi tantangan ketidakpastian global dengan indeks terhadap USD berada pada level 118,56 per Januari 2026. Di sisi harga, inflasi IHK pada Desember 2025 terjaga dalam sasaran 2,5±1% yaitu sebesar 2,92% (yoy), dengan inflasi inti sebesar 2,38% (yoy) dan inflasi volatile food yang meningkat menjadi 6,21% (yoy).

Di sektor keuangan, pertumbuhan kredit sepanjang tahun 2025 mencapai 9,69% (yoy), berada dalam kisaran sasaran 8-11%. Ketahanan perbankan tetap kuat dengan rasio kecukupan modal (CAR) yang meningkat menjadi 26,05% dan likuiditas (AL/DPK) yang terjaga di level 28,57% pada Desember 2025. Risiko kredit juga rendah dengan NPL Net sebesar 0,86%. Sementara itu, digitalisasi sistem pembayaran terus terakselerasi dengan volume transaksi QRIS yang tumbuh tinggi sebesar 139,99% (yoy) dan Uang Elektronik tumbuh 44,98% (yoy) pada triwulan IV 2025. Layanan BI-FAST juga mencatatkan pertumbuhan volume sebesar 30,44% (yoy).

Grafik 2. Pertumbuhan PDB Domestik Indonesia

**Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Pengeluaran**

Komponen	2022	2023				2024				2025			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II		
Konsumsi Swasta	4,96	4,57	5,30	5,08	4,78	4,94	5,33	5,05	5,06	5,01	4,91	5,04	4,87
Konsumsi Rumah Tangga	4,94	4,53	5,22	5,05	4,47	4,82	4,91	4,93	4,91	4,98	4,94	4,95	4,97
Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga	5,66	6,29	8,78	6,40	18,37	10,03	24,13	9,79	11,46	6,06	12,48	3,07	7,82
Konsumsi Pemerintah	-4,42	3,33	10,52	-3,86	2,94	3,02	20,44	2,03	4,62	4,17	6,61	-1,37	-0,33
Investasi (PMTDB)	3,87	1,53	4,05	5,08	4,32	3,76	3,78	4,42	5,16	5,03	4,61	2,12	6,99
Investasi Bangunan	0,91	0,08	3,32	6,31	6,42	4,04	5,46	5,31	6,02	5,26	5,51	1,35	4,89
Investasi Nonbangunan	12,53	5,70	6,10	2,05	-0,78	3,03	-0,78	1,97	2,96	4,40	2,23	4,32	12,93
Ekspor	16,23	11,72	-2,84	-3,91	1,66	1,34	1,48	8,13	8,79	7,63	6,51	6,44	10,95
Impor	15,00	4,12	-3,25	-6,82	0,14	-1,60	1,50	7,79	11,92	10,36	7,95	4,00	11,48
<b>PDB</b>	<b>5,31</b>	<b>5,04</b>	<b>5,17</b>	<b>4,94</b>	<b>5,04</b>	<b>5,05</b>	<b>5,11</b>	<b>5,05</b>	<b>4,95</b>	<b>5,02</b>	<b>5,03</b>	<b>4,87</b>	<b>5,12</b>

Sumber: BPS

**Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Lapangan Usaha**

Komponen	2022	2023				2024				2025			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II		
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2,25	0,44	2,03	1,49	1,13	1,31	-3,54	3,25	1,69	0,71	0,67	10,52	1,65
Pertambangan dan Penggalian	4,38	4,92	5,01	6,95	7,46	6,12	9,31	3,17	3,46	3,95	4,90	-1,23	2,03
Industri Pengolahan	4,89	4,43	4,88	5,19	4,07	4,84	4,13	3,95	4,72	4,89	4,43	4,55	5,68
Pengadaan Listrik dan Gas	6,61	2,67	3,15	5,06	8,68	4,91	5,35	5,39	5,02	3,42	4,77	5,11	0,90
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	3,23	5,70	4,78	4,49	4,66	4,50	4,44	0,84	0,03	1,06	1,56	0,18	0,82
Konstruksi	2,01	0,32	5,23	6,39	7,68	4,91	7,59	7,29	7,48	5,81	7,02	2,18	4,98
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	5,53	4,94	5,30	5,10	4,09	4,85	4,58	4,85	4,82	5,19	4,86	5,03	5,37
Transportasi dan Pergudangan	19,87	15,93	15,28	14,74	10,33	13,96	8,66	9,56	8,64	7,92	8,69	9,01	8,52
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	11,94	11,54	9,91	10,93	7,88	10,00	9,34	10,15	8,32	6,61	8,56	5,75	8,04
Informasi dan Komunikasi	7,73	7,11	8,03	8,51	6,74	7,59	8,41	7,86	6,82	7,45	7,57	7,72	7,92
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,93	4,45	2,86	5,24	6,56	4,77	3,93	7,90	5,49	1,74	4,74	3,98	3,20
Retail Ekstai	1,72	0,37	0,96	2,21	2,18	1,43	2,54	2,16	2,32	2,97	2,50	2,94	3,71
Jasa Perusahaan	8,77	6,37	9,59	9,37	7,62	8,24	9,63	7,96	7,93	8,08	8,38	9,27	9,31
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	2,52	2,13	8,18	-0,24	1,63	1,51	18,89	2,81	3,94	1,16	6,40	4,79	4,69
Jasa Pendidikan	0,55	1,02	5,42	-2,09	2,63	1,77	7,43	2,44	2,56	2,95	3,75	5,04	1,40
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2,75	4,77	8,27	2,92	3,09	4,67	11,85	8,57	7,65	5,20	8,11	7,58	3,80
Jasa lainnya	9,47	8,90	11,89	11,14	10,15	10,52	8,92	8,85	9,95	11,36	9,80	11,31	9,92
<b>PDB</b>	<b>5,31</b>	<b>5,04</b>	<b>5,17</b>	<b>4,94</b>	<b>5,04</b>	<b>5,05</b>	<b>5,11</b>	<b>5,05</b>	<b>4,95</b>	<b>5,02</b>	<b>5,03</b>	<b>4,87</b>	<b>5,12</b>

Sumber: BPS

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) perlu terus diperkuat di tengah meningkatnya ketidakpastian global. NPI triwulan IV 2025 diperkirakan tetap baik ditopang neraca perdagangan yang pada November 2025 kembali mencatat surplus sebesar 2,7 miliar dolar AS didukung oleh ekspor nonmigas berbasis sumber daya alam seperti logam mulia dan perhiasan/permata, nikel dan barang daripadanya, serta bahan bakar mineral. Sementara itu, aliran modal triwulan IV 2025 mencatat net inflows terutama ditopang kenaikan cukup tinggi pada bulan Desember 2025 yang bersumber dari penerbitan global bond, setelah sebelumnya pada bulan Oktober dan November 2025 ercatat rendah sejalan dengan ketidakpastian global yang masih tinggi. Posisi cadangan devisa Indonesia akhir Desember 2025 meningkat menjadi sebesar 156,5 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,4 bulan impor atau 6,3 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor.

Grafik 3. Neraca Perdagangan Indonesia dan Cadangan Devisa

**Neraca Pembayaran Indonesia**

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

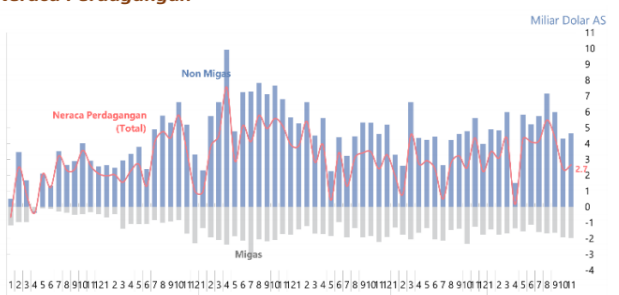
Sumber: Bank Indonesia. \*Angka sementara; \*\*Angka sangat sementara

**Aliran Modal Asing**



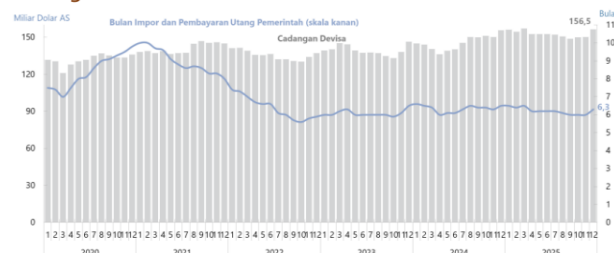
Sumber: Bank Indonesia. \*Angka sementara; \*\*Angka sangat sementara. Data s.d. 19 Januari 2026

**Neraca Perdagangan**



Sumber: BPS

**Cadangan Devisa**

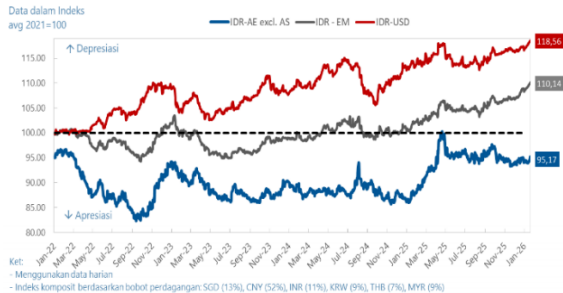


Sumber: Bank Indonesia

Kebijakan nilai tukar Bank Indonesia terus diperkuat untuk menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah dari dampak peningkatan ketidakpastian global. Nilai tukar Rupiah pada 20 Januari 2026 tercatat sebesar Rp16.945 per dolar AS, melemah 1,53% (ptp) bila dibandingkan dengan level akhir Desember 2025. Pelemahan nilai tukar tersebut dipengaruhi aliran keluar modal asing akibat meningkatnya ketidakpastian pasar keuangan global. Selain itu, kenaikan permintaan valas oleh perbankan dan korporasi domestik sejalan dengan kegiatan ekonomi turut memengaruhi kinerja Rupiah. Guna menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah, Bank Indonesia menempuh intensitas langkah stabilisasi melalui intervensi di pasar NDF baik di off-shore maupun on-shore (DNDF) dan pasar spot. Respons kebijakan ini dapat menjaga volatilitas nilai tukar Rupiah dan tetap konsisten dengan upaya pencapaian sasaran inflasi 2,5±1% pada 2026.

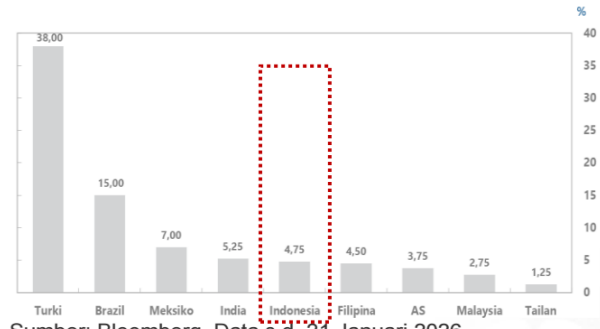
Grifik 4. Mata Uang Rupiah dibandingkan dengan Negara Kawasan

**Indeks Rupiah terhadap USD, Negara Maju kecuali AS, dan Negara Berkembang**



Sumber: Bloomberg. Data s.d. 20 Januari 2026

**Suku Bunga Kebijakan Negara Kawasan**

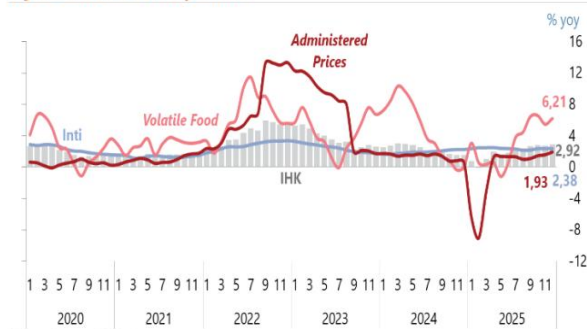


Sumber: Bloomberg. Data s.d. 21 Januari 2026

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) 2025 terjaga dalam kisaran sasaran 2,5±1%, dengan Inflasi IHK Desember 2025 sebesar 2,92% (yoy). Inflasi inti tetap terjaga rendah sebesar 2,38% (yoy), sejalan pertumbuhan ekonomi yang masih di bawah kapasitas serta didukung konsistensi suku bunga kebijakan moneter Bank Indonesia dalam menjangkar ekspektasi inflasi sesuai dengan sasarannya dan imported inflation yang tetap terkendali. Inflasi kelompok administered prices (AP) terjaga rendah sebesar 1,93% (yoy). Sementara itu, inflasi kelompok volatile food (VF) masih relatif tinggi sebesar 6,21% (yoy) disumbang terutama oleh komoditas bawang merah seiring pasokan yang terbatas akibat gangguan cuaca dan kenaikan harga benih.

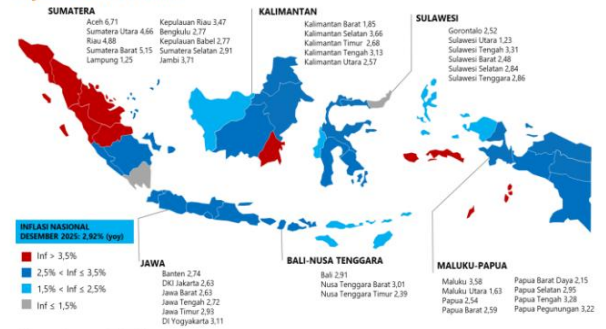
Grifik 5. Inflasi Indonesia

**Inflasi IHK dan Komponen**



Sumber: BPS

**Inflasi IHK Provinsi**



Sumber: BPS

**Ekspektasi Inflasi**



Sumber: Consensus Economics

Kebijakan moneter Bank Indonesia terus diperkuat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi lebih tinggi dengan tetap menjaga stabilitas perekonomian. Kebijakan moneter ditempuh melalui penurunan suku bunga BI-Rate, stabilisasi nilai tukar Rupiah, dan ekspansi likuiditas moneter. Sejak September 2024, BI-Rate telah turun sebesar 150 bps, yaitu 25 bps pada September 2024 dan 125 bps selama tahun 2025 menjadi 4,75% hingga Desember 2025, yang merupakan level terendah sejak tahun 2022. Kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah terus diperkuat dengan intervensi di pasar off-shore melalui NDF dan intervensi di pasar domestik melalui pasar spot, DNDF, serta pembelian SBN di pasar sekunder. Ekspansi likuiditas Rupiah juga ditempuh Bank Indonesia melalui penurunan posisi instrumen moneter SRBI dari Rp916,97 triliun pada awal tahun 2025 menjadi Rp730,90 triliun pada akhir tahun 2025, serta berlanjut turun menjadi Rp694,04 triliun pada 20 Januari 2026. Bank Indonesia juga membeli SBN sebagai bentuk sinergi erat antara kebijakan moneter dan kebijakan fiskal, yang pada 2026 (hingga 20 Januari 2026) mencapai Rp23,69 triliun, termasuk pembelian di pasar sekunder sebesar Rp13,21 triliun. Pembelian SBN di pasar sekunder dilakukan sesuai mekanisme pasar, terukur, transparan, dan konsisten dengan program moneter dalam menjaga stabilitas perekonomian sehingga dapat terus menjaga kredibilitas kebijakan moneter.

