

LAPORAN STUDI KELAYAKAN

Atas Penambahan Kegiatan Usaha PT Benteng Api Technic Tbk

PT BENTENG API TECHNIC TBK

Untuk **PT BENTENG API TECHNIC TBK**

Jl. Kebraon II No. 103 A, Kec. Karangpilang,
Surabaya, Jawa Timur. 60222



No. File : 00027/2.0116-06/BS/04/0511/1/IV/2026

Jakarta, 24 April 2026

Yth. Dewan Direksi

PT Benteng Api Technic Tbk
Jl. Kebraon II No. 103 A,
Kec. Karangpilang, Surabaya,
Jawa Timur. 60222

Ringkasan Eksekutif Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Benteng Api Technic Tbk

Dengan hormat,

Ringkasan Laporan Studi kelayakan ini merupakan bagian dari Laporan Studi Kelayakan secara keseluruhan yang disajikan sebagai laporan terinci dan tidak dapat dipisahkan. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK GUNTUR, EKI, ANDRI & REKAN ("GEAR")** telah ditunjuk oleh **PT BENTENG API TECHNIC TBK ("BATR")** melalui persetujuan Surat Penawaran No. **JKT.066/PN.BV.GEAR/2025** tanggal **24 Juli 2025** dan telah di *Addendum* melalui Surat Penawaran No. **JKT.068/PN.BV.GEAR/2026** tanggal **9 April 2026** dengan maksud untuk melakukan Kajian Penambahan Kegiatan Usaha PT Benteng Api Technic Tbk, yang diperlukan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. 17/POJK.04/2020 ("**POJK 17**") tentang "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha", Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 ("**POJK 35**") tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 17/SEOJK.04/2020 ("**SEOJK 17**") tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Standar Penilaian Indonesia ("**SPI**") Edisi VII Tahun 2018, dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penilaian tersebut.

1. Identifikasi Status Penilai

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang secara resmi telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 562/KM.1/2013 tanggal 14 Agustus 2013 dengan nama Kantor Jasa Penilai Publik Guntur, Eki, Andri dan Rekan dengan Izin KJPP No. 2.13.0116 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**").

KJPP Guntur, Eki, Andri Dan Rekan ("**GEAR**") adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian ini.

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 277/KM.1/2018 tertanggal 16 April 2018 mengenai Izin Penilai **Dwi Hari Prasetyo, ST., MM., M.Ec.Dev. MAPPI (Cert)** yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis dengan kualifikasi (B) No. B-01.18.00511 dan memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dengan No. STTD.PB-51/PM.223/2021 Tanggal 04 Mei 2021 dan memiliki Surat Tanda Terdaftar Penilai Industri Keuangan Non-Bank dengan No. 211/NB.122/STTD-P/2020 tanggal 10 September 2020 dan juga sebagai anggota MAPPI dengan No. 14-S-05089 tanggal 6 Desember 2017 dan Nomor Register RMK-2017.01120 tanggal 12 September 2017.

2. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi tugas dan pengguna laporan adalah sebagai berikut:

Nama : PT Benteng Api Technic Tbk
Bidang Usaha : Bidang Manufaktur dan Perdagangan Produk Refraktori (Material Tahan Api) dan Insulasi Tahan Panas beserta Jasa Konstruksi

Kantor Cabang : Business valuation Unit Jakarta, Gedung Pembina Graha, Lantai 2, Jl. DI. Panjaitan No 45, Jakarta Timur 13350 Telp. 021-85914072

Kantor Pusat : Jl. Sidosermo PDK V-A No. 45 Surabaya - Jawa Timur Telp./Fax. 031-8470138 / 99013093
Cabang : Semarang (P), Samarinda (P), Denpasar (P), Makassar (PS), Tegal (PS)



Alamat : Jl. Kebraon II No. 103 A, Kec. Karangpilang, Surabaya, Jawa Timur, 60222
Telepon : +62(31) – 7672269
Fax : +62(31) – 7662336 / (31) 7671475
Email : sekretariat@bentengapi.com
Website : www.bentengapi.com

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penugasan ini adalah untuk melakukan Kajian Penambahan Kegiatan Usaha PT Benteng Api Technic Tbk, yang diperlukan dalam rangka memenuhi peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”).

Penugasan ini dilakukan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020 (“**POJK 17**”) tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha”, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“**POJK 35**”), Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.17/SEOJK.04/2020 (“**SEOJK 17**”) tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Standar Penilaian Indonesia (“**SPI**”) Edisi VII Tahun 2018.

4. Objek Studi Kelayakan

Objek studi kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah penambahan kegiatan usaha dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (“KBLI”) yaitu:

1. KBLI 38221 – Pengolahan dan Pembuangan Limbah atau Sampah Berbahaya Selain Limbah Radioaktif
2. KBLI 78200 – Aktivitas Penyediaan Tenaga Kerja Sementara dan Penyediaan Sumber Daya Manusia Lainnya
3. KBLI 43211 – Pemasangan Jaringan Listrik
4. KBLI 28151 – Industri Oven, Perapian dan Tungku Pembakar Sejenis yang tidak Menggunakan Arus Listrik
5. KBLI 41013 – Konstruksi Konvensional Gedung Industri
6. KBLI 42992 – Konstruksi Bangunan Sipil Pertambangan
7. KBLI 64210 – Aktivitas Perusahaan Induk

5. Tanggal Studi Kelayakan (*Cut Off Date*) dan Masa Berlaku Laporan

Tanggal Studi Kelayakan adalah tanggal 31 Desember 2025, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2020 (“**POJK 35**”) tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, masa berlaku laporan penilaian adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif penilaian (*Cut Off Date*) dalam laporan penilaian.

Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, maka masa berlaku Laporan Studi Kelayakan yaitu selama 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif penilaian (*cut off date*) dalam Laporan Studi Kelayakan.



6. Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan laporan Studi Kelayakan ini GEAR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan BATR ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan BATR. GEAR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi atau merugikan pihak manapun terkait dengan penugasan ini. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh hasil kajian kelayakan yang dihasilkan.

