

KETERBUKAAN INFORMASI

Sehubungan dengan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“POJK No. 17/2020”) serta Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK No. 42/2020”).

 PT. PAKUAN Tbk.

**PT PAKUAN Tbk
 (“Perseroan”)**

Kegiatan Usaha:

Aktivitas penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.

Berkedudukan di Kota Depok

Alamat Kantor:

Kantor Pusat:

Jl. Raya Muchtar Sawangan

RT 002 / RW 007

Kel. Sawangan, Kec. Sawangan

Kota Depok 16517

Website: <https://www.ptpakuan.com>

Email: corsec@ptpakuan.com

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan rencana Transaksi pengambilalihan (akuisisi) saham PT Jakarta Investindo Indonesia oleh Perseroan (“Transaksi”). Transaksi dilakukan sebagai upaya Perseroan untuk melakukan pengembangan bisnis yang dapat memperkuat kinerja Perseroan di masa depan.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini, dan setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia mengenai Transaksi, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris, tidak ada informasi material sehubungan dengan Transaksi yang tidak diungkapkan atau dihilangkan yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 27 Agustus 2021.

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat untuk kepentingan Pemegang Saham Perseroan agar Pemegang Saham Perseroan mendapatkan informasi secara lengkap mengenai rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan juga dalam rangka pemenuhan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020. Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai rencana Transaksi pengambilalihan (akuisisi) saham oleh Perseroan atas 130.000 (seratus tiga puluh ribu) saham PT Jakarta Investindo Indonesia (“JII”) yang mewakili 100% (seratus) saham dari seluruh modal ditempatkan dan disetor di JII yang dimiliki oleh Jack Budiman dan Suhendar.

Berdasarkan laporan keuangan tahunan JII untuk tahun buku 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Irvan, perhitungan laba (rugi) bersih JII per tanggal 31 Desember 2020 yaitu (Rp 181.794.484) dalam ribuan Rupiah, dibagi dengan laba (rugi) bersih Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 berdasarkan laporan keuangan tahunan Perseroan untuk tahun buku 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan yaitu (Rp 29.832.918) dalam ribuan rupiah nilainya mencapai lebih dari 600%. Dengan demikian, rencana Transaksi yang akan dilakukan merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan POJK 42/2020 serta memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”). Dalam rangka pelaksanaan rencana Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Maulana, Andesta dan Rekan (“KJPP”) sebagai penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan yang bertugas melakukan penilaian terhadap serta memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi. Penilaian dilakukan per tanggal 31 Desember 2020.

II. RIWAYAT SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

1. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan pertama kali dengan nama PT Pakuan International Country Club pada tahun 1973 berdasarkan Akta Pendirian PT Pakuan No. 21 tanggal 8 Maret 1971, yang dibuat di hadapan Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. Y.A.5/304/5 tahun 1972 tanggal 9 Desember 1972. Akta Pendirian tersebut telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 26 tanggal 30 Maret 1982 tambahan No. 401, dan Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tanggal 6 April 1973 tambahan No. 250.

Anggaran Dasar Perseroan yang berlaku adalah sebagaimana tercantum dalam akta-akta di bawah:

- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 63 tanggal 13 Februari 2020 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat, sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi perseroan terbatas terbuka/publik dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan anggaran dasar perusahaan publik sebagaimana diatur di dalam (i) POJK No. IX.J.I; (ii) POJK No. 32/2014; dan (iii) POJK No. 33/2014. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013449.AH.01.02. TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031464.AH.01.11. TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020; dan
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas No. 103 tanggal 18 Agustus 2020 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di

Jakarta Barat, sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0362920 tanggal 25 Agustus 2020 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0138577.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 25 Agustus 2020. Perseroan berkantor pusat di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007 Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517.

2. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah bergerak dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi. Untuk mencapai seluruh maksud dan tujuan usahanya, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan usaha utama:

- a. Menjalankan usaha di bidang penyediaan akomodasi, yaitu:
 - hotel bintang lima;
 - hotel bintang empat;
 - hotel bintang tiga;
 - hotel bintang dua;
 - hotel bintang satu;
 - hotel melati;
 - pondok wisata;
 - penginapan remaja;
 - bumi perkemahan;
 - persinggahan caravan;
 - vila;
 - penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya; dan
 - penyediaan akomodasi lainnya;
- b. Menjalankan usaha di bidang real estat, yaitu:
 - real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
 - real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
- c. Menjalankan usaha di bidang aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya. Yaitu:
 - Lapangan golf.