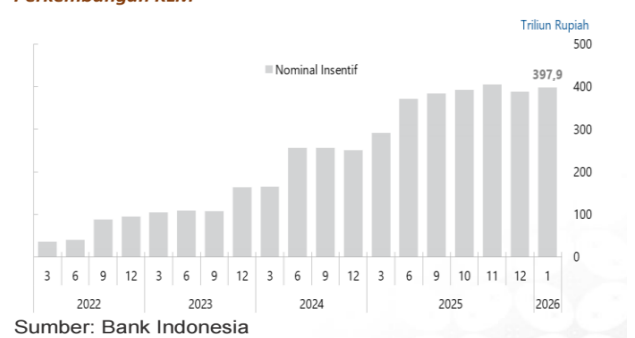
Penguatan kebijakan insentif likuiditas makroprudensial (KLM) dan akselerasi digitalisasi sistem pembayaran terus ditempuh untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Implementasi penguatan KLM yang berlaku pada 16 Desember 2025 diarahkan untuk mempercepat penurunan suku bunga kredit/pembiayaan perbankan, melalui peningkatan besaran insentif bagi bank yang lebih cepat menurunkan suku bunga kredit baru sejalan dengan penurunan suku bunga kebijakan Bank Indonesia. Hingga minggu pertama Januari 2026, total insentif KLM mencapai Rp397,9 triliun, yang disalurkan kepada kelompok bank BUMN sebesar Rp182,9 triliun, BUSN sebesar Rp174,7 triliun, BPD sebesar Rp33,1 triliun, dan KCBA sebesar Rp7,2 triliun. Secara sektoral, insentif KLM disalurkan kepada sektor-sektor prioritas yang mencakup sektor Pertanian, Industri, dan Hilirisasi, sektor Jasa termasuk Ekonomi Kreatif, sektor Konstruksi, Real Estate, dan Perumahan, serta sektor UMKM, Koperasi, Inklusi, dan Berkelanjutan.

Grafik 6. Indikator Moneter

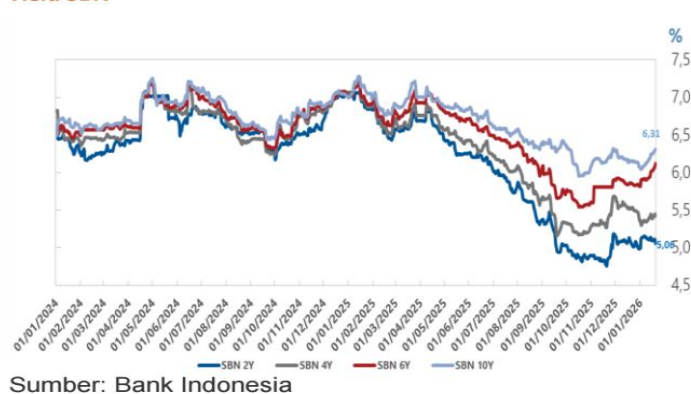
**Perkembangan SRBI**



**Perkembangan KLM**



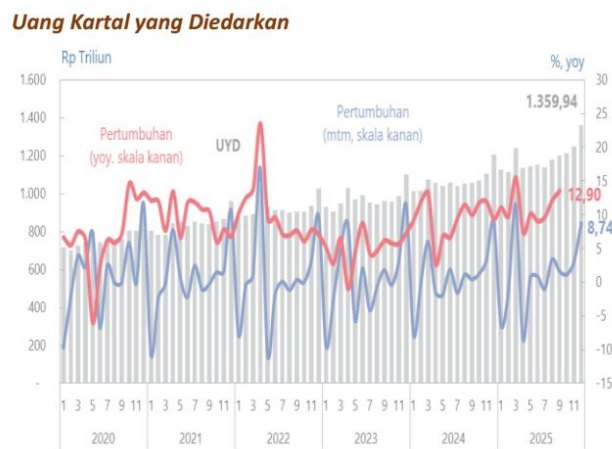
**Yield SBN**



Transmisi pelonggaran kebijakan moneter perlu terus didorong. Pelonggaran kebijakan moneter yang telah ditempuh Bank Indonesia dan penempatan dana Saldo Anggaran Lebih (SAL) Pemerintah di perbankan perlu diikuti dengan penurunan suku bunga perbankan lebih cepat. Seiring dengan penurunan BI-Rate sebesar 125 bps selama tahun 2025 dan ekspansi likuiditas moneter Bank Indonesia, suku bunga INDONESIA menurun 234 bps sejak awal tahun 2025 menjadi sebesar 3,69% pada 20 Januari 2026. Suku bunga SRBI untuk tenor 6, 9, dan 12 bulan menurun masing-masing sebesar 254 bps, 254 bps, dan 258 bps sejak awal tahun 2025 menjadi sebesar 4,62%; 4,66%; dan 4,69% pada 15 Januari 2026. Sementara itu, imbal hasil SBN untuk tenor 2 tahun dan 10 tahun masing-masing tercatat sebesar 5,06% dan 6,31% pada 20 Januari 2026. Transmisi penurunan suku bunga kebijakan terhadap terhadap suku bunga perbankan terus berlanjut, baik pada suku bunga dana maupun suku bunga kredit. Suku bunga deposito 1 bulan turun sebesar 56 bps dari 4,81% pada awal 2025 menjadi 4,25% pada Desember 2025, meskipun upaya lanjutan perlu terus dilakukan untuk penurunan pemberian special rate kepada deponan besar. Dengan penurunan suku bunga dana tersebut, suku bunga kredit perbankan mulai menurun, yaitu sebesar 39 bps dari 9,20% pada awal 2025 menjadi sebesar 8,81% pada Desember 2025.

Jumlah uang beredar meningkat sejalan dengan kebijakan Bank Indonesia untuk mendorong efektivitas ekspansi likuiditas moneter guna mendorong pertumbuhan ekonomi. Pada Desember 2025, pertumbuhan M0 tercatat sebesar 11,4% (yoy), meningkat signifikan dibandingkan dengan pertumbuhan pada bulan sebelumnya sebesar 6,5% (yoy). Bahkan, pertumbuhan uang Primer (M0) Adjusted, yaitu uang primer yang telah menetralkan dampak KLM, tercatat lebih tinggi yaitu 16,8% (yoy) dari pertumbuhan pada bulan sebelumnya sebesar 13,3% (yoy). Dari komponennya, pertumbuhan M0 yang meningkat dipengaruhi oleh meningkatnya uang kartal dan giro bank di Bank Indonesia sejalan dengan kenaikan kegiatan ekonomi. Dari faktor yang memengaruhi, pertumbuhan M0 yang lebih tinggi dipengaruhi oleh koordinasi fiskal dan moneter sejalan dengan ekspansi likuiditas bank sentral dan stimulus fiskal Pemerintah di akhir tahun. Sementara itu, pertumbuhan uang beredar dalam arti luas (M2) pada November 2025 tercatat 8,3% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan pada Oktober 2025 sebesar 7,7% (yoy). Dari sisi faktor yang memengaruhi, pertumbuhan M2 yang meningkat dipengaruhi oleh tagihan bersih kepada Pemerintah Pusat dan perkembangan penyaluran kredit.

Grafik 7. Uang Kartal Beredar

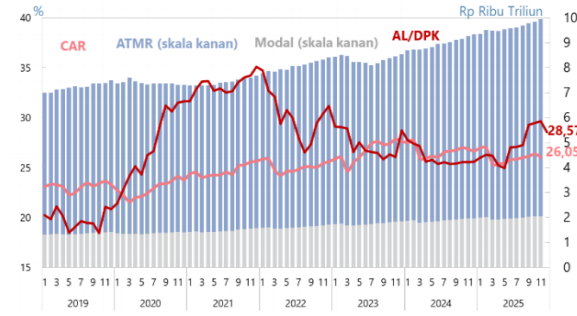


Sumber: Bank Indonesia

Kredit perbankan pada 2025 tumbuh sebesar 9,69% (yoy), berada dalam kisaran prakiraan Bank Indonesia sebesar 8-11% (yoy). Berdasarkan kelompok penggunaan, pertumbuhan kredit investasi, kredit modal kerja, dan kredit konsumsi pada 2025 masing-masing sebesar 21,06% (yoy), 4,52% (yoy), dan 6,58% (yoy). Capaian tersebut sejalan dengan upaya BI untuk menurunkan suku bunga dan memperkuat kebijakan insentif likuiditas makprudensial (KLM) serta realisasi program prioritas Pemerintah di tengah kondisi makro dan keuangan yang terjaga. Sementara dari sisi permintaan, pelaku usaha perlu terus didorong untuk melakukan ekspansi usaha dengan memanfaatkan fasilitas pinjaman yang belum digunakan (undisbursed loan) yang tercatat masih cukup besar pada Desember 2025, yaitu mencapai Rp2.439,2 triliun atau 22,12% dari plafon kredit yang tersedia. Dari sisi penawaran, kapasitas pembiayaan bank tetap memadai ditopang oleh rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) sebesar 28,57% dan DPK yang tumbuh tinggi sebesar 13,83% (yoy) pada Desember 2025. Selain itu, minat penyaluran kredit perbankan terus membaik, tecermin dari persyaratan pemberian kredit (lending requirement) yang semakin longgar, kecuali pada segmen kredit konsumsi dan UMKM akibat masih tingginya risiko kredit pada kedua segmen tersebut.

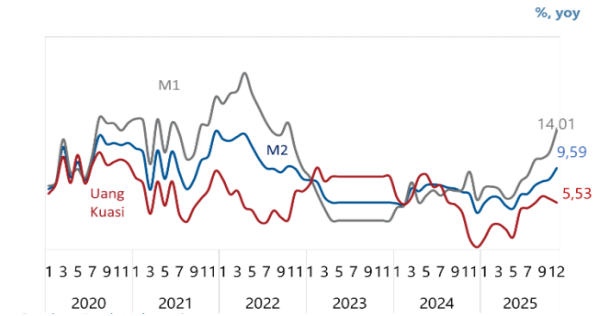
**Grafik 8. Kapasitas Pembiayaan Bank**

**Perkembangan Permodalan dan AL/DPK Perbankan**



Sumber: Bank Indonesia

**Likuiditas Perekonomian**

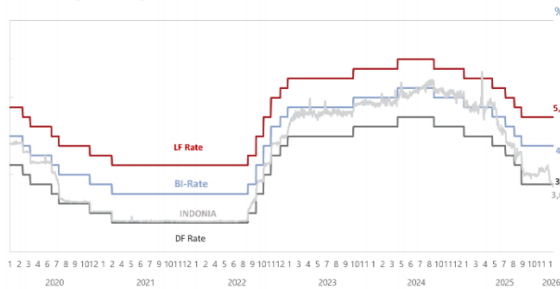


Sumber: Bank Indonesia

Ketahanan sistem keuangan terjaga baik didukung likuiditas perbankan yang memadai, kapasitas permodalan yang terjaga pada level tinggi, dan risiko kredit yang rendah. Rasio kecukupan modal (Capital Adequacy Ratio/CAR) perbankan pada November 2025 tercatat tinggi sebesar 26,05%, tergolong kuat dalam menyerap risiko dan mendukung pertumbuhan kredit. Rasio kredit bermasalah (Non-Performing Loan/NPL) perbankan secara agregat tetap rendah sebesar 2,21% (bruto) dan 0,86% (neto) pada November 2025. Hasil stress test Bank Indonesia menunjukkan ketahanan perbankan yang tetap kuat dalam menghadapi berbagai risiko, ditopang oleh kemampuan bayar dan profitabilitas korporasi yang terjaga.

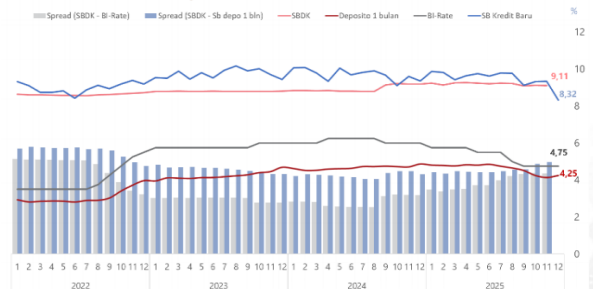
**Grafik 9. Indikator Moneter Indonesia**

**Suku Bunga Kebijakan Bank Indonesia dan INDONESIA**



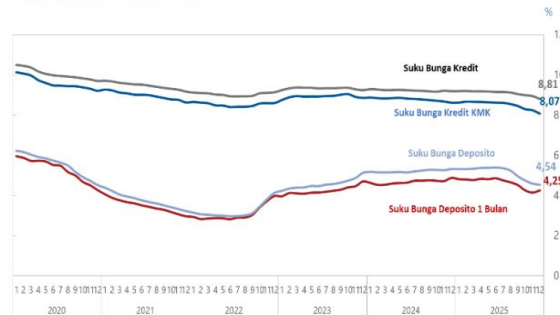
Sumber: Bank Indonesia

**Transmisi BI-Rate kepada SBDK**



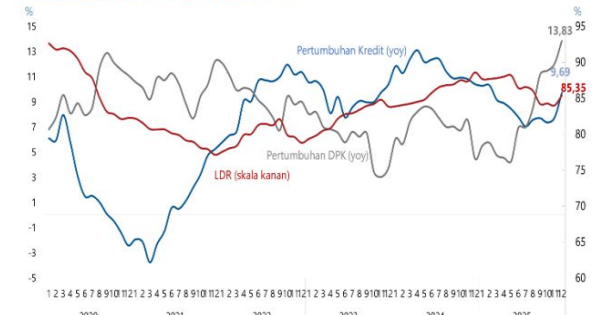
Sumber: OJK, Bank Indonesia, diolah

**Suku Bunga Perbankan**



Sumber: Bank Indonesia

**Perkembangan Kredit dan DPK**



Sumber: Bank Indonesia

Pertumbuhan transaksi ekonomi dan keuangan digital pada triwulan IV 2025 tetap tinggi didukung oleh sistem pembayaran yang aman, lancar, dan andal. Volume transaksi pembayaran digital mencapai 14,26 miliar transaksi atau tumbuh 39,21% (yoy) pada triwulan IV 2025 didukung oleh perluasan akseptasi pembayaran digital. Volume transaksi melalui aplikasi mobile dan internet masing-masing tumbuh sebesar 12,10% (yoy) dan 15,10% (yoy), termasuk transaksi QRIS yang terus tumbuh tinggi mencapai 139,99% (yoy). Kinerja positif tersebut didukung oleh peningkatan jumlah pengguna dan merchant. Dari sisi infrastruktur, volume transaksi ritel yang diproses melalui BI-FAST mencapai 1.358,65 juta transaksi atau tumbuh 30,44% (yoy) dengan nilai transaksi mencapai Rp3.442,26 triliun pada triwulan IV 2025. Sementara itu, volume transaksi nilai besar yang diproses melalui BI-RTGS tercatat sebanyak 2,88 juta transaksi atau tumbuh 3,82% (yoy), dengan nilai sebesar Rp65.069,78 triliun pada triwulan IV 2025. Dari sisi pengelolaan uang Rupiah, Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) tumbuh 12,90% (yoy) menjadi Rp1.359,94 triliun pada triwulan IV 2025.

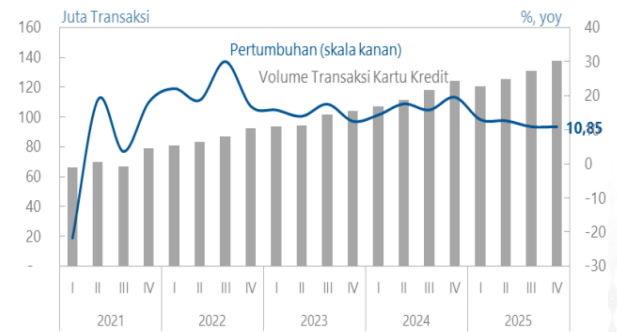
**Grafik 10. Volume Transaksi Pembayaran Digital**

**Volume Transaksi Uang Elektronik**



Sumber: Bank Indonesia

**Volume Transaksi Kartu Kredit**



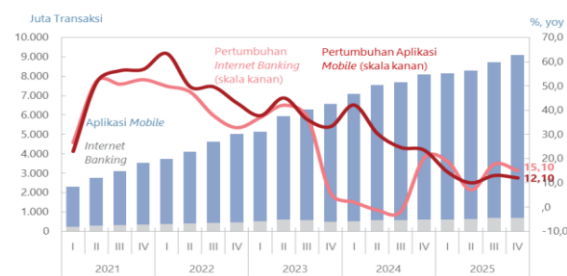
Sumber: Bank Indonesia

Stabilitas sistem pembayaran tetap terjaga ditopang oleh infrastruktur yang stabil dan struktur industri yang sehat. Infrastruktur yang stabil tercermin pada penyelenggaraan Sistem Pembayaran Bank Indonesia (SPBI) dan sistem pembayaran industri yang lancar dan andal serta kecukupan pasokan uang dalam jumlah dan kualitas yang memadai pada triwulan IV 2025. Struktur industri yang sehat tergambar pada interkoneksi antarpelaku dalam sistem pembayaran yang terus menguat dan diikuti oleh ekosistem Ekonomi Keuangan Digital (EKD) yang meluas. Perluasan adopsi Standar Nasional Open API Pembayaran (SNAP) mendukung penguatan interkoneksi, tercermin dari transaksi pembayaran berbasis SNAP yang terus meningkat.