7. Tanggung Jawab Penilai

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

8. Pendekatan dan Metode Analisis Yang Digunakan

Dalam menyusun laporan Studi Kelayakan ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur studi kelayakan yang mencakup hal-hal sebagai berikut:

Pengumpulan Data

- Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana ekspansi atas penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data identitas Perseroan, perizinan, aspek keuangan, dan rencana usaha serta data-data lainnya yang terkait.
- Pengumpulan data-data sekunder dari sumber-sumber terkait yang dapat dipertanggungjawabkan.
- Pengumpulan data dari hasil diskusi perihal pembahasan dari aspek yang berpengaruh dalam kelayakan dengan pihak Perseroan.

Proses Analisis

- Analisis Pasar yang mengkaji kondisi pasar, pangsa pasar, potensi pasar, pesaing usaha, strategi pemasaran atas rencana penambahan kegiatan usaha.
- Analisis teknis yang mengkaji secara teknis proses bisnis Perseroan dari rencana penambahan kegiatan usaha, produk dan layanan jasa yang dilakukan Perseroan, kapasitas, proses produksi, ketersediaan sumber daya dan rencana keberlanjutan.
- Analisis pola bisnis yang mengkaji model bisnis usaha Perseroan saat ini, analisis atas penambahan kegiatan usaha, analisis keunggulan kompetitif, kemampuan pesaing dalam meniru produk, analisis kemampuan untuk menciptakan nilai, analisis risiko dan analisis SWOT.
- Aspek model manajemen yang mengkaji sumber daya manusia, komposisi karyawan Perseroan, manajemen kekayaan intelektual, manajemen risiko, kapasitas dan kemampuan manajemen, kesesuaian struktur organisasi dan manajemen.
- Analisis keuangan yang mengkaji nilai-nilai parameter kelayakan ekonomi, rencana biaya investasi, sumber pembiayaan, asumsi-asumsi, proyeksi keuangan sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha, analisis rasio keuangan, analisis biaya operasional, analisis biaya bahan baku mentah, analisis titik impas, analisis profitabilitas, analisis inkremental, analisis tingkat imbal balik investasi, analisis sensitivitas dan analisis kelayakan atas penambahan kegiatan usaha.



9. Standar Penugasan Studi Kelayakan

Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta penyusunan laporan telah dibuat dengan memenuhi POJK 17, POJK 35, SEOJK 17 dan SPI Edisi VII Tahun 2018.

10. Tingkat Kedalaman Investigasi

Studi Kelayakan dilakukan dengan investigasi yang meliputi pengumpulan data dan informasi dari pihak manajemen BATR, yang bertujuan untuk memperoleh dokumen kelengkapan analisis yang dibutuhkan dan selanjutnya diverifikasi melalui wawancara berupa *con call* atau *virtual meeting*.

Penilai tidak melakukan kegiatan atau analisis sebagai berikut:

1. Uji tuntas atas laporan keuangan tidak dilakukan dan penelaahan atas informasi pada laporan keuangan hanya dilakukan sebatas untuk keperluan analisis kewajaran;
2. Uji tuntas atas aspek legal termasuk dokumen legalitas objek analisis kewajaran tidak dilakukan;
3. Analisis dampak untuk para pihak terkait Penambahan Kegiatan Usaha;
4. Transaksi lain selain yang disebutkan dalam objek analisis studi kelayakan.

Berdasarkan hasil investigasi yang telah dilakukan, diketahui saat ini BATR masih menjalankan kegiatan operasinya yaitu dibidang Perdagangan Besar, Perindustrian, Konstruksi, dan Pengelolaan Air Limbah daur ulang sampah.

Dalam penugasan ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan wawancara terhadap BATR ataupun pihak yang mewakilinya dan pihak-pihak lain yang relevan.

Berikut adalah pihak-pihak yang diwawancarai yaitu:

Figur 1. Pihak yang Diwawancarai & PIC BATR

Pihak Yang Diwawancarai	Jabatan	Perusahaan
Aswin Asmantono	<i>Direktur & Corporate Secretary</i>	BATR
Citra Baby Safitri	<i>Assistant Corporate Secretary</i>	BATR
Muksim Adi Chandra	<i>Accounting Manager</i>	BATR

11. Data dan Informasi Rencana Penambahan Usaha

Beberapa sumber informasi relevan yang handal tanpa perlu melakukan verifikasi, antara lain:

- Data-data laporan keuangan historis;
- Data investasi dan dokumen pendukung lainnya yang disediakan manajemen BATR;
- Data-data ekonomi yang diperoleh dari Penelitian Damodaran dan sumber-sumber lainnya yang relevan;
- Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait, seperti Bank Indonesia dan lainnya.

12. Tenaga Ahli dan Hasil Pekerjaan Tenaga Ahli

Dalam melaksanakan pembuatan Laporan Studi Kelayakan atas Penambahan Kegiatan Usaha ini, GEAR tidak menggunakan laporan hasil analisis dari tenaga ahli dari luar.



13. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi

Beberapa asumsi yang digunakan dalam penyusunan Studi Kelayakan ini adalah:

- Laporan Studi Kelayakan bersifat *non disclaimer opinion*.
- Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Studi Kelayakan.
- Dalam menyusun laporan ini, GEAR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh BATR dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan Studi Kelayakan telah diungkapkan seluruhnya kepada GEAR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- GEAR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh BATR dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajiban proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Laporan Studi Kelayakan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional BATR.
- GEAR bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan dan kesimpulan yang dihasilkan.
- GEAR telah memperoleh informasi atas status hukum objek studi kelayakan dari pemberi tugas.
- Laporan Studi Kelayakan ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan.
- Studi kelayakan ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan pada tanggal studi kelayakan ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan Laporan Studi Kelayakan ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban BATR dan semua pihak yang terlibat dalam Penambahan Kegiatan Usaha serta keakuratan informasi mengenai Penambahan Kegiatan Usaha yang diungkapkan oleh manajemen BATR.
- Studi kelayakan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari studi kelayakan. Penyusunan studi kelayakan ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan studi kelayakan ini sampai dengan tanggal terjadinya Penambahan Kegiatan Usaha tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) opini kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Kondisi Pembatas

- Kami tidak melakukan proses *due diligence* terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan,



kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh BATR atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen BATR, bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

- Analisis studi kelayakan atas Penambahan Kegiatan Usaha ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan diatas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir opini kami secara material. Oleh karenanya, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas studi kelayakan kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- Kami tidak memberikan opini atas dampak perpajakan dari Penambahan Kegiatan Usaha ini. Jasa-jasa yang kami berikan kepada BATR dalam kaitan dengan Penambahan Kegiatan Usaha ini hanya merupakan pemberian studi kelayakan atas Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Penambahan Kegiatan Usaha dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Penambahan Kegiatan Usaha tersebut.
- Pekerjaan kami berkaitan dengan Penambahan Kegiatan Usaha ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya diluar Penambahan Kegiatan Usaha yang ada dan mungkin tersedia untuk BATR serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Penambahan Kegiatan Usaha ini.