Kegiatan usaha penunjang:

Menjalankan usaha di bidang konstruksi.

3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Modal dasar Perseroan adalah Rp. 360.000.000.000,- (tiga ratus enam puluh miliar) atau setara dengan 3.600.000.000 (tiga miliar enam ratus juta) saham dengan total modal ditempatkan dan disetor adalah Rp. 121.000.000.000,- (seratus dua puluh satu miliar rupiah) atau setara dengan 1.210.000.000 (satu miliar dua ratus sepuluh juta) saham. Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal

31 Juli 2021 yang dilaporkan oleh PT Sinartama Gunita melalui surat No. 75/SG-CA/LB-UANG/VIII/2021 tanggal 05 Agustus 2021 adalah sebagai berikut:

- a. PT Bhineka Abadi Investama pemegang 699.382.100 (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh dua ribu seratus) saham yang mewakili 57,8002% (lima puluh tujuh koma delapan nol nol dua persen) dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan;
- b. PT Sawangan Investasi Indonesia pemegang 196.446.000 (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus empat puluh enam ribu) saham yang mewakili 16,2352 persen (enam belas koma dua tiga lima dua persen) dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan;
- c. Saham yang tersebar di masyarakat sebanyak 314.171.900 (tiga ratus empat belas juta seratus tujuh puluh satu sembilan ratus) saham atau setara dengan 25,96% (dua lima koma sembilan puluh enam persen) dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.

4. Kepengurusan dan Pengawasan

Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Surat Keterangan Nomor 154/V/NOT/PT/VIII/2021 tanggal 27 Agustus 2021 tentang Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, yang dibuat oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Depok, adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Yosihihiro Kobi
Wakil Komisaris Utama : Johan Yudhya Santosa
Komisaris Independen : Bonny Harry

Direksi

Direktur Utama : Erick Wihardja
Wakil Direktur Utama : Aditya Wisnu Wardhana
Direktur : Denny

III. RIWAYAT SINGKAT JII

PT Jakarta Investindo Indonesia ("JII") didirikan pada tanggal 3 Juli 2018 berdasarkan Akta No. 07 dari Notaris Relawati, S.H. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0033070.AH.01.01. Tahun 2018 tanggal 16 Juli 2018. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan pengurus dan pemegang saham Perusahaan. Perubahan ini telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Pemberitahuan dengan No. AHU-AH.01.03-0161098 pada tanggal 12 Maret 2021. Sesuai Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang Properti dan Parawisata.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JII sebagai berikut:

Modal dasar Perseroan adalah Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar) atau setara dengan 250.000 (dua ratus lima puluh ribu) saham dengan total modal ditempatkan

dan disetor adalah Rp. 130.000.000.000,- (seratus tiga puluh miliar rupiah) atau setara dengan 130.000 (seratus tiga puluh ribu saham).

1. Jack Budiman memiliki 129.870 (seratus dua puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh) saham senilai Rp. 129.870.000.000,- (seratus dua puluh sembilan miliar delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah) atau setara dengan 99,90% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh persen);
2. Suhendar memiliki 130 (seratus tiga puluh) saham senilai Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta Rupiah) atau setara dengan 0,10% (nol koma satu kosong)

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi JII adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Eko Julianto

Direksi

Direktur : Heryanto Kurniawan

IV. OBJEK TRANSAKSI

1. Objek Transaksi adalah 130.000 (seratus tiga puluh) lembar saham JII dengan nilai Rp. 130.000.000.000,- (seratus tiga puluh miliar) Rupiah yang merupakan 100% (seratus persen) yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JII.
2. Nilai Transaksi adalah Rp. 145.000.000.000,- (seratus empat puluh lima miliar Rupiah) yang diperoleh berdasarkan:

Penilaian per 31 Desember 2020

Hasil Penilaian KJPP	
Jumlah saham JII	130.000 lembar saham
Nilai pasar saham	Rp 152.127.560.000