Ke depan, Bank Indonesia akan terus memastikan keamanan dan keandalan infrastruktur SPBI, baik ritel maupun wholesale, serta infrastruktur sistem pembayaran industri. Selain itu, struktur industri sistem pembayaran akan terus diperkuat, khususnya pada aspek manajemen risiko dan keandalan infrastruktur teknologi pelaku industri, sejalan dengan implementasi Peraturan Bank Indonesia Nomor 10 Tahun 2025 tentang Pengaturan Industri Sistem Pembayaran (PBI PISP). Bank Indonesia konsisten menjaga ketersediaan uang Rupiah dalam jumlah yang cukup dengan kualitas yang layak edar di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), termasuk daerah Terdepan, Terluar, dan Terpencil (3T) serta untuk pemenuhan kebutuhan uang dalam rangka Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN).

**Grafik 11. Kinerja Transaksi Pembayaran**

**Volume Transaksi Digital Banking**



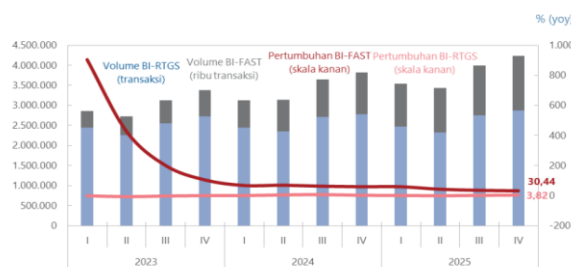
Sumber: Bank Indonesia

**Volume Transaksi QRIS**



Sumber: Bank Indonesia

**Volume Transaksi BI-FAST dan BI-RTGS**



Sumber: Bank Indonesia

### 29. PROSPEK EKONOMI

Prospek perekonomian Indonesia dalam 5 tahun ke depan (2024-2028) menunjukkan potensi pertumbuhan yang positif, meskipun diwarnai berbagai tantangan global dan domestik. Beberapa lembaga dan tokoh memberikan proyeksi yang beragam, dengan rentang pertumbuhan yang berbeda-beda. Prospek perekonomian Indonesia dalam 5 tahun ke depan cukup positif, dengan potensi pertumbuhan di kisaran 5-6% per tahun, bahkan bisa lebih tinggi jika beberapa faktor pendorong dapat dimaksimalkan dan tantangan dapat diatasi dengan baik. Pemerintah dan pihak terkait perlu terus menjaga stabilitas ekonomi makro, mendorong investasi, meningkatkan daya saing, dan mengatasi berbagai tantangan yang ada untuk mencapai pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.

Prospek perekonomian Indonesia ke depan diperkirakan tetap positif. Bank Indonesia memproyeksikan pertumbuhan ekonomi untuk keseluruhan tahun 2025 berada dalam kisaran 4,7–5,5%. Pada tahun 2026, pertumbuhan diperkirakan meningkat lebih lanjut dalam rentang 4,9–5,7%. Sejalan dengan itu, intermediasi perbankan diprediksi akan terus menguat dengan pertumbuhan kredit pada tahun 2026 diperkirakan berada dalam kisaran 8,0–12,0%. Pemerintah dan otoritas terkait akan terus memperkuat sinergi kebijakan untuk menjaga stabilitas makroekonomi dan mendorong momentum pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan di tengah tantangan global.

Lembaga/Sumber	2024	2025	2026-2027	2028
Bank Indonesia (BI)	4,7-5,5%	4,8-5,6%	-	5,3-6,1%
Pemerintah (Target)	±5,7%	±5,7%	±5,7%	±5,7%
IMF (Untuk Indonesia)	-	5,1-5,5%	-	-
Prabowo Subianto (Presiden RI)	>8%	>8%	>8%	>8%

### 30. PERKEMBANGAN DAN SASARAN INDUSTRI POLIESTER

Industri tekstil dan produk tekstil (TPT) di Indonesia saat ini berada dalam fase transformasi yang krusial, bergeser dari ketergantungan pada serat alami menuju dominasi serat sintesis, khususnya poliester. Sebagai pilar strategis ekonomi nasional, sektor poliester tidak hanya mencerminkan ketahanan manufaktur Indonesia di kancah global tetapi juga menjadi indikator utama keberhasilan program hilirisasi industri petrokimia. Dengan kapasitas produksi yang menempatkan Indonesia dalam jajaran sepuluh besar produsen serat sintesis dunia, industri ini menghadapi dualitas antara peluang besar dari pasar domestik yang masif dan tantangan eksistensial dari dinamika perdagangan global serta pergeseran regulasi fiskal internasional. Transformasi industri tekstil Indonesia dari basis kapas tradisional menuju poliester merupakan respons adaptif terhadap realitas ketersediaan bahan baku domestik dan pergeseran permintaan fungsional. Indonesia secara historis memiliki tradisi tekstil yang kaya, namun modernisasi yang dipicu oleh investasi teknologi serat buatan pada dekade 1970-an telah mengubah struktur industri secara fundamental. Penggunaan poliester berkembang pesat karena keunggulan biaya, daya tahan, dan fleksibilitas aplikasinya dibandingkan kapas yang sebagian besar masih harus diimpor.

Kontribusi sektor manufaktur terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia mencapai 19,25% pada Kuartal IV-2025, mempertegas posisinya sebagai kontributor terbesar ekonomi nasional sepanjang tahun. Industri pengolahan non-migas menjadi mesin utama pertumbuhan dengan performa yang tetap solid di tengah ketidakpastian global. Sektor Industri Tekstil dan Pakaian Jadi (TPT) mencatatkan pemulihan yang signifikan dengan pertumbuhan sebesar 4,37% (y-on-y) pada kuartal penutup ini. Meskipun angka ini lebih moderat dibanding lonjakan di kuartal sebelumnya, performanya tetap menjadi penopang stabilitas sektor industri di saat pertumbuhan ekonomi nasional secara keseluruhan berada di angka 5,39%. Keberhasilan ini didorong oleh penguatan kebijakan pengawasan impor dan peningkatan permintaan domestik menjelang akhir tahun. Signifikansi sektor ini juga tercermin dari sisi ketenagakerjaan; industri manufaktur secara luas menjadi penyerap tenaga kerja terbesar yang mendukung total penyerapan kerja nasional hingga lebih dari 146,54 juta orang per Agustus 2025. Khusus untuk kluster industri padat karya seperti TPT dan alas kaki, sektor ini tetap menjadi "benteng pertahanan sosial" yang vital dengan menyerap jutaan pekerja, menjaga daya beli masyarakat di tengah tantangan bonus demografi.

Pasar tekstil Indonesia diestimasikan bernilai USD 13,83 miliar pada tahun 2024 dan diproyeksikan tumbuh dengan CAGR sebesar 5,54% hingga mencapai USD 18,10 miliar pada tahun 2029. Pertumbuhan ini didorong oleh populasi domestik yang mencapai 273 juta jiwa dengan pengeluaran tahunan per kapita untuk pakaian sebesar USD 78,14. Sektor pakaian jadi (apparel) tetap menjadi pangsa pasar terbesar bagi serat poliester, menguasai sekitar 47,6% dari total aplikasi serat secara global, sebuah proporsi yang juga dominan di pasar Indonesia.

Indikator Ekonomi Tekstil Indonesia	Nilai 2024	Proyeksi 2029	CAGR
Ukuran Pasar Tekstil (USD Miliar)	13,83	18,10	5,54%
Pangsa Serat Sintetis (%)	43,96%	46,20% (est)	4,51%
Pasar Apparel Domestik (USD Miliar)	21,7 (2023)	26,50 (est)	3,50%
Kontribusi Manufaktur ke PDB (%)	18,98%	20,50% (est)	-

Sumber: Indonesia Textiles - Market Share Analysis, Industry Trends & Statistics, Growth Forecasts (2024 - 2029).

Indonesia memiliki kapasitas produksi poliester yang solid, dikelola oleh perusahaan-perusahaan besar yang terintegrasi secara vertikal. Menurut data Asosiasi Produsen Serat dan Benang Filamen Indonesia (APSyFI), kapasitas nasional untuk Polyester Staple Fiber (PSF) melebihi 830.000 ton per tahun, sementara kapasitas benang filamen poliester dan nilon melampaui 840.000 ton per tahun. Keberadaan 22 perusahaan anggota APSyFI memastikan bahwa Indonesia tetap kompetitif di pasar global serat sintetis. Dalam rantai produksi poliester, terdapat perbedaan mendasar antara serat stapel (PSF) dan benang filamen. PSF adalah serat dengan panjang tertentu yang dipotong-potong untuk meniru karakteristik serat alami seperti kapas atau wol, yang kemudian dipintal menjadi benang pintal (spun yarn) atau digunakan sebagai pengisi (fiberfill) untuk furnitur dan bedding. Di sisi lain, benang filamen merupakan serat kontinu yang memberikan permukaan lebih halus dan kekuatan tarik yang lebih tinggi, sering digunakan dalam aplikasi pakaian olahraga, kain dekorasi, dan tekstil teknis. Meskipun memiliki kapasitas terpasang yang besar, tingkat utilisasi pabrik di Indonesia mengalami fluktuasi yang tajam. Pada tahun 2024, utilisasi sektor serat secara umum turun menjadi 65% dari total kapasitas 1,7 juta ton, sementara sektor filamen mengalami penurunan lebih drastis ke level 35% hingga 40%. Penurunan ini mencerminkan tekanan dari impor produk jadi serta keterbatasan modal kerja yang dialami beberapa pemain besar akibat restrukturisasi utang.

Dalam rantai produksi poliester, terdapat perbedaan mendasar antara serat stapel (PSF) dan benang filamen. PSF adalah serat dengan panjang tertentu yang dipotong-potong untuk meniru karakteristik serat alami seperti kapas atau wol, yang kemudian dipintal menjadi benang pintal (spun yarn) atau digunakan sebagai pengisi (fiberfill) untuk furnitur dan bedding. Di sisi lain, benang filamen merupakan serat kontinu yang memberikan permukaan lebih halus dan kekuatan tarik yang lebih tinggi, sering digunakan dalam aplikasi pakaian olahraga, kain dekorasi, dan tekstil teknis. Meskipun memiliki kapasitas terpasang yang besar, tingkat utilisasi pabrik di Indonesia mengalami fluktuasi yang tajam. Pada tahun 2024, utilisasi sektor serat secara umum turun menjadi 65% dari total kapasitas 1,7 juta ton, sementara sektor filamen mengalami penurunan lebih drastis ke level 35% hingga 40%. Penurunan ini mencerminkan tekanan dari impor produk jadi serta keterbatasan modal kerja yang dialami beberapa pemain besar akibat restrukturisasi utang.

Lanskap industri poliester Indonesia didominasi oleh segelintir pemain kunci yang memiliki fasilitas produksi masif dan integrasi hulu ke hilir.

1. **PT Tifico Fiber Indonesia Tbk:** Sebagai salah satu produsen terkemuka, Tifico memiliki kapasitas produksi sekitar 200.000 ton per tahun yang mencakup benang filamen, serat stapel, dan chip poliester. Menghadapi pasar yang lesu pada tahun 2024, perusahaan mengambil langkah strategis dengan memangkas kapasitas produksi sebesar 30% guna menjaga efisiensi arus kas. Pendapatan bersih perusahaan tercatat sebesar USD 187,57 juta, turun dari USD 196,07 juta pada tahun sebelumnya, yang dipengaruhi oleh penyesuaian harga jual mengikuti tren penurunan harga bahan baku petrokimia global.
2. **PT Indo-Rama Synthetics Tbk:** Perusahaan ini merupakan bagian dari grup global Indorama Ventures, yang memberikan keunggulan dalam akses teknologi dan jaringan distribusi internasional. Fasilitas produksinya di Purwakarta dan Campaka memproduksi berbagai jenis benang pintal, filamen, hingga resin PET.4 Hingga September 2025, Indorama mencatatkan pendapatan tahunan (TTM) sebesar USD 777 juta, meskipun menghadapi tekanan pada laba bersih akibat kenaikan biaya energi dan beban bunga.
3. **PT Asia Pacific Fibers Tbk (APF):** APF merupakan pemain terintegrasi yang memproduksi mulai dari PTA hingga kain performa tinggi. Namun, pada tahun 2024, perusahaan menghadapi krisis operasional akibat kesulitan likuiditas, yang menyebabkan penutupan sementara pabrik polimer di Karawang dan penurunan utilisasi pabrik filamen di Kendal hingga ke level 30%. Penurunan pendapatan sebesar 34,1% pada tahun 2024 menunjukkan betapa rentannya produsen besar terhadap gangguan modal kerja dan tekanan pasar.

Perusahaan Utama Poliester	Kapasitas Est. (Ton/Tahun)	Fokus Produk	Status Operasional 2024
Tifico Fiber Indonesia	200.000	PSF, PFY, Chips	Kapasitas dikurangi 30%
Indo-Rama Synthetics	> 250.000	Spun Yarn, PFY, PET	Beroperasi penuh, tekanan margin
Asia Pacific Fibers	> 300.000	PTA, PSF, PFY	Utilisasi rendah (30-35%)
Indonesia Toray Synthetics	> 150.000	Nylon, PSF, PFY	Stabil, fokus pasar ekspor

Sumber: Indonesia Textiles - Market Share Analysis, Industry Trends & Statistics, Growth Forecasts (2024 - 2029).

Keberlanjutan industri poliester sangat bergantung pada ketersediaan dua bahan kimia utama: Purified Terephthalic Acid (PTA) dan Mono Ethylene Glycol (MEG). Secara kimiawi, poliester (polyethylene terephthalate) terbentuk melalui reaksi polimerisasi kondensasi antara asam tereftalat dan etilena glikol. Indonesia menghadapi tantangan struktural dalam pemenuhan kedua bahan baku ini, di mana kapasitas hulu belum mampu mengimbangi pesatnya pertumbuhan industri hilir. Kebutuhan nasional untuk MEG mencapai 600.000 ton per tahun, namun kapasitas produksi dalam negeri, yang didominasi oleh PT Polychem Indonesia, hanya sebesar 200.000 ton per tahun. Defisit sebesar 400.000 ton ini harus dipenuhi melalui impor, yang seringkali memiliki harga lebih kompetitif dibandingkan produksi lokal. Harga MEG domestik dilaporkan lebih mahal sekitar 35% dibandingkan harga internasional, yang memberikan tekanan tambahan pada struktur biaya produsen poliester nasional. Untuk PTA, bahan baku utamanya adalah P-Xylene yang berasal dari sektor aromatik. Saat ini, utilisasi pabrik P-Xylene domestik baru mencapai 44%, dengan gap pasokan sekitar 500.000 ton.<sup>21</sup> Hal ini mengakibatkan ketergantungan pada impor PTA yang memperburuk neraca perdagangan sektor kimia Indonesia, yang mencatatkan defisit hingga USD 11 miliar pada tahun 2024.