14. Persyaratan atas Persetujuan Publikasi

Laporan Studi Kelayakan beserta lampiran yang ada pada laporan ini hanya ditujukan kepada Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan Studi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada lingkup penugasan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup penugasan laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari GEAR dan pemberi tugas.

15. Kejadian-kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*) dan Tanggal Laporan

Sampai dengan tanggal Laporan Studi Kelayakan ini, kami tidak memperoleh informasi mengenai peristiwa penting yang dapat berdampak secara material. Kejadian-kejadian penting setelah tanggal laporan yaitu tanggal diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas hasil Studi Kelayakan yang dituangkan dalam Laporan Studi Kelayakan Terinci yang telah diterbitkan dan disampaikan kepada Pemberi Tugas. Namun dalam hal terdapat informasi baru dalam hal yang substansi, maka GEAR dapat menerbitkan revisi atas Laporan Studi Kelayakan.

16. Konfirmasi Bahwa Laporan Studi Kelayakan dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat, serta Laporan Studi kelayakan yang telah dibuat oleh Penilai dengan memenuhi POJK 17, POJK 35, dan SEOJK 17.



17. Konfirmasi Bahwa Laporan Studi Kelayakan dilakukan Berdasarkan SPI

Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta Laporan Studi kelayakan telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) Edisi VII tahun 2018 yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“MAPPI”).

18. Analisis Kelayakan

18.1 Aspek Pasar

Berdasarkan kondisi industri, pangsa pasar, serta potensi pasar pada berbagai lini usaha yang relevan, dapat disimpulkan bahwa aspek pasar Perseroan berada dalam kondisi yang prospektif dan berkelanjutan. Industri-industri sasaran Perseroan meliputi pengelolaan limbah berbahaya, penyediaan SDM, instalasi listrik, industri oven dan tungku, konstruksi gedung industri, serta konstruksi bangunan sipil pertambangan menunjukkan tren pertumbuhan positif yang didorong oleh peningkatan aktivitas industri, kebijakan pemerintah, serta transformasi menuju ekonomi berkelanjutan.

Pada sektor Pengolahan dan Pembuangan Limbah atau Sampah Berbahaya Selain Limbah Radioaktif, pasar menunjukkan pertumbuhan seiring pengetatan regulasi lingkungan, penerapan prinsip ekonomi sirkular, serta meningkatnya volume limbah industri. Di tingkat nasional, masih terdapat kesenjangan antara timbulan limbah dan kapasitas pengelolaannya, yang membuka peluang pasar yang luas. Posisi Perseroan yang telah terintegrasi dengan aktivitas industri dan konstruksi memberikan keunggulan dalam memperoleh pangsa pasar berbasis kontrak dan kebutuhan berulang, sekaligus mendukung kepatuhan lingkungan. Kondisi ini menjadikan segmen pengelolaan limbah sebagai salah satu pilar pasar yang stabil.

Pada sektor penyediaan tenaga kerja sementara dan penyediaan sumber daya manusia lainnya, pertumbuhan pasar didorong oleh kebutuhan efisiensi operasional, fleksibilitas tenaga kerja, serta peningkatan kompleksitas regulasi ketenagakerjaan. Pergeseran industri BPO menuju layanan berbasis pengetahuan dan berorientasi pada peningkatan kinerja sejalan dengan karakter kebutuhan proyek industri dan konstruksi. Dengan pengalaman pada sektor industri dan proyek berbasis lokasi, Perseroan memiliki posisi pasar yang spesifik dan relatif baik dibandingkan penyedia SDM umum. Hal ini membuka peluang peningkatan pangsa pasar melalui layanan terintegrasi yang memberikan nilai tambah untuk perseroan.

Pada sektor pemasangan jaringan listrik, prospek pasar ditopang oleh meningkatnya kebutuhan infrastruktur kelistrikan pada fasilitas industri, pembangkit listrik, smelter, kilang, serta kawasan industri baru. Setiap pembangunan dan revitalisasi fasilitas industri mensyaratkan sistem instalasi listrik yang andal, aman, dan sesuai standar teknis serta regulasi ketenagalistrikan. Kepemilikan izin usaha dan kesiapan Perseroan untuk memenuhi persyaratan IUJPTL memberikan keunggulan strategis dalam mengikuti tender proyek industri dan energi. Dengan latar belakang pengalaman Perseroan pada instalasi peralatan industri bersuhu tinggi dan lingkungan berisiko tinggi, layanan instalasi listrik dapat diposisikan sebagai bagian integral dari solusi proyek industri terpadu, sehingga meningkatkan peluang perolehan kontrak dan memperkuat kontribusi pendapatan perseroan.

Industri oven, perapian, dan tungku pembakar memiliki prospek pasar yang baik seiring dengan pertumbuhan sektor industri yang membutuhkan proses pemanasan bersuhu tinggi, seperti industri semen, baja, petrokimia, pupuk, pengecoran logam, dan pengolahan mineral. Permintaan terhadap tungku dan oven industri tidak hanya berasal dari pembangunan fasilitas baru, tetapi juga dari kegiatan revamping, peremajaan, dan peningkatan efisiensi energi pada



fasilitas eksisting. Kompetensi inti Perseroan di bidang refraktori dan insulasi tahan panas memberikan keunggulan kompetitif dalam segmen ini, karena desain dan kinerja tungku sangat bergantung pada kualitas material dan pemahaman proses termal.

Pada sektor konstruksi konvensional gedung industri dan bangunan sipil pertambangan, peluang pasar dipengaruhi oleh percepatan pembangunan kawasan industri, proyek hilirisasi pertambangan, serta pengembangan fasilitas pendukung energi dan mineral. Pembangunan smelter, fasilitas pengolahan, gudang industri, dan infrastruktur tambang memerlukan kontraktor yang memahami standar keselamatan, ketahanan struktur, serta integrasi dengan sistem proses industri. Pengalaman Perseroan dalam pekerjaan konstruksi khusus, instalasi industri, serta dukungan *manpower supply* memberikan keunggulan dalam menangani proyek. Segmen ini juga membuka peluang sinergi dengan lini usaha lain Perseroan, seperti penyediaan material refraktori, instalasi peralatan, dan pengelolaan limbah, sehingga menciptakan pola bisnis yang saling terintegrasi dan memperkuat kesinambungan pendapatan jangka panjang.