Perhitungan Nilai Transaksi

Rencana pembelian saham	130.000 lembar saham
Harga transaksi	Rp 145.000.000.000

3. Sifat Transaksi Material dalam rencana Transaksi yang akan dilakukan merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan POJK 42/2020. Berdasarkan laporan keuangan tahunan JII untuk tahun buku 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Irvan, perhitungan laba (rugi) bersih JII per tanggal 31 Desember 2020 yaitu (Rp 181.794.484) - dalam ribuan Rupiah dibagi dengan laba (rugi) bersih Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 berdasarkan laporan keuangan tahunan Perseroan untuk tahun buku 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan yaitu (Rp 29.832.918) - dalam ribuan Rupiah, nilainya mencapai lebih dari 600%. Dengan demikian, rencana Transaksi yang akan dilakukan merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/ 2020 dan POJK 42/2020 serta memerlukan persetujuan RUPS.
4. Pertimbangan dan alasan dilakukannya rencana Transaksi adalah menambah land bank yang dapat digunakan untuk membangun perumahan dan komersial area serta

menambah sinergi Perusahaan dengan harapan berdampak keuntungan antara Perseroan dan JII. Bagi Perseroan, dengan land bank yang dimiliki oleh JII diharapkan Perseroan dapat memperluas cakupan bisnis. Transaksi ini tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap kondisi keuangan Perseroan dalam hal kesanggupan penyelesaian transaksi. Perseroan memiliki kecukupan dana kas internal untuk membiayai Transaksi ini.

V. PIHAK INDEPENDEN

Sehubungan dengan rencana Transaksi diatas, Perseroan telah menunjuk pihak Independen yaitu KJPP Maulana, Andesta dan Rekan ("KJPP") sebagai penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan yang bertugas melakukan penilaian terhadap serta memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

Nama : KJPP Maulana, Andesta, dan Rekan
Alamat : Jl. Wijaya I No. 9-G, Kebayoran Baru, Jakarta 12170
Telp. : 021-7210106
Fax : 021 - 7252036

VI. RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT KONSULTAN INDEPENDEN

a. Ringkasan Laporan Penilaian Saham

Kesimpulan nilai pasar 130.000 lembar saham (100%) saham penyertaan Jack Budiman (JB) dan Suhendar (SD) pada PT. Jakarta Investindo Indonesia (JII) per 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 152.127.560.000,- (Seratus Lima Puluh Dua Miliar Seratus Dua Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah). Nilai pasar saham per lembar Rp 1.170.212,- (Satu Juta Seratus Tujuh Puluh Ribu Dua Ratus Dua Belas Rupiah).

b. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi atau "Transaksi" ini, dengan melihat alasan-alasan, manfaat, risiko dan analisis kewajaran transaksi, KJPP Maulana, Andesta & Rekan berpendapat bahwa harga pembelian berada pada batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai, tidak melebihi 7,5% (tujuh koma lima persen) dan dengan memperhatikan kesimpulan transaksi diatas KJPP Maulana, Andesta & Rekan menyimpulkan bahwa secara keseluruhan Rencana Transaksi tersebut adalah "**Transaksi Wajar**".

VII. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan selanjutnya menyatakan sebagai berikut:

- a. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini, dan setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia mengenai Transaksi, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris, tidak ada informasi material sehubungan dengan transaksi yang tidak diungkapkan atau dihilangkan yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.
- b. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi yang dilakukan Perseroan tersebut:
 - Memenuhi kriteria Transaksi Material sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material

- dan Perubahan Kegiatan Usaha dan memerlukan persetujuan Pemegang Saham Independen dalam RUPS;
- Memenuhi kriteria Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan memerlukan persetujuan Pemegang Saham Independen dalam RUPS;
 - Tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- c. Sesuai dengan Pasal 10 POJK 17/2020 dan Pasal 3 POJK 42/2020, Perseroan telah memiliki prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum dan Perseroan wajib menyimpan dokumen terkait pelaksanaan prosedur sebagaimana dimaksud, dalam jangka waktu penyimpanan dokumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

VIII. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi Pemegang Saham memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan Keterbukaan Informasi ini, dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

Jl. Raya Muchtar Sawangan
RT 002 / RW 007
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan
Kota Depok 16517
Website: <https://www.ptpakuan.com>
Email: corsec@ptpakuan.com

Depok, 27 Agustus 2021
Direksi Perseroan