Pemerintah Indonesia merespons defisit bahan baku ini melalui percepatan pembangunan kompleks petrokimia berskala besar yang terintegrasi. Salah satu tonggak sejarah terpenting adalah beroperasinya Lotte Chemical Indonesia New Ethylene (LINE) Project di Cilegon pada 15 Oktober 2025. Proyek senilai USD 3,95 miliar ini memiliki kapasitas produksi 1 juta ton etilena, 520.000 ton propilena, dan 400.000 ton Benzene-Toluene-Xylene (BTX) per tahun. Keberadaan BTX sangat krusial karena merupakan prekursor utama untuk produksi P-Xylene dan selanjutnya PTA. Selain Lotte, proyek Grass Root Refinery (GRR) Tuban, yang merupakan kemitraan strategis antara Pertamina dan Rosneft, ditargetkan menjadi fasilitas petrokimia terbesar di Asia Tenggara. Meskipun pembangunannya mengalami tantangan jadwal, proyek ini diharapkan mulai beroperasi pada tahun 2027 dan akan memberikan kontribusi signifikan terhadap kemandirian bahan baku serat sintesis nasional dengan mengintegrasikan proses pengilangan minyak dan produksi kimia di satu lokasi.

Industri poliester Indonesia beroperasi dalam lingkungan perdagangan yang sangat kompetitif, di mana tekanan dari produk impor murah—terutama dari Tiongkok—menjadi ancaman eksistensial bagi produsen lokal. Tiongkok menguasai sekitar 39% pangsa pasar ekspor tekstil dan pakaian jadi global, dan kelebihan kapasitas produksi mereka seringkali merembes ke pasar Indonesia melalui praktik perdagangan yang agresif. Untuk melindungi industri dalam negeri, APsyFI secara konsisten mendesak pemerintah untuk menerapkan Bea Masuk Anti Dumping (BMAD) sebesar 20% pada benang filamen impor. Tanpa tindakan pengamanan ini, harga produk lokal sulit bersaing dengan produk impor yang disubsidi oleh negara asalnya. Selain itu, implementasi Permendag Nomor 8 Tahun 2024, yang mempermudah proses impor untuk komoditas tertentu termasuk tekstil, dikritik oleh pelaku usaha karena dianggap memperparah banjirnya produk asing di pasar domestik. Data menunjukkan bahwa impor tekstil dan produk tekstil Indonesia mencapai nilai yang signifikan, menempatkan Indonesia sebagai importir tekstil terbesar ke-10 di dunia dengan nilai USD 16,01 miliar. Kontradiksi ini—di mana Indonesia adalah produsen besar sekaligus importir besar—menunjukkan adanya masalah dalam rantai pasok internal, di mana kain dan pakaian jadi impor seringkali lebih murah daripada produk yang diproduksi menggunakan benang lokal.

Tren global menuju keberlanjutan telah mendorong industri poliester Indonesia untuk mengadopsi prinsip ekonomi sirkular. Penggunaan poliester daur ulang (rPET) kini bukan lagi sekadar pilihan etis, melainkan tuntutan pasar dari merek-merek fashion internasional yang berkomitmen mengurangi jejak karbon mereka. Indonesia memiliki potensi besar dalam industri daur ulang plastik PET menjadi serat tekstil. Tantangan utama dalam daur ulang tekstil adalah memproses kain campuran (seperti poliester-kapas).

Daur ulang mekanis tradisional cenderung memperpendek panjang serat dan menurunkan kualitasnya. Inovasi daur ulang kimia yang dikembangkan oleh peneliti Indonesia, Erha Andini, menawarkan solusi revolusioner, dengan menggunakan microwave dan katalis seng oksida, poliester dalam kain campuran dapat diuraikan kembali menjadi monomer BHET hanya dalam waktu 15 menit, yang kemudian dapat dipolimerisasi ulang menjadi serat poliester baru dengan kualitas virgin. Teknologi ini, jika diskalakan, akan memungkinkan sistem "fiber-to-fiber recycling" yang menutup loop material secara sempurna. Kapasitas daur ulang PET nasional mencapai 286.000 ton per tahun, namun sebagian besar masih digunakan untuk aplikasi non-pangan dan industri non-tekstil. Beberapa perusahaan telah memelopori produksi Recycled Polyester Staple Fiber (Re-PSF) berkualitas tinggi:

- **PT Inocycle Technology Group Tbk (INOV):** Sebagai pemain terbesar di segmen ini, INOV mengoperasikan fasilitas yang mengubah botol plastik bekas menjadi serat stapel daur ulang yang digunakan untuk industri otomotif, bedding, dan tekstil rumah tangga. Kinerja stabil INOV dengan penjualan Rp 307 miliar pada paruh pertama 2024 menunjukkan pertumbuhan permintaan yang kuat untuk material ramah lingkungan.
- **Hadtex:** Produsen rPET terkemuka di Bandung ini memiliki kapasitas tahunan sebesar 24.000 ton. Produknya digunakan secara luas untuk aplikasi fungsional seperti geotekstil dan filtrasi.
- **PT Indorama Ventures Indonesia:** Melalui unit bisnisnya, Indorama telah memproduksi 100% resin PET daur ulang dan serat berkelanjutan sejak 2021, memperkuat posisinya sebagai pionir solusi sirkular di Indonesia.

Industri poliester Indonesia menghadapi masa depan yang penuh dengan peluang sekaligus risiko. Pertumbuhan pasar domestik yang didorong oleh urbanisasi dan peningkatan pendapatan disposabel memberikan fondasi yang kuat bagi pertumbuhan volume produksi. Namun, keberhasilan industri ini dalam jangka panjang akan sangat bergantung pada tiga pilar utama: integrasi hulu, inovasi berkelanjutan, dan adaptasi teknologi. Keberhasilan proyek petrokimia seperti Lotte LINE dan GRR Tuban merupakan syarat mutlak untuk menekan biaya bahan baku dan meningkatkan daya saing harga poliester lokal di pasar global. Tanpa kemandirian bahan baku, industri serat Indonesia akan terus terombang-ambing oleh volatilitas harga komoditas dunia dan risiko nilai tukar.

Ekonomi sirkular bukan lagi sekadar tren pemasaran tetapi merupakan lisensi untuk beroperasi di masa depan. Produsen yang mampu mengintegrasikan rPET ke dalam lini produksi mereka akan memiliki keunggulan kompetitif dalam memenangkan kontrak dari merek global yang semakin sadar lingkungan. Inovasi dalam daur ulang kimia harus didukung oleh kebijakan pengumpulan sampah yang lebih efisien di tingkat nasional. Perlindungan pasar domestik melalui instrumen perdagangan yang sah secara internasional (seperti anti-dumping dan safeguard) harus dilakukan secara tegas guna memberikan ruang bernapas bagi industri dalam negeri untuk melakukan restrukturisasi dan modernisasi. Dengan sinergi antara kebijakan pemerintah yang suportif, investasi swasta yang progresif, dan adopsi teknologi 4.0, industri tekstil poliester Indonesia berpotensi besar untuk tidak hanya mempertahankan posisinya sebagai sepuluh besar dunia, tetapi juga menjadi model bagi manufaktur berkelanjutan dan terintegrasi di kawasan Asia Tenggara pada tahun 2030.

### **31. PERKEMBANGAN DAN SASARAN INDUSTRI PROPERTI**

Sektor residensial tetap menjadi kontributor terbesar bagi industri properti Indonesia, dengan pangsa pasar mencapai 58,02% pada tahun 2025. Permintaan didominasi oleh segmen rumah tapak (landed houses), terutama di kawasan satelit Jakarta. Tangerang muncul sebagai pemimpin pasar dengan menyumbang 55% dari total pasokan baru di wilayah Jabodetabek pada semester kedua 2025, diikuti oleh Bogor-Depok sebesar 19% dan Bekasi 12%. Karakteristik pembeli di segmen ini adalah keluarga muda dan profesional yang mencari hunian dengan akses infrastruktur yang mapan dan fasilitas modern. Segmentasi harga menunjukkan bahwa rumah kelas menengah dengan harga antara Rp1 miliar hingga Rp2 miliar mendominasi transaksi dengan pangsa 26,4%. Namun, minat terhadap hunian kelas atas juga mulai bangkit, mencerminkan pemulihan daya beli kelompok ekonomi atas. Pengembang merespons tren ini dengan memfokuskan strategi pada proyek township yang terintegrasi, yang menawarkan keamanan, privasi, dan ruang terbuka hijau, selaras dengan meningkatnya kesadaran akan gaya hidup sehat pascapandemi.

### Analisis Pasar Rumah Tapak Jabodetabek Semester II 2025

Sub-Wilayah	Unit Diluncurkan	Tingkat Penjualan	Harga Lahan Rata-rata (IDR/m <sup>2</sup> )
Jakarta	343	87,2%	16.224.082
Tangerang	2.488	94,5%	14.824.953
Bekasi	543	95,8%	10.985.202
Bogor - Depok	860	92,8%	8.950.369
Rata-rata Jabodetabek	4.523	94,27%	12.746.152

Sumber: Cushman & Wakefield MarketBeat H2 2025.

Pertumbuhan industri properti tidak lagi terpusat hanya di Jakarta. Bali terus menunjukkan performa luar biasa sebagai destinasi investasi properti wisata terkini. Pemulihan kunjungan wisatawan asing yang mencapai 6,3 juta pada 2024 telah memicu lonjakan permintaan vila dan hunian sewa jangka pendek. Di Denpasar, harga rumah naik rata-rata 13,2% per tahun, jauh melampaui rata-rata nasional. Namun, pemerintah mulai mengambil langkah preventif dengan memberlakukan moratorium pembangunan hotel dan vila baru di daerah jenuh seperti Badung dan Denpasar guna menjaga keseimbangan ekologi dan mencegah oversupply. Hal ini mendorong arus modal ke wilayah Bali Utara dan pulau-pulau sekitar seperti Lombok dan Labuan Bajo. Ibu Kota Nusantara (IKN) juga menjadi magnet baru bagi investasi properti jangka panjang. Pembangunan infrastruktur dasar dan perkantoran pemerintahan telah menarik minat sektor swasta untuk membangun kawasan residensial, ritel, dan fasilitas penunjang lainnya. Investasi yang masuk ke IKN hingga fase VI telah mencapai IDR 1,75 triliun, mencakup sektor pendidikan, riset, dan bisnis pendukung. Kota-kota besar lainnya seperti Surabaya, Makassar, dan Medan juga tetap masuk dalam radar investor karena pertumbuhan ekonomi regional yang kuat dan peran mereka sebagai hub logistik di wilayah masing-masing.

### Perbandingan Wilayah Pertumbuhan Potensial 2026

Wilayah	Sektor Penggerak Utama	Proyeksi Kenaikan Harga	Fokus Pengembangan
Jabodetabek	Residensial & Perkantoran	2,0% - 4,0%	TOD, Township, Smart Home
Bali	Vila & Pariwisata	10,0% - 15,0%	Green Property, Branded Residence
IKN	Komersial & Institusi	N/A (Fase Awal)	Integrated Mixed-use, Sustainability
Jawa Timur	Industri & Logistik	3,5% - 5,0%	Gudang Modern, Hub Manufaktur
Makassar	Residensial & Hub Retail	2,2% - 5,0%	Hunian Menengah, Ekspansi Retail

Sumber: Konsolidasi data sekunder dan laporan pasar properti.

Pemerintah Indonesia telah melakukan reformasi kebijakan yang signifikan untuk mempermudah kepemilikan properti oleh warga negara asing (WNA). Langkah ini bertujuan untuk meningkatkan aliran modal asing langsung (FDI) dan menjadikan Indonesia destinasi menarik bagi profesional global serta pensiunan kaya. Salah satu perubahan krusial adalah penyederhanaan prosedur peralihan dari Izin Tinggal Terbatas (KITAS) menjadi Izin Tinggal Tetap (KITAP) bagi investor. Pada tahun 2026, pemegang Investor KITAP diberikan hak tinggal selama 5 tahun yang dapat diperpanjang secara otomatis, memberikan stabilitas hukum yang lebih besar bagi mereka yang ingin memiliki aset properti dengan skema Hak Pakai (Right to Use). Selain itu, diluncurkannya program Golden Visa memberikan jalur hijau bagi investor individu dengan nilai investasi besar (USD 2,5 juta hingga USD 5 juta) untuk tinggal hingga 10 tahun dan memiliki properti dengan syarat yang lebih mudah. Kebijakan ini secara langsung menstimulasi pasar apartemen mewah dan vila kelas atas di lokasi-lokasi strategis seperti Jakarta, Bali, dan Batam.

**32. PASAR INDUSTRI PROPERTI SURABAYA**

Surabaya, sebagai episentrum ekonomi Jawa Timur dan gerbang utama perdagangan untuk wilayah Indonesia Timur, mencatatkan performa ekonomi yang sangat tangguh di tengah fluktuasi global. Pada tahun 2024, pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya mencapai angka 5,76%, sebuah pencapaian yang menempatkannya sebagai kota dengan laju pertumbuhan tertinggi di Provinsi Jawa Timur. Pertumbuhan ini tidak sekadar angka statistik, melainkan refleksi dari transformasi Surabaya menjadi hub jasa, perdagangan, dan industri yang terintegrasi dalam kerangka metropolitan Gerbangkertosusila (Gresik-Bangkalan-Mojokerto-Surabaya-Sidoarjo-Lamongan). Stabilitas makroekonomi ini didukung oleh alokasi anggaran pembangunan yang masif, di mana pada tahun 2025, Pemerintah Kota Surabaya menetapkan anggaran prioritas sebesar Rp6,03 triliun khusus untuk sektor infrastruktur, yang mencakup hampir 48,85% dari total belanja daerah. Investasi publik ini secara langsung menciptakan multiplier effect terhadap nilai aset properti di seluruh wilayah. Di sisi lain, sektor industri konstruksi sendiri telah menyumbang nilai pasar sebesar Rp301,1 triliun pada tahun 2024, dengan proyek-proyek industrial spesifik mencapai nilai Rp5,6 triliun. Secara nasional, industri perkantoran dan real estate Indonesia bernilai sekitar USD 13 miliar, di mana Surabaya bersama Jakarta dan Bandung menjadi kontributor utama. Urbanisasi yang diproyeksikan mencapai 68% di masa depan akan terus menekan permintaan terhadap ruang hunian dan komersial di kota-kota besar. Bagi Surabaya, hal ini berarti transisi dari pola pembangunan yang bersifat sporadis menjadi kawasan kota mandiri (township) yang lebih terencana, didorong oleh pengembang-pengembang raksasa yang memiliki modal kuat dan visi jangka panjang. Ketahanan pasar properti Surabaya juga diuji oleh kondisi moneter, di mana suku bunga Bank Indonesia yang diperkirakan berada di kisaran 5,5% tetap menjadi faktor yang dipertimbangkan oleh investor. Meskipun demikian, adanya kebijakan insentif pemerintah seperti Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) yang diperpanjang hingga tahun 2026 dan 2027 memberikan napas segar bagi sektor residensial, khususnya untuk rumah tapak dengan harga di bawah Rp5 miliar.

Indikator Ekonomi Utama Surabaya	Nilai / Proyeksi
Pertumbuhan Ekonomi (2024)	5,76%
Anggaran Infrastruktur (2025)	Rp6,03 Triliun
Nilai Proyek Sektor Industrial (2024)	Rp5,6 Triliun
Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Nasional (2025)	5,1% - 5,4%
Estimasi Kurs Rupiah (2025)	Rp16.475 - Rp16.580

Sumber: Diolah dari data Mordor Intelligence, Bank Indonesia, dan Savills.