Selain itu, keberadaan aktivitas perusahaan induk memberikan nilai tambah strategis dalam pengelolaan pasar dan pengembangan usaha Perseroan. Melalui fungsi holding, Perseroan dapat mengoordinasikan berbagai lini usaha yang saling terkait, mulai dari manufaktur peralatan industri, jasa konstruksi, instalasi, penyediaan tenaga kerja, hingga pengelolaan limbah industri. Struktur holding memungkinkan terciptanya sinergi operasional antar entitas usaha, optimalisasi pemanfaatan sumber daya, serta penguatan posisi tawar dalam memperoleh proyek industri berskala besar. Selain itu, struktur holding juga memberikan fleksibilitas dalam pengembangan investasi, pengelolaan portofolio usaha, serta penguatan strategi ekspansi ke sektor industri yang memiliki keterkaitan dengan kompetensi inti Perseroan.

Secara keseluruhan, aspek pasar Perseroan menunjukkan keselarasan antara tren industri, kebutuhan pasar, dan kompetensi inti Perseroan. Diversifikasi pasar yang saling terkait mengurangi ketergantungan pada satu segmen usaha, meningkatkan ketahanan terhadap siklus industri, serta menciptakan peluang antar lini bisnis. Dengan mempertimbangkan kondisi pasar industri, pangsa pasar, potensi pasar, sasaran pasar serta strategi pemasaran yang akan dilakukan oleh Perseroan, maka penambahan kegiatan usaha oleh BATR secara aspek pasar adalah **layak**.

18.2 Aspek Teknis

Dari sisi kapasitas operasional, Perseroan telah menetapkan target produksi dan kapasitas kegiatan yang realistis serta sejalan dengan kemampuan operasional yang dimiliki. Pada kegiatan pengelolaan limbah B3, Perseroan merencanakan kapasitas pemanfaatan limbah refraktori bekas hingga 1.000 ton per tahun, yang didukung oleh fasilitas penyimpanan dan pengolahan dengan kapasitas memadai. Pada kegiatan manufaktur oven dan tungku industri, kapasitas produksi disesuaikan dengan kebutuhan proyek dengan estimasi potensi omzet sekitar Rp15 miliar per tahun, sedangkan pada sektor konstruksi dan instalasi Perseroan menargetkan sejumlah proyek dengan nilai kontrak yang terukur setiap tahunnya.

Dari sisi proses operasional, masing-masing kegiatan usaha telah memiliki alur proses kerja yang jelas dan terstruktur, mulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga tahap inspeksi akhir. Proses operasional tersebut juga dilengkapi dengan penerapan standar operasional prosedur (SOP), sistem pengendalian mutu (*quality control*), serta sistem manajemen keselamatan dan kesehatan kerja (K3) yang diterapkan secara konsisten dalam pelaksanaan proyek. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan usaha Perseroan memiliki dasar teknis dan sistem operasional yang memadai untuk menunjang pelaksanaan kegiatan usaha secara efektif dan aman.



Dari sisi ketersediaan sumber daya, Perseroan memiliki dukungan sumber daya manusia yang relatif memadai dengan jumlah tenaga kerja yang tersebar pada berbagai proyek operasional serta didukung oleh tenaga ahli yang memiliki sertifikasi teknis pada bidang keselamatan kerja, pengoperasian alat, hingga pengelolaan proyek industri. Selain itu, Perseroan juga memiliki jaringan pemasok yang mendukung kebutuhan bahan baku dan peralatan produksi, khususnya pada kegiatan manufaktur oven dan tungku industri. Ketersediaan sumber daya ini menunjukkan kesiapan operasional Perseroan dalam menjalankan kegiatan usaha yang direncanakan.

Selain itu, dari sisi kepatuhan terhadap perizinan dan standar teknis, Perseroan telah mengidentifikasi berbagai dokumen perizinan yang diperlukan untuk menjalankan masing-masing kegiatan usaha, seperti IUJPTL untuk kegiatan Pemasangan Jaringan Listrik serta Sertifikat Badan Usaha (SBU) untuk kegiatan jasa konstruksi. Perseroan juga telah menyiapkan langkah-langkah pemenuhan persyaratan tersebut, termasuk penyediaan tenaga ahli yang tersertifikasi serta penguatan sistem manajemen operasional.

Dalam aspek keberlanjutan operasional, Perseroan telah mengintegrasikan prinsip keberlanjutan yang mencakup aspek lingkungan, keselamatan kerja, sosial, dan tata kelola perusahaan dalam seluruh kegiatan usaha. Hal ini tercermin dari penerapan sistem pengelolaan limbah yang bertanggung jawab, penerapan sistem manajemen K3, peningkatan kompetensi tenaga kerja, serta komitmen terhadap penerapan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG). Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa kegiatan usaha Perseroan tidak hanya berorientasi pada pertumbuhan bisnis, tetapi juga memperhatikan keberlanjutan operasional dalam jangka panjang.

Selain itu, sejalan dengan penambahan fungsi Perseroan sebagai perusahaan induk, secara teknis Perseroan memiliki kesiapan dalam menjalankan peran pengelolaan dan pengendalian entitas anak, baik melalui penguatan fungsi manajerial, pengawasan kinerja, maupun koordinasi operasional antar entitas. Struktur organisasi yang ada serta kompetensi sumber daya manusia yang dimiliki dinilai memadai untuk mendukung fungsi holding tanpa memerlukan penambahan tenaga kerja.

Peran holding ini juga memungkinkan peningkatan sinergi antar entitas dalam grup usaha, optimalisasi pemanfaatan sumber daya, serta penguatan sistem pengendalian dan perencanaan strategis secara terintegrasi. Dengan demikian, keberadaan fungsi holding tidak hanya mendukung efisiensi operasional, tetapi juga memperkuat keberlanjutan dan arah pengembangan usaha Perseroan secara keseluruhan.

Dengan mempertimbangkan rencana kapasitas operasional, kesiapan proses produksi, serta dukungan sumber daya manusia yang dimiliki Perseroan, seluruh kegiatan usaha yang direncanakan telah memiliki dasar teknis yang memadai untuk dilaksanakan. Setiap lini usaha juga telah dilengkapi dengan alur operasional yang jelas, penerapan standar operasional prosedur, sistem pengendalian mutu, serta penerapan sistem manajemen keselamatan dan kesehatan kerja (K3) yang mendukung pelaksanaan kegiatan usaha secara aman, efisien, dan profesional. Dengan demikian, penambahan kegiatan usaha oleh BATR secara aspek teknis adalah **layak**

18.3 Aspek Pola Bisnis

Berdasarkan keseluruhan kegiatan usaha utama, usaha penunjang, serta rencana penambahan KBLI, pola bisnis Perseroan (BATR) dapat disimpulkan sebagai model usaha terintegrasi yang mengombinasikan manufaktur, perdagangan, jasa konstruksi, instalasi, dan layanan industri pendukung. Perseroan tidak hanya berperan sebagai produsen dan distributor produk refraktori serta material konstruksi, tetapi juga sebagai penyedia solusi industri yang menyeluruh, mulai



dari penyediaan material, pelaksanaan pekerjaan instalasi dan konstruksi khusus, hingga dukungan operasional di sektor energi, industri, dan pertambangan.

Kegiatan usaha utama di bidang perdagangan besar material konstruksi dan manufaktur barang tahan api membentuk fondasi rantai nilai Perseroan. Melalui penguasaan produksi dan distribusi, Perseroan memperoleh kendali yang baik atas kualitas, biaya, serta ketersediaan produk. Hal ini diperkuat dengan kegiatan konstruksi khusus dan instalasi minyak dan gas, yang mencerminkan pola bisnis berbasis proyek. Model ini memungkinkan Perseroan meningkatkan pendapatan per pelanggan melalui pendekatan *end-to-end solution*, sekaligus memperkuat hubungan jangka panjang dengan pelanggan industri.

Penambahan kegiatan usaha baru, seperti pengolahan dan pembuangan limbah atau sampah berbahaya selain limbah radioaktif, penyediaan tenaga kerja sementara dan penyediaan sumber daya manusia lainnya, pemasangan jaringan listrik, industri oven, perapian dan tungku pembakar sejenis yang tidak menggunakan listrik, serta konstruksi konvensional gedung industri dan bangunan sipil pertambangan, memperluas cakupan pola bisnis Perseroan menjadi lebih komprehensif dan adaptif. Diversifikasi ini mencerminkan pergeseran dari sekadar penyedia produk menjadi mitra strategis industri, yang mampu memenuhi kebutuhan teknis, regulasi, dan operasional pelanggan secara terpadu. Selain membuka peluang pasar baru, pola ini juga meningkatkan ketahanan usaha terhadap fluktuasi permintaan pada sektor tertentu.

Di samping itu, dengan adanya KBLI aktivitas perusahaan induk, Perseroan memiliki kemampuan untuk mengelola dan mengoordinasikan berbagai lini usaha dalam satu struktur bisnis yang terintegrasi. Fungsi holding memungkinkan optimalisasi pengelolaan investasi, sinergi antar unit usaha, serta penguatan koordinasi strategis dalam pengembangan bisnis. Struktur ini memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk memperluas kegiatan usaha melalui pengembangan unit usaha baru maupun kerja sama strategis, sekaligus meningkatkan efisiensi operasional dan efektivitas pengambilan keputusan dalam pengelolaan kelompok usaha.

Dari sisi keunggulan kompetitif, pola bisnis Perseroan didukung oleh pengalaman panjang, kapabilitas teknis yang spesifik, kepatuhan terhadap standar mutu, keselamatan, dan lingkungan, serta penguasaan sumber daya manusia yang terampil. Hambatan masuk berupa kebutuhan sertifikasi, perizinan khusus, serta kompetensi teknis yang menjadikan model usaha Perseroan relatif sulit ditiru secara menyeluruh oleh pesaing. Pendekatan pemasaran berbasis *repeat order* dan *value-added* melalui *knowledge sharing* semakin memperkuat loyalitas pelanggan dan keberlanjutan model bisnis.

Secara keseluruhan, pola bisnis BATR menunjukkan karakteristik usaha yang terdiversifikasi namun tetap terintegrasi, dengan orientasi pada penciptaan nilai jangka panjang. Meskipun ekspansi usaha tidak meningkatkan kompleksitas operasional secara signifikan, penerapan manajemen risiko yang memadai, penguatan tata kelola perusahaan, serta pengembangan sumber daya manusia secara berkelanjutan tetap menjadi faktor kunci dalam menjaga keberlangsungan dan kesinambungan usaha Perseroan.

Dengan memperhatikan pola bisnis yang akan diterapkan oleh manajemen BATR dilihat dari segmen usaha, keunggulan kompetitif, kemampuan pesaing dalam meniru produk, kemampuan menciptakan nilai, risiko usaha dan analisis SWOT dalam rencana penambahan kegiatan usaha, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek pola bisnis **Layak**.

18.4 Aspek Model Manajemen

Keberhasilan pengelolaan perusahaan sangat dipengaruhi oleh kualitas sumber daya manusia dan manajemen yang profesional, sehingga operasional dapat berjalan efektif, produktivitas meningkat, serta tujuan perusahaan dapat tercapai dengan baik.

Kantor Cabang : Business Valuation Unit Jakarta, Gedung Pembina Graha, Lantai 2, Jl. DI. Panjaitan No 45, Jakarta Timur 13350 Telp. 021-85914072

Kantor Pusat : Jl. Sidosermo PDK V-A No. 45 Surabaya - Jawa Timur Telp./Fax. 031-8470138 / 99013093
Cabang : Semarang (P), Samarinda (P), Denpasar (P), Makassar (PS), Tegal (PS)



Berdasarkan data komposisi karyawan BATR, jumlah tenaga kerja tercatat sebanyak 159 orang yang didominasi oleh karyawan laki-laki sebesar 85% dibandingkan perempuan sebesar 15%. Sebagian besar karyawan berada pada level Staff & Non-Staff atau level jabatan *Entry Level*, dengan tingkat pendidikan yang didominasi oleh pendidikan akademi dan sarjana (S1). Dari sisi usia, mayoritas karyawan berada pada rentang usia produktif 31–40 tahun dan 41–50 tahun. Secara keseluruhan, struktur sumber daya manusia tersebut menunjukkan bahwa Perseroan memiliki tenaga kerja yang cukup untuk mendukung kegiatan operasional Perseroan.