Meskipun tingkat okupansi secara keseluruhan masih menjadi tantangan, beberapa sub-wilayah menunjukkan performa yang kuat. Wilayah Surabaya Barat tetap menjadi lokasi dengan pertumbuhan harga sewa tercepat, di mana kawasan Wiyung mencatatkan kenaikan median harga sewa sebesar 21% dan Surabaya Kota sebesar 6%. Investasi di sektor apartemen sewa saat ini lebih difokuskan pada yield sewa daripada apresiasi nilai aset jangka pendek. Lokasi di sekitar stasiun kereta api seperti Stasiun Gubeng mencatat kenaikan median harga sewa hingga 10%, mencapai Rp110 juta per tahun untuk unit-unit premium. Hal ini menegaskan bahwa konektivitas transportasi merupakan penentu utama nilai sewa properti vertikal di Surabaya. Pertumbuhan pasar sewa juga didorong oleh perkembangan industri gaya hidup. Keberadaan kafe, pusat kebugaran (seperti Atlas Sports Club atau kolam renang di perumahan mewah), dan pusat ritel modern menjadi daya tarik tambahan bagi penyewa. Pengembang seperti Tanrise Property dengan proyek Kyo Society-nya mulai menyerahtherimakan unit, yang diharapkan akan menambah pasokan apartemen dengan konsep manajemen sewa yang lebih profesional. Pertumbuhan pasar sewa juga didorong oleh perkembangan industri gaya hidup. Keberadaan kafe, pusat kebugaran (seperti Atlas Sports Club atau kolam renang di perumahan mewah), dan pusat ritel modern menjadi daya tarik tambahan bagi penyewa. Pengembang seperti Tanrise Property dengan proyek Kyo Society-nya mulai menyerahtherimakan unit, yang diharapkan akan menambah pasokan apartemen dengan konsep manajemen sewa yang lebih profesional.

Wilayah Sewa Populer	Jenis Properti	Median Harga Sewa (Tahun)	Dinamika Harga
Pakuwon Indah	Apartemen	Rp 50 Juta	Stabil, Permintaan Ekspatriat
Dukuh Pakis	Apartemen	Rp 55 Juta	Naik 8%
Wiyung	Apartemen	Rp 34 Juta	Naik 21%
CitraLand	Rumah Tapak	Rp 55 Juta	Permintaan Keluarga Stabil
Pakuwon City	Rumah Tapak	Rp 80 Juta	Terintegrasi Fasilitas Pendidikan
Surabaya Kota	Rumah Tapak	Rp 80 Juta	Lokasi CBD, Akses Bisnis

Sumber: Diolah dari data Mordor Intelligence, Bank Indonesia, dan Savills.

Pasar properti komersial Surabaya sedang mengalami transformasi fungsional. Mal tidak lagi hanya menjadi tempat belanja, melainkan pusat interaksi sosial, sementara kantor bertransformasi menjadi ruang kolaborasi hibrida. Tingkat hunian ritel di Surabaya diproyeksikan tumbuh 3% setiap tahun hingga mencapai 76% pada tahun 2025. Permintaan ruang ritel didorong oleh sektor fashion serta makanan dan minuman (F&B) yang terus melakukan ekspansi gerai. Landlord atau pemilik mal di Surabaya menunjukkan kepercayaan diri yang tinggi dengan terus memodernisasi properti mereka guna menciptakan pengalaman berbelanja yang segar. Pakuwon Group, melalui Pakuwon Mall dan Tunjungan City, tetap menjadi penguasa pasar ritel di Surabaya. Hingga kuartal 3 2025, pendapatan sewa ritel Pakuwon tumbuh 15%, didukung oleh tingkat okupansi mal yang sangat tinggi, berkisar antara 90% hingga 100% pada mal-mal utama seperti Kota Kasablanka di Jakarta dan mal-mal di Surabaya. Penambahan Pakuwon City Mall 3 pada Oktober 2024 dan hotel Aloft di kawasan yang sama menunjukkan strategi integrasi yang kuat untuk menangkap pasar wisatawan dan masyarakat lokal. Pasar perkantoran sewa menghadapi tekanan yang lebih besar dibandingkan sektor ritel. Pendapatan sewa kantor secara keseluruhan tercatat turun sekitar 23% pada beberapa portofolio pengembang akibat penurunan okupansi. Namun, terdapat tren menarik di mana penyewa mulai bermigrasi ke gedung-gedung yang memiliki sertifikasi Green Building dan standar kesehatan yang lebih tinggi. Pemerintah Indonesia melalui standar SNGS 03-2014 mewajibkan efisiensi energi dan konservasi air pada bangunan gedung, termasuk kantor. Di Surabaya, gedung perkantoran Grade A di wilayah CBD tetap dicari oleh perusahaan multinasional karena kredibilitas dan fasilitasnya yang menunjang model kerja hibrida. ROI dari sewa kantor di Surabaya Pusat dinilai sangat kuat karena dominasi gedung-gedung kelas atas yang melayani sektor perbankan, logistik, dan jasa profesional. Pasar perkantoran di Surabaya juga mulai kedatangan pemain baru dari sektor teknologi dan pusat data (data center). Surabaya diproyeksikan akan menjadi hub pusat data untuk Indonesia Timur, yang akan memicu permintaan terhadap ruang kantor spesialis dengan infrastruktur digital yang sangat andal.

Portofolio Ritel & Kantor Pakuwon (3Q 2025)	Luas NLA (sqm)	Tingkat Okupansi
Pakuwon Mall Surabaya	179	> 90%
Tunjungan Plaza	174	Sangat Tinggi
Pakuwon City Mall 1, 2, 3	Beragam	Pertumbuhan Agresif
Pakuwon Tower Surabaya	41	63% (Meningkat dari 45%)
Perkantoran Sewa (Nasional)	-	Penurunan Pendapatan 23%

Sumber: Diolah dari data Mordor Intelligence, Bank Indonesia, dan Savills.

Para pelaku industri menunjukkan optimisme bahwa tahun 2026 akan menjadi titik balik kebangkitan properti. Pakuwon Jati, misalnya, tetap berkomitmen pada strategi pendapatan berulang (recurring income) dengan memperluas portofolio mal dan hotel mereka di Surabaya dan kota-kota lain seperti Semarang dan Batam. Strategi ini memberikan stabilitas keuangan bagi pengembang di tengah fluktuasi penjualan properti residensial. Analisis siklus bisnis menunjukkan bahwa sektor-sektor tertentu seperti pariwisata, hiburan, serta makanan dan minuman akan menjadi pendorong utama permintaan ruang komersial pada tahun 2025-2026. Selain itu, konsep Green Property diprediksi akan menjadi faktor krusial dalam pengambilan keputusan investasi, di mana 84% responden dalam survei pasar menganggap aspek keberlanjutan sebagai prioritas masa depan. Pertumbuhan industri properti di Surabaya pada periode 2024-2026 didorong oleh fondasi ekonomi kota yang kuat dan pembangunan infrastruktur yang masif. Meskipun terdapat tekanan dari sisi suku bunga dan daya beli, optimisme para pengembang besar dan dukungan regulasi pemerintah melalui insentif pajak memberikan sinyal positif bagi pasar. Surabaya Barat akan tetap menjadi primadona untuk pertumbuhan nilai kapital, sementara Surabaya Utara dan Gresik akan mendominasi sektor industri. Bagi investor, kunci keberhasilan di pasar Surabaya adalah jeli dalam melihat arah pengembangan infrastruktur publik dan memilih properti yang terintegrasi dengan fasilitas gaya hidup serta transportasi masal.

### **33. POTENSI PASAR INDUSTRI PROPERTI**

Menuju akhir 2026, industri properti Indonesia diproyeksikan akan memasuki fase kebangkitan yang lebih masif. Transmisi penurunan suku bunga yang mulai efektif, berlanjutnya insentif PPN DTP hingga 2027, serta percepatan proyek infrastruktur strategis seperti MRT Fase 2 dan Tol Layang Jabodetabek akan menjadi katalisator utama. Tahun 2026 dianggap sebagai momentum emas untuk berinvestasi (buying moment) sebelum harga properti diprediksi akan mengalami lonjakan signifikan atau "booming" pada tahun 2027. Evolusi perilaku konsumen dari kepemilikan menjadi penyewa (terutama di kalangan Gen Z) membuka ceruk pasar baru bagi pengembangan hunian sewa berbasis komunitas dan apartemen kompak di area TOD. Sementara itu, dominasi pasar sekunder memberikan stabilitas bagi industri secara keseluruhan, menjadikannya benteng pertahanan terhadap fluktuasi ekonomi global. Sektor industri dan logistik tetap akan menjadi motor pertumbuhan PDB dari sisi properti komersial, seiring dengan posisi strategis Indonesia dalam rantai pasok manufaktur global dan ekonomi digital. Dengan fundamental yang kuat dan dukungan kebijakan yang konsisten, industri properti Indonesia tetap menjadi salah satu instrumen investasi yang paling menjanjikan di kawasan regional selama dekade mendatang.

Industri properti di Indonesia saat ini tengah berada dalam fase evolusi struktural yang dipicu oleh konvergensi stabilitas makroekonomi, kebijakan fiskal yang agresif, dan pergeseran fundamental dalam perilaku konsumen. Setelah melewati masa konsolidasi pascapandemi, pasar real estat nasional menunjukkan ketahanan yang luar biasa, didorong oleh pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) yang stabil di kisaran 5,0% hingga 5,1%. Arsitektur pasar ini mencerminkan optimisme yang luas, di mana ukuran pasar properti diproyeksikan tumbuh dari USD 64,78 miliar pada tahun 2024 menjadi sekitar USD 70,37 miliar pada tahun 2026, dengan target jangka panjang mencapai USD 93,75 miliar pada tahun 2031. Pertumbuhan ini didorong oleh tingkat pertumbuhan tahunan majemuk (CAGR) yang stabil sebesar 5,91%, yang menempatkan Indonesia sebagai salah satu pasar real estat paling dinamis di kawasan Asia Tenggara. Kekuatan utama yang menggerakkan pasar ini adalah demografi penduduk yang masif, di mana Indonesia merupakan negara terpadat di Asia Tenggara dan keempat di dunia. Urbanisasi yang pesat, yang mencapai 59% dari total populasi pada tahun 2024, menambah sekitar 3 juta penduduk kota baru setiap tahunnya. Fenomena ini tidak hanya meningkatkan permintaan akan unit hunian secara absolut, tetapi juga mengubah struktur rumah tangga menjadi lebih kecil, yang secara mekanis meningkatkan kebutuhan akan dwelling unit yang terpisah. Sinergi antara kebijakan pemerintah, seperti pemberian insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) 100% dan penurunan suku bunga acuan (BI Rate) ke level 4,75% pada akhir 2025, menciptakan landasan yang kuat bagi akselerasi sektor properti menuju fase "booming" yang diprediksi terjadi pada tahun 2027.

Stabilitas makroekonomi Indonesia menjadi pilar utama yang menyokong kepercayaan investor dalam sektor properti. Meskipun menghadapi ketidakpastian global dan fragmentasi geopolitik, indikator utama seperti inflasi tetap terkendali pada level 2,92% hingga akhir 2025. Penguatan nilai tukar Rupiah yang stabil di kisaran Rp15.873 hingga Rp16.500 per USD memberikan kepastian biaya bagi para pengembang, terutama dalam pengadaan material konstruksi yang masih memiliki komponen impor. Namun, tantangan tetap ada dalam bentuk inflasi biaya konstruksi, di mana harga baja tetap 35% lebih tinggi dari tingkat pra-pandemi dan semen mengalami kenaikan sekitar 8%, yang pada akhirnya menekan margin pengembang dan memengaruhi harga jual akhir. Kebijakan moneter Bank Indonesia yang mulai melonggar merupakan sinyal positif bagi pasar properti. Penurunan suku bunga acuan ke 4,75% diharapkan dapat segera ditransmisikan ke suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang saat ini masih stabil di kisaran 9,1% hingga 9,3%. Mengingat adanya jeda waktu transmisi sekitar 6 hingga 12 bulan, dampak nyata dari penurunan suku bunga ini diproyeksikan akan mulai terasa secara masif pada tahun 2026, yang akan merangsang daya beli masyarakat kelas menengah. Sektor perbankan, khususnya bank syariah seperti Bank Syariah Indonesia (BSI), memainkan peran katalis dengan pertumbuhan pembiayaan griya sebesar 8,51% YoY, melampaui rata-rata nasional sebesar 7,66%.

Pemerintah juga meluncurkan program strategis pembangunan 3 juta rumah per tahun hingga 2029 untuk mengatasi backlog perumahan nasional yang mencapai 9,9 juta rumah tangga. Dukungan fiskal diwujudkan melalui alokasi dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebesar Rp25,1 triliun untuk 350.000 unit rumah, serta KUR Perumahan sebesar Rp130 triliun untuk pengembang kecil. Insentif PPN DTP 100% yang diperpanjang hingga 2026-2027 menjadi penggerak utama dalam menjaga momentum penjualan stok rumah yang tersedia, terutama untuk unit dengan harga di bawah Rp5 miliar.

### Proyeksi Indikator Ekonomi dan Ukuran Pasar Properti 2024-2031

Indikator Ekonomi	2024 (Aktual/Est)	2026 (Proyeksi)	2031 (Proyeksi)
Pertumbuhan PDB (%)	5,03%	5,2% - 5,4%	5,1% (Avg)
Ukuran Pasar Real Estat (USD Miliar)	64,78	70,37	93,75
Tingkat Inflasi (%)	2,9%	3,1%	2,8%
BI Rate (%)	5,75%	4,75%	4,5%
Suku Bunga KPR Efektif (%)	9,3%	8,5% - 8,9%	7,5%

Sumber: Diolah dari data Mordor Intelligence, Bank Indonesia, dan Savills.

### 34. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT

Beberapa peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan penambahan kegiatan usaha Perusahaan, antara lain adalah:

#### 1. Tata Kelola Perusahaan dan Pasar Modal

Dalam menerapkan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG), Perseroan berpedoman pada:

- **Undang-Undang No. 40 Tahun 2007** tentang Perseroan Terbatas.
- **Undang-Undang No. 8 Tahun 1995** tentang Pasar Modal.
- **POJK No. 29/POJK.04/2016** tentang Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik.
- **SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021** tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik.
- **POJK No. 21/POJK.04/2015** tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.
- **POJK No. 15/POJK.04/2020** tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
- **POJK No. 33/POJK.04/2014** tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten dan Perusahaan Publik.
- **POJK No. 51/POJK.03/2017** tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik.
- **POJK No. 4 Tahun 2024** mengenai kewajiban pelaporan kepemilikan saham oleh Direksi dan Dewan Komisaris.
- **POJK No. 55/POJK.04/2015** tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
- **POJK No. 56/POJK.04/2015** tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

#### 2. Kebijakan Perdagangan dan Industri

- **Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) No. 8 Tahun 2024** (revisi dari Permendag No. 36 Tahun 2023) tentang Kebijakan dan Pengaturan Impor, yang berdampak signifikan pada arus impor produk tekstil.
- **Undang-Undang No. 1 Tahun 1967** tentang Penanaman Modal Asing (sebagaimana telah diubah dengan **UU No. 11 Tahun 1970**).
- **Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-259/BL/2008** (Peraturan No. IX.H.1) tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka.

#### 3. Perpajakan

- **Undang-Undang No. 7 Tahun 2021** tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP).
- **Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 1 Tahun 2020** tentang Kebijakan Keuangan Negara untuk Penanganan Pandemi COVID-19, terkait penyesuaian tarif PPh badan.
- **Peraturan Pemerintah (PP) No. 56 Tahun 2015** tentang Penurunan Tarif Pajak Penghasilan Bagi Wajib Pajak Badan Dalam Negeri yang Berbentuk Perseroan Terbuka.