Berdasarkan kapasitas organisasi, sumber daya manusia, dan pengalaman operasional yang dimiliki, manajemen BATR dinilai memiliki kemampuan yang memadai untuk mendukung rencana penambahan kegiatan usaha pada berbagai sektor yang diajukan. Perseroan juga telah menyiapkan strategi penguatan sumber daya manusia, termasuk rencana sertifikasi tenaga ahli dan optimalisasi tenaga kerja yang ada, sehingga secara keseluruhan dinilai mampu mendukung pengembangan dan operasional kegiatan usaha di masa mendatang.

Struktur organisasi dan grup BATR dinilai telah disusun secara jelas dan terintegrasi untuk mendukung efektivitas koordinasi, pengambilan keputusan, serta pengendalian operasional perusahaan. Dengan adanya pembagian tugas dan wewenang yang terstruktur serta evaluasi yang berkelanjutan, Perseroan memiliki landasan organisasi yang memadai untuk mendukung pencapaian tujuan dan pengembangan usaha di masa mendatang.

Dengan memperhatikan pola manajemen yang akan diterapkan oleh manajemen BATR dilihat dari sumber daya manusia, manajemen risiko, kapasitas dan kemampuan manajemen, dan kesesuaian struktur organisasi dalam rencana penambahan kegiatan usaha, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek pola manajemen **Layak**.

18.5 Aspek Keuangan

Terkait rencana penambahan kegiatan usaha Pengolahan dan Pembuangan Limbah atau Sampah Berbahaya Selain Limbah Radioaktif (KBLI 38221), Aktivitas Penyediaan Tenaga Kerja Sementara dan Penyediaan Sumber Daya Manusia Lainnya (KBLI 78200), Pemasangan Jaringan Listrik (KBLI 43211), Konstruksi Konvensional Gedung Industri (KBLI 41013), Konstruksi Bangunan Sipil Pertambangan (KBLI 42992), dan Aktivitas Perusahaan Induk (KBLI 64210) Perseroan tidak melakukan investasi tambahan, mengingat penambahan KBLI tersebut ditujukan untuk pemenuhan legalitas perizinan usaha serta menunjang partisipasi Perseroan dalam tender proyek. Selain itu, khusus untuk KBLI 41013 dan KBLI 42992, Perseroan telah memiliki sumber daya manusia yang memadai untuk melaksanakan kegiatan usaha dimaksud.

Adapun investasi hanya dilakukan untuk penambahan kegiatan usaha Industri Oven, Perapian dan Tungku Pembakar Sejenis yang tidak Menggunakan Arus Listrik (KBLI 28151) yaitu sebesar Rp231.431.301 (dua ratus tiga puluh satu juta empat ratus tiga puluh satu ribu tiga ratus satu rupiah) yang bersumber dari kas Perseroan.

Asumsi – asumsi yang digunakan dalam penyusunan proyeksi keuangan sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha adalah upaya pengembangan bisnis BATR. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha ini akan mengakibatkan perubahan terhadap keuangan BATR. Jangka waktu proyeksi keuangan sampai dengan tahun 2030 atau masa waktu proyeksi eksplisit selama 5 tahun dengan pertimbangan bahwa manajemen BATR telah menyusun rencana bisnis selama 5 tahun kedepan dengan asumsi bahwa tahun tersebut perusahaan dalam kondisi *stable growth*, sehingga untuk mencerminkan *going concern* bisnis BATR diterapkan *terminal value* dengan menggunakan metode kapitalisasi pendapatan/*gordon model*. Berkaitan dengan analisis ketercapaian proyeksi keuangan, Penilai telah melakukan diskusi dengan



manajemen BATR bahwa proyeksi yang digunakan telah wajar dan sudah dilakukan penyesuaian oleh Penilai.

Kelayakan dari Penambahan kegiatan usaha ini dihitung dari manfaat ekonomis yang diantisipasi dimasa mendatang dari Penambahan kegiatan usaha yang dihitung dari selisih antara *Free Cash Flow to Firm* apabila ada penambahan kegiatan usaha dengan *Free Cash Flow to Firm* apabila BATR tidak melakukan penambahan kegiatan usaha. Yang selanjutnya dibandingkan dengan pengorbanan ekonomisnya. Sehingga diperoleh *Free Cash Flow to Incremental*. Berdasarkan analisis kelayakan penambahan kegiatan usaha dengan mempertimbangkan asumsi-asumsi yang telah dilakukan diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut:

- *Net Present Value (NPV)* : Rp6.835.038 Ribu
- *Internal Rate of Return (IRR)* : 20,59%
- *Profitability Index (PI)* : 29,53
- *Payback Period (PP)* : 3 Tahun 5 Bulan

NPV BATR dengan adanya penambahan kegiatan usaha diperoleh sebesar Rp6.835.038 ribu. Hasil tersebut menyimpulkan bahwa investasi penambahan usaha dengan parameter NPV layak untuk dilakukan karena NPV yang dihasilkan adalah positif.

IRR sebesar 20,59% menunjukkan bahwa dengan melakukan penambahan kegiatan usaha oleh BATR dianggap layak karena besaran IRR lebih besar dibandingkan tingkat diskonto.

Tingkat imbal balik investasi (*Overall Return on Investment / ROI*) adalah tingkat keuntungan yang dihasilkan dari suatu investasi selama periode waktu tertentu, yang umumnya dinyatakan dalam bentuk persentase (%). Dalam konteks studi kelayakan, ROI digunakan untuk mengukur sejauh mana investasi yang dilakukan memberikan pengembalian secara finansial. Rata-rata *Return on Investment (ROI)* atas penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi 2026 – 2030 adalah sebesar 2.953%.