#### 4. Ketenagakerjaan

- **Undang-Undang No. 13 Tahun 2003** tentang Ketenagakerjaan, termasuk kepatuhan terhadap Pasal 68 mengenai batas usia kerja minimum.
- **Undang-Undang No. 11 Tahun 2020** tentang Cipta Kerja.
- **Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021** tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, serta Pemutusan Hubungan Kerja.

#### 5. Pengembangan Properti (KBLI Baru)

Untuk rencana penambahan bidang usaha properti, peraturan terkait meliputi:

- **POJK No. 17/POJK.04/2020** tentang Transaksi Material dan Penambahan Kegiatan Usaha.
- **Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021** tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (OSS RBA).
- **Peraturan BPS No. 7 Tahun 2025** tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI).
- **PP No. 12 Tahun 2021** tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- **PP No. 16 Tahun 2021** tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- **PP No. 18 Tahun 2021** tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- **Perda Kota Surabaya No. 3 Tahun 2025** tentang RTRW Kota Surabaya Tahun 2025-2045 dan **Perda No. 8 Tahun 2018** tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya.

## 6. Kekayaan Intelektual

- **Undang-Undang No. 20 Tahun 2016** tentang Merek dan Indikasi Geografis, terkait perpanjangan merek "TIFICO" dan pendaftaran merek baru untuk unit bisnis properti.

## 35. HASIL PELAKSANAAN INSPEKSI

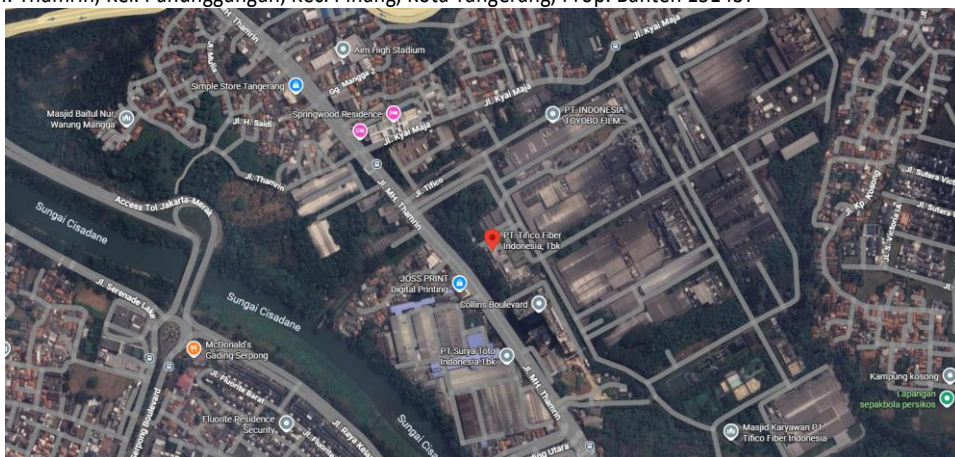
Berdasarkan Surat Izin Inspeksi Lapangan Lokasi Bidang Usaha Baru di Surabaya Nomor: 004/2.09.0030/B.0345/BS-IL/III/2026 tertanggal 04 Maret 2026 dan Surat Inspeksi Lapangan untuk Usaha Existing Nomor: 005/2.09.0030/B.0345/BS-IL/III/2026 tertanggal 11 Maret 2026, KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan telah melaksanakan Inspeksi Lapangan dengan hasil sebagai berikut:

- a. Tanggal Inspeksi Lapangan - Surabaya : Rabu / 4 Maret 2026
- b. Tanggal Inspeksi Lapangan - Tangerang : Rabu / 11 Maret 2026.
- c. Inspektur :
  1. Yanuar Ari Wibowo (Ph. 08567224280) : NIK. 3175013101830001  
No. Register: RMK-2017.00306  
MAPPI No. 07-S-02150
  2. Muhammad Falah Arafat Nasution (Ph. 081807811463) : NIK. 3273013010790005
  3. Erwin Yudiantanto (Ph. 08999933257) : NIK. 3175010109840002  
No. Register: RMK-2020-03136  
MAPPI No. 14-P-05059
- d. Lokasi :
  - Lokasi Bidang Usaha Baru Perusahaan.  
Jl. Ahmad Yani, Gayungan, Kec. Gayungan, Surabaya, Jawa Timur 60235.



Koordinat: 7°19'33.3"S 112°43'51.4"E

- Lokasi Existing.  
Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Prop. Banten 15143.



Koordinat: 6°13'37.7"S 106°38'23.3"E

e. Foto-Foto : Inspeksi Lapangan

Grafik 12. Inspeksi Perusahaan



### 36. DATA DAN INFORMASI YANG DIKUMPULKAN SAAT INSPEKSI LAPANGAN

KJPP Anas Karim Rivai dan Rekan saat Inspeksi Lapangan dilakukan berhasil mendapatkan Data dan Informasi yang dibutuhkan untuk kegiatan Studi Kelayakan Penambahan Bidang Usaha Perusahaan adalah sebagai berikut:

#### ===KEUANGAN===

- Rancangan Keterbukaan Informasi kepada pemegang saham Perseroan yang disusun oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha (“Keterbukaan Informasi”);
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2025 yang diaudit oleh KAP Purwanto, Susanti & Surja (anggota Ernst & Young Global Limited) dengan Nomor Laporan: 00357/2.1505/AU.1/04/0690-5/1/III/2026 tertanggal 30 Maret 2026 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2024 yang diaudit oleh KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (anggota Ernst & Young Global Limited) dengan Nomor Laporan: 00519/2.1032/AU.1/04/0690-4/1/III/2025 tertanggal 31 Maret 2025 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang diaudit oleh KAP Purwanto, Sungkoro & Surja dengan Nomor Laporan: 00458/2.1032/AU.1/04/0690-3/1/III/2024 tertanggal 28 Maret 2024 dengan opini, “Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”;

- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang diaudit oleh KAP Purwanto, Sungkoro & Surja dengan Nomor Laporan: 00487/2.1032/AU.1/04/0690-2/1/III/2023 tertanggal 29 Maret 2023 dengan opini, "Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.";
- Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang diaudit oleh KAP Purwanto, Sungkoro & Surja dengan Nomor Laporan: 01324/2.1032/AU.1/04/1175-3/1/V/2021 tertanggal 30 Mei 2021 dengan opini, "Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Tifico Fiber Indonesia Tbk tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.";
- Bisnis Plan, Proyeksi keuangan Perseroan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dan tanpa Rencana Perubahan Kegiatan Usaha tahun yang disusun oleh Perseroan;

#### ===LEGALITAS===

- Akta Pendirian Perusahaan Nomor 60 merupakan dokumen hukum utama yang mendasari pembentukan P.T. Teijin Indonesia Fiber Corporation (disingkat P.T. Tifico), yang dikeluarkan oleh Eliza Pondaag, seorang Notaris di Jakarta, pada tanggal 25 Oktober 1973;
- Tambahan Berita-Negara R.I. Nomor 54 adalah pengumuman resmi pemerintah yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 5 Juli 1974;
- Akta Nomor 8 Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Tifico Fiber Indonesia Tbk dikeluarkan oleh Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., seorang Notaris di Kabupaten Tangerang, pada tanggal 12 Juni 2025;
- Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dengan nomor AHU-AH.01.03-0165056 diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia pada tanggal 24 Juni 2025;
- Izin Usaha Industri (IUI) Besar dengan nomor 10/36/IU/PMDN/2018 dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi Banten pada tanggal 20 April 2018;
- Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan nomor 8120109941049 diterbitkan melalui Sistem OSS oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 14 September 2018 dan dicetak ulang pada 16 Januari 2024;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT Tifico Fiber Indonesia Tbk adalah 0010 0021 1109 2000 (format 16 digit) atau 01.000.211.1-092.000 (format 15 digit);
- Sertifikat Perpanjangan Jangka Waktu Pelindungan Merek untuk merek "TIFICO" dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual, Kementerian Hukum dan HAM. Sertifikat ini menjamin hak eksklusif penggunaan merek perusahaan untuk kelas barang 23 dengan masa berlaku hingga tanggal 28 Desember 2034;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1586 untuk lahan seluas 5.429 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 20 Maret 2015 yang berlaku hingga tanggal 10 Maret 2035;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1595 untuk tanah seluas 1.755 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 26 Mei 2016 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 28 Oktober 2045;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 26 untuk tanah seluas 1.503 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 29 Januari 1990 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 28 Januari 2030;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 30 untuk tanah seluas 1.090 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 8 Oktober 1990 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 7 Oktober 2030;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 31 untuk tanah seluas 1.490 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gayungan, Surabaya, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 8 Oktober 1990 yang memiliki masa berlaku hingga tanggal 7 Oktober 2030;
- Struktur Organisasi PT Tifico Fiber Indonesia Tbk adalah dokumen internal perusahaan yang disetujui dan ditandatangani oleh Sugito Budiono selaku President Director pada tanggal 2 Januari 2025;
- Data Karyawan (Jumlah Penggunaan TKI) merupakan laporan statistik sumber daya manusia perusahaan untuk periode Desember 2025 dengan jumlah total 1.518 tenaga kerja berdasarkan kategori jabatan, mulai dari tingkat Direksi hingga pekerja kontrak;
- Surat Permohonan Informasi Persyaratan Perizinan dengan nomor 0010/TFCO/COR-SEC/II/2026 dikeluarkan oleh Joy Matthew Pangemanan selaku Corporate Secretary PT Tifico pada tanggal 26 Februari 2026. Surat ini ditujukan kepada DPMPTSP Kota Surabaya untuk menanyakan prosedur legalitas terkait rencana pembangunan proyek properti komersial di lahan milik perusahaan di Surabaya;
- Timeline Pendaftaran Merek untuk nama "Gayungan Square", "Gayungan Point", dan "Gayungan Living" merupakan dokumen perencanaan internal yang disusun untuk periode Maret 2026 hingga Februari 2027;
- Surat Tanggapan Permohonan Informasi dengan nomor 500.16.7.3/1645/436.7.15/2026 diterbitkan oleh Ir. Lasidi, S.T., M.T. selaku Kepala DPMPTSP Kota Surabaya pada tanggal 17 Maret 2026. Surat ini memberikan arahan teknis dan administratif kepada perusahaan mengenai persyaratan tata ruang dan perizinan bangunan yang harus dipenuhi untuk proyek di Surabaya;
- Formulir Pendaftaran Merek Indonesia Nomor: JIDJID2026035724 tanggal 21 April 2026.

### **37. SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN**

Sumber Informasi yang kami peroleh dari Literatur dan Internet (Situs BI, Situs BPS, Situs Damodaran, Situs Business Week, Situs Yahoo Finance, Situs Reuters, Situs Bloomberg, dan Situs Pendukung Lainnya) kami tidak melakukan verifikasi data lebih lanjut dikarenakan Sumber Informasi tersebut sudah terpercaya dan umum dipergunakan dalam Penilaian, sedangkan Dalam pelaksanaan penugasan ini kami juga menggunakan informasi-informasi yang diperoleh dari Pemberi Tugas seperti yang tercantum pada bab II.15.3 dan data lainnya yaitu:

- Data dan informasi ekonomi dan industri yang dikeluarkan oleh pihak ketiga.
- Hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait di “Perusahaan”, seperti Manajemen dan pegawai kunci perusahaan.
- Informasi ekonomi dan industri yang dikeluarkan yang relevan dengan penugasan yang dikeluarkan oleh pihak ketiga.
- Pajak penghasilan Pph badan untuk perusahaan diperhitungkan sesuai ketentuan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 55 tahun 2022 pasal 64 tentang penurunan tarif Pajak Penghasilan sebesar 22,00% dari laba sebelum pajak penghasilan mulai berlaku pada tahun pajak 2022, sesuai dengan ketentuan Undang- undan Nomor 7 tahun 2021 tentang harmonisasi undang- undang perpajakan.
- Hasil diskusi dengan pihak manajemen Perusahaan.

### **38. ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS**

- Kami berasumsi bahwa obyek yang kami nilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah dan dapat dipasarkan.
- Kami berasumsi bahwasannya obyek penilaian yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan subjek dalam penilaian dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- Kami berasumsi bahwa data-data dan sumber informasi yang diberikan atau yang dikirimkan oleh pemberi tugas pada kami adalah benar, baik dengan atau pun tanpa adanya Surat Representatif.

### **39. ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS**

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

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

### **40. INDEPENDENSI PENILAI**

Dalam Laporan ini KJPP AKR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas. KJPP AKR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Berdasarkan Proposal yang sekaligus sebagai surat kesepakatan penugasan yang telah ditandatangani oleh Pemberi Tugas.

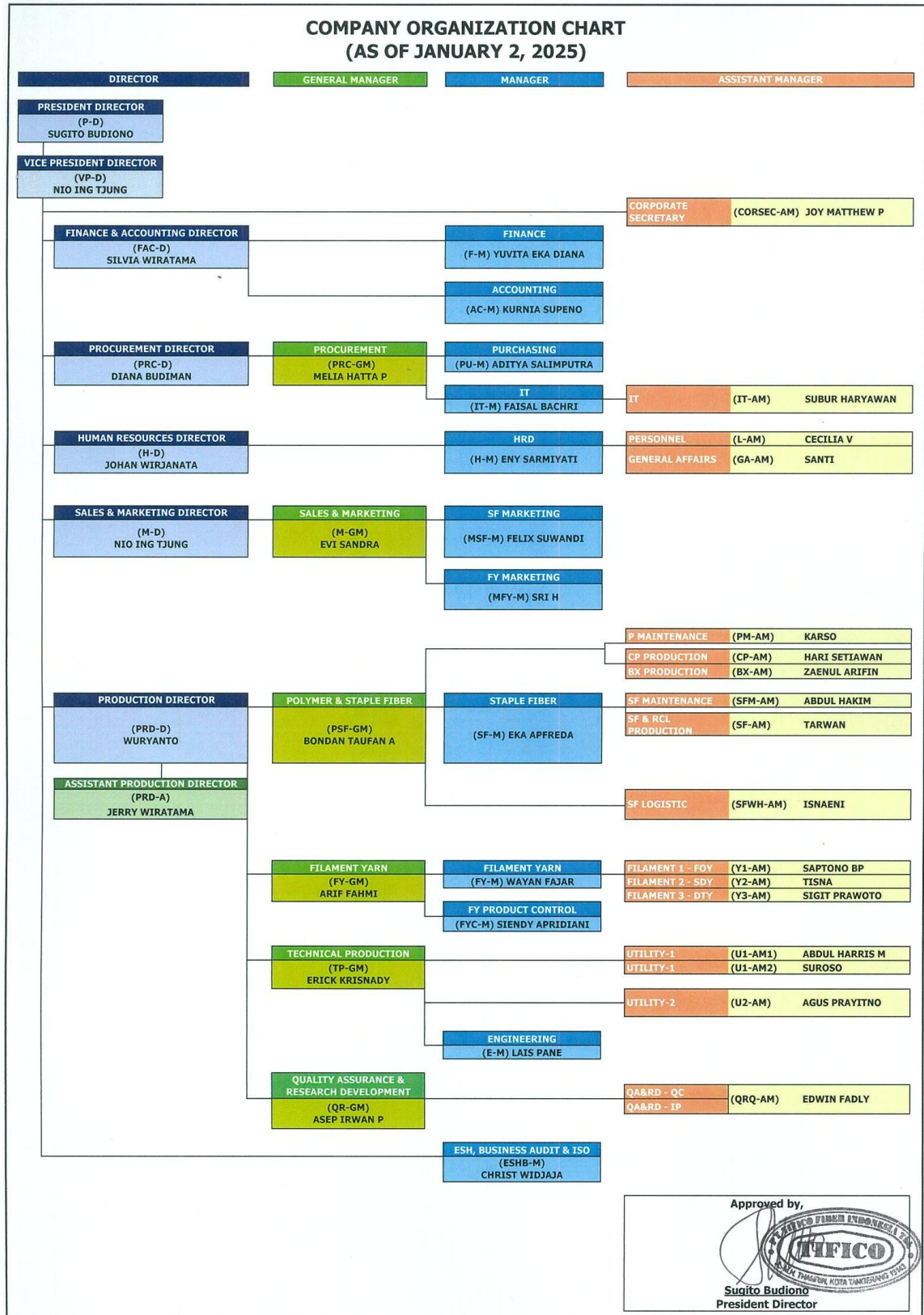
### **41. PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

Laporan Studi Kelayakan ini disusun berdasarkan permintaan dari Pemberi Tugas yang akan digunakan atau dipublikasikan oleh Pemberi Tugas baik secara keseluruhan atau sebagian dari Laporan, atau Referensi yang Dipublikasikan, termasuk Referensi mengenai Laporan Keuangan Perusahaan, dan/atau Laporan Direksi/Pimpinan Perusahaan, dan/atau Pernyataan atau Kajian Lainnya atau Pernyataan/Edaran apapun dari Perusahaan harus dengan Persetujuan Penilai. Tanda tangan Penilai Publik dan Cap KJPP AKR yang resmi merupakan syarat mutlak Laporan Penilaian yang dihasilkan.

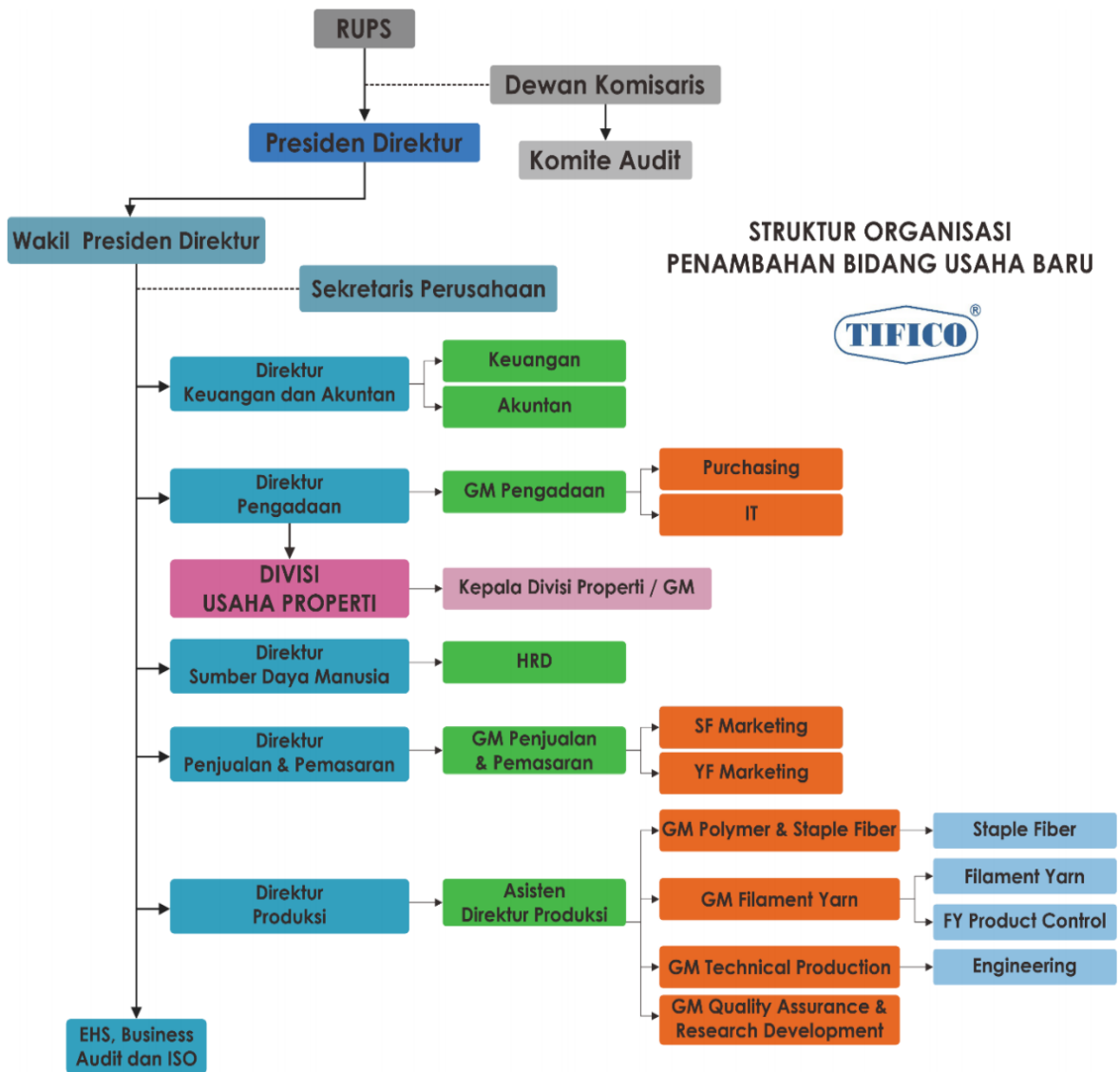
**42. TARIF PAJAK**

Pajak penghasilan Pph badan untuk perusahaan diperhitungkan sesuai ketentuan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 55 tahun 2022 pasal 64 tentang penurunan tarif Pajak Penghasilan sebesar 22,00% dari laba sebelum pajak penghasilan mulai berlaku pada tahun pajak 2022, sesuai dengan ketentuan Undang- undang Nomor 7 tahun 2021 tentang harmonisasi undang- undang perpajakan.

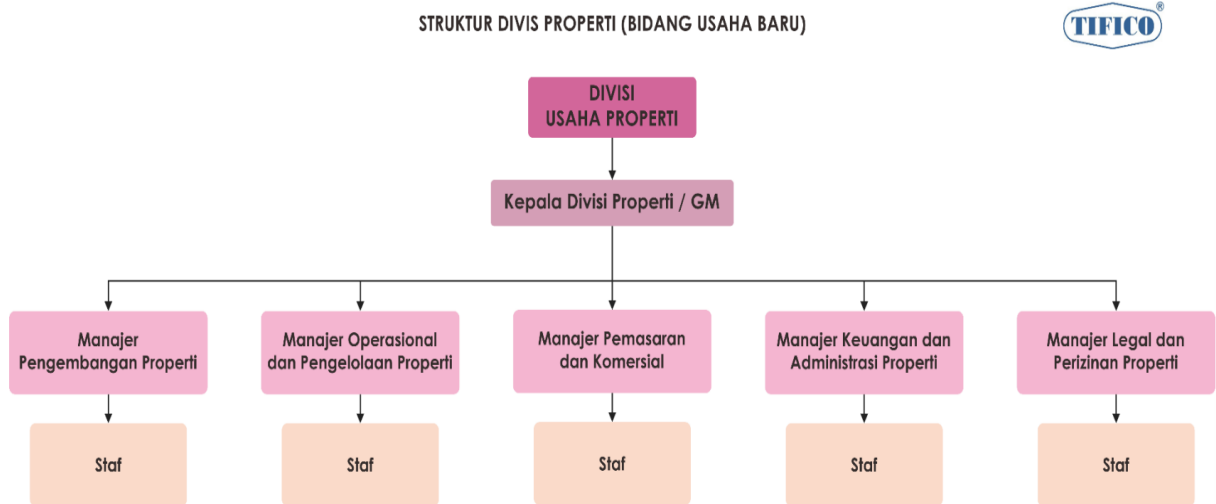
**43. STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN (EXSISTING)**



**44. STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN PENAMBAHAN BIDANG USAHA BARU**



Sumber : Manajemen Perseroan



Sumber : Manajemen Perseroan

#### 45. KESIMPULAN

Analisis kelayakan terhadap rencana penambahan usaha Perusahaan telah dilakukan melalui analisa Kelayakan Pasar, Kelayakan Teknis, Kelayakan Pola Bisnis, Kelayakan Model Manajemen, dan Kelayakan Keuangan.

#### Kajian Kelayakan Pasar

Berdasarkan dokumen Rencana Bisnis (Business Plan) Perseroan, **Kajian Kelayakan Pasar** untuk rencana penambahan bidang usaha properti di Surabaya mencakup analisis kondisi makroekonomi, prospek sektor properti, analisis persaingan, serta strategi pemasaran sebagai berikut:

##### 1. Kondisi Makroekonomi dan Prospek Industri

- **Ketahanan Ekonomi:** Ekonomi Indonesia menunjukkan ketahanan dengan pertumbuhan PDB yang diproyeksikan stabil di kisaran 5,0% pada tahun 2025, didukung oleh konsumsi domestik dan inflasi yang terkendali.
- **Pertumbuhan Sektor Real Estat:** Sektor real estat diperkirakan tumbuh positif sebesar 3,71% hingga 3,95% pada tahun 2025. Surabaya, sebagai pusat ekonomi Indonesia Timur, memiliki kebutuhan berkelanjutan terhadap properti hunian dan komersial akibat urbanisasi dan pertumbuhan kelas menengah.

##### 2. Prospek Produk Berdasarkan Segmen Pasar

Perseroan merencanakan pengembangan kawasan terpadu yang terbagi dalam beberapa sub-segmen potensial:

- **Kost Eksklusif (Co-Living/Kostel):** Memiliki prospek sangat kuat karena kedekatan lokasi dengan RS Bhayangkara, UIN Sunan Ampel, dan Universitas Bhayangkara. Target utamanya adalah mahasiswa, tenaga medis, dan profesional muda.
- **Rumah Kantor (Rukan):** Menargetkan pelaku UKM, startup, dan kantor perwakilan yang membutuhkan ruang usaha multifungsi di lokasi strategis dengan visibilitas tinggi di koridor utama Surabaya.
- **Fasilitas MICE (Gedung Pertemuan):** Mengisi ceruk pasar untuk kegiatan pertemuan skala kecil hingga menengah bagi instansi pemerintah, lembaga pendidikan, dan penyelenggara acara sosial.
- **Rental Space & Fasilitas Pendukung:** Menyediakan area ritel, F&B, dan sarana olahraga (seperti lapangan Padel) untuk melayani *captive market* dari penghuni kostel dan rukan, serta masyarakat sekitar.

##### 3. Analisis Persaingan Bisnis

Perseroan telah melakukan survei pasar terhadap kompetitor di sekitar lokasi proyek:

- **Kostel:** Harga sewa rata-rata pesaing berkisar antara Rp2,5 juta hingga Rp3 juta per bulan dengan tingkat okupansi rata-rata mencapai 93%.
- **Rukan:** Harga sewa ruko/rukan di area sekitar rata-rata mencapai Rp93,8 juta per tahun, sementara harga jual rata-rata berada di angka Rp3,64 miliar.
- **MICE & Retail:** Persaingan berasal dari hotel dan mall eksisting seperti Royal Plaza dan City of Tomorrow. Keunggulan Perseroan terletak pada konsep kawasan terintegrasi yang menciptakan ekosistem bisnis mandiri.

##### 4. Target Pasar dan Strategi Pemasaran

- **Segmentasi:** Fokus pada individu dan institusi dengan kebutuhan hunian sewa jangka menengah-panjang serta ruang usaha fungsional.
- **Strategi Pemasaran Terpadu:** Meliputi pemasaran langsung, kerja sama dengan agen properti, serta optimalisasi kanal digital.
- **Pemasaran Digital:** Menggunakan media sosial (Instagram & TikTok Ads) untuk menjangkau milenial dan profesional muda, serta bekerja sama dengan platform agregator seperti Rukita, Cove, atau Mamikos.

##### 5. Kestinambungan dan Nilai Tambah

- **Recurring Income:** Diversifikasi ini bertujuan menciptakan sumber pendapatan berulang yang stabil untuk menyeimbangkan volatilitas bisnis manufaktur tekstil yang bersifat siklikal.
- **Optimalisasi Aset:** Memanfaatkan lahan tidur di Jl. Ahmad Yani menjadi aset produktif guna meningkatkan nilai perusahaan (*capital appreciation*) dalam jangka panjang.
- **Keunggulan Kompetitif:** Perseroan memiliki lahan sendiri (tanpa biaya akuisisi baru) dan lokasi dengan frontage langsung ke jalan utama yang memberikan eksposur komersial sangat kuat.

## Kajian Kelayakan Teknis

kajian kelayakan teknis PT Tifico Fiber Indonesia Tbk berfokus pada rencana pengembangan aset properti di Surabaya melalui proyek bernama **“Gayungan Square”** di dalamnya terdapat **“Gayungan Point”**, **“Gayungan Arcade”** dan **“Gayungan Living”** serta optimalisasi fasilitas manufaktur eksisting di Tangerang. Berikut adalah rincian aspek teknis dalam rencana pengembangan tersebut:

### 1. Lokasi dan Status Lahan Proyek Surabaya

- **Lokasi:** Aset tanah kosong terletak di koridor utama **Jl. Ahmad Yani**, Gayungan, Surabaya, Jawa Timur.
- **Luas Lahan:** Total area lahan adalah **11.267 m<sup>2</sup>** yang terdiri dari 5 sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perseroan.
- **Karakteristik Site:** Lokasi dinilai sangat strategis karena memiliki visibilitas tinggi (*frontage* langsung ke jalan utama), akses ganda (jalan utama dan jalan lingkungan), serta dekat dengan fasilitas publik seperti Rumah Sakit Bhayangkara, kampus UIN Sunan Ampel, dan kawasan industri Rungkut.

### 2. Rencana Produk dan Fasilitas

Berdasarkan studi *Highest and Best Use* (HBU), kawasan ini akan dikembangkan menjadi kawasan *mixed-use* yang meliputi:

- **Kostel (Kost Eksklusif/Co-living):** Direncanakan sebanyak **178 unit** yang terbagi dalam 3 blok (A, B, dan C) setinggi 4 lantai.
- **Rukan (Rumah Kantor):** Terdiri dari **20 unit** bangunan setinggi 3 lantai dengan luas tanah 96 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 216 m<sup>2</sup>.
- **Commercial Space:** Gedung 3 lantai yang mencakup lobi, atrium, area ritel, ruang kerja bersama (*co-working space*), dan ruang pertemuan (*meeting room*).
- **Fasilitas Pendukung:** Mencakup *Club House* 2 lantai, area olahraga (lapangan basket dan badminton), serta kantin berisi 20 unit kios.

### 3. Kepatuhan Regulasi Teknis dan Zonasi

- **Zonasi:** Berdasarkan RDTR Surabaya, lokasi berada di **Zona Perkantoran (KT)** dengan Sub-Zona Kantor Pemerintah (KT-1) yang mengizinkan kegiatan pusat bisnis, hotel, ritel, dan MICE.
- **Intensitas Bangunan:** Rencana teknis mengikuti ketentuan KDB maksimum 50%, KLB 2 poin, KTB maksimum 65%, dan KDH minimal 10%.
- **Ketinggian Bangunan:** Batas maksimal tanpa kriteria khusus adalah **40 meter**, namun dapat mencapai 50-250 meter jika memenuhi persyaratan kontribusi daerah dan ketersediaan angkutan massal.

### 4. Pemanfaatan Teknologi

Perseroan akan menerapkan teknologi terintegrasi untuk efisiensi operasional:

- **Tahap Perencanaan:** Menggunakan desain berbasis digital untuk akurasi biaya dan waktu pembangunan.
- **Tahap Operasional:** Implementasi **Property Management System (PMS)** untuk administrasi penyewaan serta **PropTech** seperti akses keamanan berbasis *smart card*/RFID, CCTV terintegrasi, dan **Building Management System (BMS)** untuk pengendalian utilitas (listrik/air) secara efisien.

### 5. Aspek Lingkungan dan Keberlanjutan

- Perseroan berkomitmen mematuhi izin lingkungan seperti **AMDAL** atau **UKL-UPL**.
- Rencana teknis mengadopsi konsep **Green Building**, termasuk sistem daur ulang air, penggunaan panel surya untuk area publik, serta desain bangunan yang memaksimalkan pencahayaan dan ventilasi alami.