Analisis Sensitivitas bertujuan untuk menguji kepekaan suatu proyek terhadap berbagai faktor yang dapat mempengaruhinya. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa perubahan nilai investasi proyek penambahan kegiatan usaha BATR menunjukkan tingkat kelayakan finansial yang kuat dan tetap berada dalam kategori layak meskipun terjadi fluktuasi biaya investasi hingga $\pm 20\%$. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa penambahan kegiatan usaha ini tahan terhadap risiko kenaikan biaya investasi, dengan seluruh parameter keuangan yang menunjukkan hasil positif. Oleh karena itu, risiko finansial akibat perubahan nilai investasi tergolong rendah, menjadikan proyek ini layak dan aman untuk direalisasikan dari perspektif keuangan.

Berdasarkan kajian evaluasi dan analisa keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka rencana penambahan kegiatan usaha atas Pengolahan dan Pembuangan Limbah atau Sampah Berbahaya Selain Limbah Radioaktif (KBLI 38221), Aktivitas Penyediaan Tenaga Kerja Sementara dan Penyediaan Sumber Daya Manusia Lainnya (KBLI 78200), Pemasangan Jaringan Listrik (KBLI 43211), Industri Oven, Perapian dan Tungku Pembakar Sejenis yang tidak Menggunakan Arus Listrik (KBLI 28151), Konstruksi Konvensional Gedung Industri (KBLI 41013), Konstruksi Bangunan Sipil Pertambangan (KBLI 42992), dan Aktivitas Perusahaan Induk (KBLI 64210) secara aspek keuangan **layak**.



Berdasarkan kesimpulan aspek-aspek diatas, maka rencana penambahan kegiatan usaha BATR
Layak.

Demikian hasil kajian yang kami lakukan dengan tetap mengacu pada peraturan serta standar penilaian dan kode etik yang berlaku. Maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan sesuai dengan keperluan yang tertulis.

Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks di mana akan dimunculkan.

Hormat kami, *Our Regards*

KJPP GUNTUR, EKI, ANDRI & REKAN



Dwi Hari Prasetyo, ST., MM., MEc.Dev., MAPPI (Cert)
Partner



Klasifikasi Bidang Jasa	:	Penilai Bisnis (B)
Ijin Penilai	:	No. B-1.18.00511
MAPPI	:	No. 14-S-05089
No. Register	:	RMK-2017.01120
STTD IKNB OJK	:	211/NB.122/STTD-P/2020
STTD OJK	:	STTD.PB-51/PM.223/2021

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan yang menjadi dasar dari analisis, pendapat dan kesimpulan nilai yang diuraikan dalam Laporan Penilaian adalah benar, sesuai dengan pemahaman terbaik Penilai, dan berdasarkan informasi dan data pendukung yang kami gunakan dalam proses penilaian;
2. Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini;
3. Imbalan jasa tidak berpengaruh terhadap proses penilaian.
4. Penilai tidak memiliki kepentingan terhadap Obyek Penilaian.
5. Laporan ini tidak lepas dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI Edisi VII Tahun 2018) serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal ("POJK 35") dan No.17/SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal
6. Penilai bertanggung jawab sepenuhnya atas prosedur, pelaporan dan hasil penilaian yang dilakukan;
7. Penugasan penyusunan penilaian secara profesional telah dilakukan terhadap Obyek Penilaian pada tanggal Penilaian (*Cut Off Date*);
8. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan yang merupakan Obyek Penilaian.
9. Penilai telah melakukan ruang lingkup sebagai berikut: identifikasi masalah, inspeksi, pengumpulan data dan wawancara, analisis data, estimasi nilai dengan pendekatan penilaian, penulisan laporan.
10. Analisa telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Penilaian;
11. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
12. Kesimpulan yang dihasilkan dalam penugasan profesional telah disajikan sebagai pendapat hasil penilaian;
13. Pendapat tersebut telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
14. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan /atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah,
15. Tidak seorangpun selain yang bertanda tangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian ini.

Jakarta, 24 April 2026

Dwi Hari Prasetyo, ST., MM., M.Ec.Dev – Penanggung Jawab

Izin Penilai : B-1.18.00511
MAPPI No. : 14-S-05089
RMK : RMK-2017.01120


.....

Rahmat Faizal, S.E., M.S.M, CIB – Reviewer

MAPPI No. : 17-P-7514
RMK : RMK-2019.02920


.....

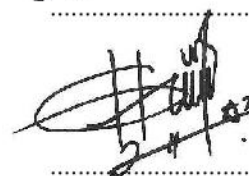
Aurellia Nur Halimatussadiyah, S.Tr.E – Penilai

MAPPI No. : 24-P-12961
RMK : RMK-2024.04971


.....

Ghina Wahyuningsih, S.E., M.Ec.Dev – Penilai

MAPPI No. : 24-P-13286
RMK : RMK-2025.05111


.....



No : 154/BAT-SK/IV/2026

Surabaya, 21 April 2026

Yth. KJPP GUNTUR, EKI ANDRI DAN REKAN

Gedung Pembina Graha Lt. 02 Ruang 30

Jl. DI. Panjaitan No.45

Jakarta Timur 13350

Up. Dwi Hari Prasetyo, MAPPI (Cert.)**Perihal: Surat Representasi Penugasan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Benteng Api Technic Tbk ("BATR")**

Dengan Hormat,

Berkenaan dengan Penyusunan Laporan Studi Kelayakan **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK GUNTUR, EKI, ANDRI & REKAN ("GEAR")** telah ditunjuk oleh **PT BENTENG API TECHNIC TBK ("BATR")** melalui persetujuan surat penawaran No. **JKT.066/PN.BV.GEAR/2025** tanggal **24 Juli 2025** dan telah di addendum melalui surat penawaran No. **JKT/068/PN.BV.GEAR/2026** tanggal **9 April 2026** dengan maksud untuk melakukan Kajian Penambahan Kegiatan Usaha BATR KBLI 38221 – Pengolahan dan Pembuangan Limbah atau Sampah Berbahaya Selain Limbah Radioaktif (pendukung), KBLI 78200 – Aktivitas Penyedia Tenaga Kerja Sementara dan Penyediaan Sumber Daya Manusia Lainnya (pendukung), KBLI 43211 – Pemasangan Jaringan Listrik (pendukung), KBLI 28151 - Industri Oven, Perapian dan Tungku Pembakar Sejenis yang Tidak Menggunakan Arus Listrik (pendukung), KBLI 41013 - Konstruksi Konvensional Gedung Industri, KBLI 42992 - Konstruksi Bangunan Sipil Pertambangan, dan KBLI 64210 - Aktivitas Perusahaan Induk yang diperlukan dalam rangka memenuhi peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penilaian tersebut.