### 6. Kelayakan Teknis Operasional Manufaktur (Eksisting)

Pada fasilitas pabrik di Tangerang, kajian teknis mencakup:

- **Teknologi Hijau:** Mengintegrasikan *green technology* pada mesin produksi untuk meningkatkan efisiensi energi dan pemanfaatan sumber energi terbarukan (seperti kalori residu dan limbah proses produksi sebagai bahan bakar boiler).
- **Manajemen Kapasitas:** Melakukan penyesuaian volume produksi (termasuk pengurangan kapasitas sebesar 30% pada tahun 2024) untuk menjaga keseimbangan operasional dan arus kas di tengah fluktuasi permintaan.

### Kajian Kelayakan Pola Bisnis

Kajian kelayakan pola bisnis untuk penambahan bidang usaha baru di sektor properti mencakup beberapa aspek utama sebagai berikut:

#### 1. Keunggulan Kompetitif

Perseroan memiliki beberapa kekuatan fundamental yang mendukung kelayakan pola bisnis barunya:

- **Kepemilikan Aset Lahan Sendiri:** Perseroan telah memiliki lahan strategis di Surabaya yang saat ini belum dimanfaatkan secara optimal (non-produktif), sehingga memberikan fleksibilitas pengembangan tanpa perlu akuisisi lahan baru.
- **Rekam Jejak Manajemen:** Memiliki pengalaman panjang dalam pengelolaan aset tetap berskala besar serta penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG) sebagai perusahaan terbuka.
- **Konsep Pengembangan Terpadu:** Rencana pengembangan kawasan bersifat *mixed-use* yang mengintegrasikan hunian (*kostel*), area komersial (*rukan*), fasilitas pertemuan (MICE), dan pusat perbelanjaan untuk menciptakan nilai tambah kawasan.

#### 2. Kemampuan Menciptakan Nilai (*Value Creation*)

Pola bisnis ini dirancang untuk menciptakan nilai melalui:

- **Optimalisasi Aset:** Mengubah aset non-operasional menjadi aset produktif yang menghasilkan pendapatan.
- **Pendapatan Berulang (*Recurring Income*):** Menciptakan sumber pendapatan baru yang stabil melalui skema penyewaan properti jangka menengah dan panjang.
- **Apresiasi Nilai Aset:** Meningkatkan nilai ekonomi lahan dan kawasan secara keseluruhan melalui pembangunan infrastruktur dan fasilitas yang terintegrasi.

#### 3. Kemampuan Pesaing Meniru Model Usaha

Meskipun sektor properti memiliki persaingan tinggi dan model usahanya secara prinsip dapat ditiru, Perseroan memiliki faktor pembeda:

- **Ekosistem Bisnis Terintegrasi:** Tidak semua pesaing mampu mengembangkan kawasan terpadu yang mencakup pengembangan hunian, penyewaan, *rental space*, dan MICE dalam satu ekosistem.
- **Standar Perusahaan Terbuka:** Penggunaan standar tata kelola dan disiplin keuangan perusahaan publik menjadi nilai lebih dibandingkan pengembang berskala kecil.

#### 4. Proses Bisnis dan Integrasi

Pola bisnis baru ini akan mengintegrasikan dua lini utama:

- **Bisnis Eksisting (Manufaktur):** Tetap berfokus pada produksi biji poliester, serat poliester, dan benang poliester.
- **Bisnis Baru (Properti):** Mencakup rantai proses mulai dari identifikasi lahan, studi kelayakan, perizinan, konstruksi, hingga pemasaran dan operasional penyewaan properti.

#### 5. Pertimbangan dan Alasan Strategis

Langkah diversifikasi ini dianggap layak karena berfungsi sebagai **penyeimbang terhadap volatilitas bisnis manufaktur** yang cenderung bersifat siklikal. Dengan menciptakan struktur pendapatan yang lebih stabil melalui *recurring income* properti, Perseroan bertujuan meningkatkan ketahanan kinerja keuangan dan memberikan nilai tambah yang berkesinambungan bagi para pemangku kepentingan.

### Kajian Kelayakan Model Manajemen

PT Tifico Fiber Indonesia Tbk ("Perseroan") dalam rencana penambahan bidang usaha baru di sektor properti (KBLI 2025) difokuskan pada pembentukan struktur organisasi yang terintegrasi dan peningkatan kapasitas manajerial. Perseroan merencanakan **pembentukan divisi khusus (Divisi Properti)** yang bertanggung jawab penuh atas seluruh kegiatan operasional properti. Divisi ini dirancang untuk memastikan perencanaan dan pengelolaan dilakukan secara terfokus, terstruktur, dan selaras dengan prinsip **Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG)**. Divisi ini akan berfungsi sebagai unit kerja yang terintegrasi dengan struktur organisasi induk dan berkoordinasi dengan fungsi pendukung seperti keuangan, hukum, SDM, dan manajemen risiko. Untuk mendukung kelayakan operasional, secara total, divisi properti direncanakan akan didukung oleh 15 tenaga kerja, termasuk 7 staf teknis dan pendukung. Struktur divisi properti akan dipimpin oleh seorang **Kepala Divisi Properti (atau General Manager)** yang membawahi beberapa posisi manajerial strategis, antara lain:

- **Manajer Pengembangan Properti:** Mengelola desain, anggaran, jadwal pembangunan, dan koordinasi kontraktor.
- **Manajer Operasional dan Pengelolaan Properti:** Bertanggung jawab atas pengelolaan penyewa (*tenant management*) dan pemeliharaan fasilitas.
- **Manajer Pemasaran dan Komersial:** Fokus pada strategi promosi, akuisisi penyewa, dan optimalisasi pendapatan sewa.
- **Manajer Keuangan dan Administrasi Properti:** Mengelola arus kas unit properti dan berkoordinasi dengan fungsi keuangan pusat.
- **Manajer Legal dan Perizinan Properti:** Menangani aspek hukum, kontrak, serta pengurusan perizinan pembangunan (seperti PBG dan SLF).

Secara keseluruhan, model manajemen yang diusulkan dinilai layak karena **terintegrasi dengan fungsi pengawasan pusat (Direksi dan Dewan Komisaris)** namun tetap memberikan ruang bagi tim ahli khusus untuk menjalankan dinamika bisnis properti secara mandiri.

#### Tenaga Kerja Bidang Usaha Baru

Jabatan / Status	Jumlah
Kepala Divisi Properti	1
Manajer Pengembangan Properti	1
Manajer Operasional dan Pengelolaan Properti	1
Manajer Pemasaran dan Komersial	1
Manajer Keuangan dan Administrasi Properti	1
Manajer Legal dan Perizinan Properti	1
Staf	7
<b>GRAND TOTAL</b>	<b>15</b>

Sumber : Manajemen Perseroan

#### Direktur Pengadaan sebagai Kepala Divisi Properti : Diana Budiman

Lahir pada tahun 1982, Warga Negara Indonesia. Beliau meraih gelar Bachelor of Commerce dari Double Major Accounting & Management Employment Relations dari University of Auckland, New Zealand. Selain itu, beliau juga menyelesaikan Post Graduate Diploma in Business Administration yang dianugerahkan oleh University of Melbourne, New Zealand. Beliau memulai karier sebagai Marketing Manager di PT Dunia Express (2002–2007), kemudian menjabat sebagai Marketing Manager di PT Cargill Indonesia (2007–2010). Selanjutnya beliau menjabat sebagai General Manager Purchasing Department Perseroan (2010–2022). Pada Juni 2024 beliau diangkat sebagai Direktur Procurement Perseroan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan. Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lain, anggota Dewan Komisaris, maupun dengan Pemegang Saham Utama dan Pengendali.

### Kajian Kelayakan Keuangan

Dari Kajian Kelayakan Keuangan, menunjukkan bahwa rencana Perusahaan untuk menambah kegiatan usaha barunya memenuhi kriteria kelayakan dengan variabel-variabel sebagai berikut:

ANALISA	Kelayakan Eksisting (Sebelum -KBLI)	Kelayakan Penambahan (Sesudah +KBLI)	Kelayakan Incremental
NPV	49.580.794	59.849.892	10.269.099
IRR	#NUM!	43,10%	12,92%
Profitability Index	4,75	3,86	2,64
Payback Period Analysis	0,00 Tahun 0 Tahun dan 0 Bulan	5,38 Tahun 5 Tahun dan 5 Bulan	9,78 Tahun 9 Tahun dan 10 Bulan

#### Kelayakan Eksisting (Sebelum KBLI)

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

Net Present Value (NPV) menunjukkan angka yang positif yaitu diperoleh sebesar USD `49.580.794 atau Rp 842.873.492.638,- pada tingkat discount factor sebesar 5,14%

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate --> Layak**

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat pengembalian yang dihasilkan dalam proyeksi ini adalah sebesar 00,0%. Setelah dilakukan perhitungan IRR untuk Kelayakan Eksisting, hasilnya tidak terdefinisi, karena angka IRR yang sangat besar, sehingga analisa IRR kurang relevan untuk menunjukkan kelayakan. Hal ini wajar karena *low investment*.

- **Profitability Index ( PI ) > 1 --> Layak**

Profitability Index (PI) atau Benefit Cost Rasio (BCR) yang dihasilkan adalah sebesar 4,75 yang berarti lebih besar dari 1 (satu).

- **Payback Period ( PP )**

Payback Period adalah 0,00 tahun (0 tahun 0 bulan), yang terhitung sejak tahun 2025, disebabkan tidak adanya Investasi.

#### Kelayakan Penambahan Usaha (Sesudah+KBLI)

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

Net Present Value (NPV) menunjukkan angka yang positif yaitu diperoleh sebesar USD 59.849.892 atau Rp 1.017.448.169.438,- pada tingkat discount factor sebesar 5,14%

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate --> Layak**

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat pengembalian yang dihasilkan dalam proyeksi ini adalah sebesar 43,10% yang berarti lebih besar dari tingkat diskon faktor yang diasumsikan sebesar 5,14% per tahun.

- **Profitability Index ( PI ) > 1 --> Layak**

Profitability Index (PI) atau Benefit Cost Rasio (BCR) yang dihasilkan adalah sebesar 3,86 yang berarti lebih besar dari 1 (satu).

- **Payback Period ( PP )**

Payback Period adalah dicapai selama 5,38 tahun (5 Tahun dan 5 Bulan), yang terhitung sejak tahun 2025.

#### Kelayakan Incremental

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

Net Present Value (NPV) menunjukkan angka yang positif yaitu diperoleh sebesar USD10.269.099 atau Rp 174.574.676.800,- pada tingkat discount factor sebesar 5,14%

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate --> Layak**

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat pengembalian yang dihasilkan dalam proyeksi ini adalah sebesar 12,92% yang berarti lebih besar dari tingkat diskon faktor yang diasumsikan sebesar 5,14% per tahun.

- **Profitability Index ( PI ) > 1 --> Layak**

Profitability Index (PI) atau Benefit Cost Rasio (BCR) yang dihasilkan adalah sebesar 2,64 yang berarti lebih besar dari 1 (satu).

- **Payback Period ( PP )**

Payback Period adalah dicapai selama 9,78 tahun (9 tahun 10 bulan), yang terhitung sejak tahun 2025.

Berdasarkan analisis komprehensif terhadap rencana penambahan bidang usaha properti PT Tifico Fiber Indonesia Tbk, proyek pengembangan kawasan terpadu “Gayungan Square” di dalamnya terdapat “Gayungan Point”, “Gayungan Arcade” dan “Gayungan Living” di Surabaya dinyatakan layak untuk dijalankan. Secara **Kelayakan Pasar**, proyek ini memiliki prospek yang sangat positif karena berlokasi di hub ekonomi strategis Surabaya dengan target pasar yang jelas, mencakup mahasiswa, tenaga medis, dan profesional muda. Meskipun persaingan di Surabaya cukup kompetitif, Perseroan memiliki keunggulan kompetitif melalui konsep kawasan terintegrasi (*mixed-use*) yang menggabungkan hunian, perkantoran, dan ritel dalam satu ekosistem, sehingga menciptakan *captive market* yang stabil. Secara Analisis **Kelayakan Teknis** mengonfirmasi bahwa aset lahan seluas 11.267 m<sup>2</sup> di Jl. Ahmad Yani milik Perseroan telah sesuai dengan regulasi tata ruang (RDTR) Kota Surabaya untuk zona bisnis dan superblok. Penggunaan teknologi modern seperti *Property Management System* (PMS) dan konsep *smart building* akan mendukung efisiensi operasional di masa depan. Dari sisi **Kelayakan Pola Bisnis**, strategi diversifikasi ini sangat relevan untuk memperkuat struktur pendapatan Perseroan melalui *recurring income* (pendapatan berulang) guna menyeimbangkan volatilitas industri manufaktur tekstil yang bersifat siklikal. Penggunaan lahan milik sendiri meminimalkan risiko biaya akuisisi lahan dan memberikan fleksibilitas dalam pengembangan bertahap. Terkait **Kelayakan Model Manajemen**, Perseroan memiliki rekam jejak pengelolaan aset besar selama lebih dari empat dekade dan akan membentuk "Divisi Properti" khusus yang terstruktur untuk memastikan penerapan *Good Corporate Governance* (GCG) dalam lini bisnis baru ini. Terakhir, berdasarkan **Kelayakan Keuangan**, parameter proyek menunjukkan indikator profitabilitas yang kuat dengan nilai **IRR sebesar 43,10%** (di atas WACC 5,14%), **NPV positif sebesar AS\$ 59,8 juta**, serta *Profitability Index* sebesar 3,86, yang menegaskan bahwa investasi ini secara ekonomi sangat menguntungkan bagi Perseroan.

Seluruh kajian ini kami sampaikan dengan catatan bahwa semua asumsi yang diterapkan dalam Studi Kelayakan ini dapat dipenuhi, di mana proyeksi tersebut disusun menggunakan informasi terbaru yang tersedia baik dari data internal maupun sumber eksternal yang relevan dan dapat dipertanggungjawabkan. Perseroan menyadari bahwa realisasi kinerja usaha di masa depan tetap dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal, termasuk kondisi makroekonomi, dinamika pasar, serta kebijakan regulasi, sehingga perubahan signifikan pada faktor-faktor tersebut dapat memengaruhi hasil proyeksi yang telah ditetapkan. Dengan demikian, laporan ini dimaksudkan sebagai dasar perencanaan strategis yang objektif guna memberikan gambaran menyeluruh mengenai kelayakan rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan kepada pihak-pihak terkait.

#### **46. PENUTUP**

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

Demikian laporan ringkas ini kami sampaikan, untuk detail Laporan harap mengacu pada Laporan Lengkap Studi Kelayakan ini, atas kepercayaan yang telah diberikan kami ucapkan terima kasih dan kami berharap kiranya laporan ini dapat berguna bagi kemajuan usaha selanjutnya.

Hormat kami,

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai dan Rekan



**Yanuar Ari Wibowo, S.P., MAPPI (Cert.)**

Rekan – Penilai Bisnis  
Izin Penilai Publik : No.B-1.12.00345  
No. Register: RMK-2017.00306  
MAPPI No. 07-S-02150  
STTD.PB-06/PJ-1/PM.02/2023



# BUSINESS



## SERVICES

- Feasibility Study
- Fairness Opinion
- Intangible Asset
- Share Valuation
- Investment Valuation
- Company Valuation
- Business Restructuring
- Business Plan
- Development & Corporate
- Consultancy
- Research & Market Study
- Project / Cash Flow Monitoring
- Monitoring on Project Implementation

## BRANCH OFFICE

📍 BANDUNG (PS)

📍 SIDOARJO (PP)

📍 PALEMBANG (PP)