Penilaian dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 ("POJK 17") tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha", Peraturan OJK No.35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal ("POJK 35"), Standar Penilaian Indonesia 2018 ("SPI 2018") yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI"), dan tidak digunakan diluar konteks atau tujuan penilaian tersebut.

Kami memahami bahwa GEAR mengandalkan kepada representasi yang kami buat melalui surat ini dan kami memberikan konfirmasi kepada GEAR bahwa hal-hal berikut adalah benar dan lengkap dalam segala hal yang bersifat material sesuai dengan pengetahuan dan keyakinan kami yang terbaik, mencakup:

1. Kami tegaskan bahwa semua jawaban pertanyaan dari GEAR, baik melalui korespondensi ataupun pertemuan dengan manajemen BATR berkenaan dengan pendapatan dan kegiatan operasinya di masa mendatang telah mencerminkan pertimbangan terbaik kami per tanggal Laporan Studi Kelayakan dan memperhitungkan prospek industri dan kondisi operasinya.
2. Semua dokumen, catatan dan informasi yang relevan dengan penelaahan prakiraan keuangan telah disampaikan kepada GEAR dan telah lengkap dan akurat dalam kaitannya dengan penyusunan Laporan Studi Kelayakan per tanggal Laporan Studi Kelayakan.
3. Kami telah melakukan *review* atas Laporan Studi Kelayakan dan telah menerima semua informasi yang diperlukan untuk memeriksa kembali keakuratan informasi atau untuk melengkapi informasi di dalamnya.



PT BENTENG API TECHNIC TBK

ENGINEERING • PRODUCTION • PROCUREMENT • CONTRACTOR

Fire Bricks, Refractories, & Insulations

Office : Jl. Kebraon II No. 103A Surabaya, Indonesia 60222,

Phone : 62-31-767 2269 (Hunting), Fax: 62-31-7671475, 7662336

E-mail: benteng@indo.net.id / info@bentengapi.com Website : www.bentengapi.com



4. Kami telah mempelajari, mengetahui, memahami dan menyetujui semua asumsi dan data-data serta informasi yang digunakan dalam penyusunan Laporan Studi Kelayakan.
5. Kami telah membebaskan GEAR dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan data dan atau informasi yang disediakan oleh pemberi tugas, manajemen BATR, konsultan atau pihak ketiga, kepada GEAR dalam penyusunan Laporan Studi Kelayakan.
6. Kami tidak bergantung kepada Penilai atau seseorang yang memiliki hubungan afiliasi dengan Penilai atau pihak lain yang berafiliasi dengan Penilai sehubungan dengan pemeriksaan keakuratan informasi atau keputusan. Penyampaian dari Laporan Studi Kelayakan ini atau setiap negosiasi yang dibuat berdasarkan Laporan Studi Kelayakan, dalam kondisi apapun, tidak dapat diimplikasikan bahwa informasi yang terkandung adalah benar setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan.

Dengan Surat Representasi ini, kami tegaskan bahwa berdasarkan pengetahuan terbaik kami, kami tidak mengetahui adanya salah saji yang material mengenai fakta atau informasi yang seharusnya disampaikan kepada GEAR dalam rangka melakukan penyusunan Laporan Studi Kelayakan. Kami sepakat bahwa kami akan membebaskan GEAR dan pegawainya dari segala kerugian atau kerusakan yang timbul dari setiap tuntutan oleh pihak-pihak untuk mana Studi Kelayakan ini dibuat yang timbul dari salah saji yang material atau terabaikannya bahan atau informasi yang kami sampaikan.

Hormat kami



PT BENTENG API TECHNIC TBK
Fire Bricks, Refractories, & Insulations

Nama : Aswin Asmantono

Jabatan : Direktur

Tanggal: 21 April 2026





KJPP GUNTUR, EKI, ANDRI DAN REKAN

No. Izin: 2.13.0116 dan KMK No. 562/KM.1/2013
Bidang Jasa: Properti dan Bisnis
Wilayah Kerja: Negara Republik Indonesia

SURAT TUGAS

JKT/0015/ST.GEAR/2026

Berdasarkan Surat Penawaran JKT.066/PN.BV.GEAR/2025 tanggal 24 Juli 2025 dan Addendum Surat Penawaran JKT/068/PN.BV.GEAR/2026 tanggal 9 April 2026. Perihal Penunjukan Pelaksanaan Jasa Penilaian Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Benteng Api Technic Tbk, yang diperlukan dalam rangka memenuhi peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). Dengan ini KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan ditunjuk untuk melaksanakan penyusunan laporan Penilaian Studi Kelayakan PT Benteng Api Technic Tbk.

Penugasan dimulai sejak : 19 Agustus 2025
Periode Investigasi : 3 September 2025 – Selesai
Lokasi : Jl. Kepraon II No. 103A, Kec. Karangpilang, Surabaya
Jawa Timur 60222
Personel : Dwi Hari Prasetyo, Aurellia Nur H, Ghina Wahyuningsih

Demikian surat tugas ini dibuat, untuk digunakan dengan penuh tanggung jawab dalam proses penyusunan Laporan Studi Kelayakan, untuk melakukan pengumpulan dokumen, diskusi dengan manajemen dan kunjungan lokasi.

Jakarta, 9 April 2026
Pelaksana Investigasi

Aurellia Nur Halimatussadiyah
Staff Penilai Saham
KJPP Guntur Eki Andri dan Rekan

Ghina Wahyuningsih
Staff Penilai Saham
KJPP Guntur Eki Andri dan Rekan

Penanggung Jawab Pekerjaan

Dwi Hari Prasetyo
Rekan Penilai Saham
KJPP Guntur Eki Andri dan Rekan

Mengetahui,

Arstan Armanidno
.....
Representatif
PT Benteng Api Technic Tbk.

*tanda tangan dan stempel Perusahaan

Kantor Cabang : Business Valuation Unit, Gedung Pembina Graha Lantai 2 Ruang 30, Jl. D.I Pandjaitan No. 45,
Jatinegara, Jakarta Timur 13350 Telp. 021 3883 5076
Kantor Pusat : Jl. Sidosermo PDK V-A No. 45, Surabaya, Jawa Timur Telp./Fax 031 8470138 / 99013093