

**KETERBUKAAN INFORMASI DALAM RANGKA PENGAMBILALIHAN (AKUISISI)
PT JAKARTA INVESTINDO INDONESIA**

oleh:

**PT PAKUAN Tbk
("UANG")**

 **PT. PAKUAN Tbk.**

Kegiatan Usaha:

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

Berkedudukan di Kota Depok

Alamat Kantor:

Jl. Raya Muchtar Sawangan
RT 002 / RW 007
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan
Kota Depok 16517

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

Email: corsec@ptpakuan.com

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK No. 17/2020").

Dokumen ini merupakan dokumen resmi UANG. UANG bertanggung jawab penuh atas kebenaran informasi yang tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dan dibuat setelah melakukan pemeriksaan yang wajar, menegaskan tidak terdapat fakta material, yang tidak diungkapkan atau dihilangkan dalam Keterbukaan Informasi ini, yang dapat mengakibatkan informasi dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini dipublikasikan, UANG tidak menerima informasi atas adanya keberatan dari pihak-pihak tertentu dan UANG meyakini bahwa tidak terdapat persyaratan, ketentuan atau pembatasan yang terdapat dalam perjanjian yang akan merugikan hak dari pemegang saham publik sehubungan rencana transaksi.

Informasi ini diumumkan dalam website UANG dan website Bursa Efek Indonesia (BEI). Untuk melaksanakan Transaksi ini diperlukan persetujuan dari Pemegang Saham yang akan dilaksanakan melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RAPAT") yang direncanakan akan diselenggarakan pada tanggal 23 Desember 2021.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 16 November 2021.

DEFINISI

- Afiliasi : Memiliki definisi sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal, yaitu:
- a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
 - b. hubungan antara Pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari Pihak tersebut;
 - c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;
 - d. hubungan antara perusahaan dengan Pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
 - e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh Pihak yang sama; atau
 - f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- BAI : PT Bhineka Abadi Investama, berkedudukan di Tangerang, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia
- UANG : PT Pakuan Tbk, berkedudukan di Depok, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia
- JII : PT Jakarta Investindo Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia

- OJK : Otoritas Jasa Keuangan, lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 (tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan badan pengganti Bapepam-LK yang mulai berlaku sejak tanggal 31 Desember 2012).
- Pemegang Saham Independen : Pemegang saham yang tidak mempunyai kepentingan ekonomis pribadi sehubungan dengan Transaksi, dan (a) bukan merupakan anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali dari UANG, atau (b) bukan merupakan Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali dari UANG.
- POJK No.15/2020 : Peraturan OJK No. 15 /POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
- POJK No.17/2020 : Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- POJK No. 42/2020 : Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- Transaksi : Pengambilalihan atas 100% (seratus persen) saham JII yang dimiliki oleh Jack Budiman dan Suhendar dengan nilai transaksi sebesar Rp. 145.000.000.000,- (seratus empat puluh lima miliar Rupiah).
- UU PT : Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

TANGGAL-TANGGAL PENTING SEHUBUNGAN DENGAN RAPAT UANG

No.	Kegiatan	Tanggal
1.	Iklan Pengumuman dan Keterbukaan Informasi Transaksi Material melalui Website Bursa Efek Indonesia dan Website UANG	16 November 2021
2.	Daftar Pemegang Saham (Recording Date) yang berhak hadir dalam Rapat	30 November 2021
3.	Pemanggilan Rapat melalui Website Bursa Efek Indonesia dan Website Pakuan	1 Desember 2021
4.	Rapat	23 Desember 2021

I. PENDAHULUAN

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

Keterbukaan Informasi ini dibuat untuk kepentingan Pemegang Saham UANG agar Pemegang Saham UANG mendapatkan informasi secara lengkap mengenai rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh UANG dan juga dalam rangka pemenuhan POJK 17/2020. Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai rencana Transaksi pengambilalihan (akuisisi) atas 100,00% (130.000 lembar) saham ditempatkan dan disetor di JII yang dimiliki oleh Bapak Jack Budiman (99,90%) dan Bapak Suhendar (0,10%).

Nilai Rencana Transaksi Akuisisi 100,00% (130.000 lembar) saham JII oleh UANG adalah sebesar Rp145.000.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima miliar Rupiah). Berdasarkan **Laporan Keuangan Audit UANG per 30 Juni 2021**, nilai dari Rencana Transaksi tersebut adalah 173,79% terhadap jumlah ekuitas UANG yang sebesar Rp83.432.559.703,- (delapan puluh tiga miliar empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga Rupiah)

Pada saat tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, Direksi dan Dewan Komisaris UANG, baik bersama-sama maupun masing-masing, meyakini bahwa Transaksi tidak termasuk transaksi afiliasi dan tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dengan dasar dan pertimbangan bahwa UANG meyakini tidak ada perbedaan antara kepentingan ekonomis UANG dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota direksi, dewan komisaris, dan BAI (sebagai pemegang saham utama dan pengendali UANG), yang dapat merugikan UANG dalam rencana Transaksi

Selain itu, UANG meyakini Transaksi bukan merupakan transaksi yang dapat merugikan UANG sebagaimana yang dimaksud POJK No. 42/2020, dengan dasar bahwa rencana Transaksi ini telah memperoleh pendapat kewajaran (fairness opinion) dari KJPP Syarif, Endang dan Rekan dengan laporan No. 00022/2.0113-03/BS/06/0340/1/XI/2021 tanggal 15 November 2021.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Latar Belakang dan Nilai Transaksi

UANG adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Ridwan Suselo, SH, No. 21 tanggal 8 Maret 1971, notaris di Jakarta. UANG bergerak dalam bidang usaha penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi. UANG berkantor pusat di Jl. Raya Muchtar Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat.

UANG berencana melakukan transaksi pengambilalihan (akuisisi) atas 100,00% (130.000 lembar) saham ditempatkan dan disetor di JII yang dimiliki oleh Bapak Jack Budiman (99,90%) dan Bapak Suhendar (0,10%).

Nilai Rencana Transaksi Akuisisi 100,00% (130.000 lembar) saham JII oleh UANG adalah sebesar Rp145.000.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima miliar Rupiah). Berdasarkan Laporan Keuangan Audit UANG per 30 Juni 2021, nilai dari Rencana Transaksi tersebut adalah 173,79% terhadap jumlah ekuitas UANG yang sebesar Rp83.432.559.703,- (delapan puluh tiga miliar empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga Rupiah).

Rencana Transaksi Akuisisi 100,00% (130.000 lembar) saham JII oleh UANG memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (selanjutnya disebut "Peraturan No. 17/POJK.04/2020") karena nilai rencana transaksi di atas 20% dari ekuitas UANG per 30 Juni 2021. Rencana Transaksi juga wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam hal nilai transaksi lebih dari 50% dari ekuitas UANG per 30 Juni 2021.

B. Risiko dan Manfaat Transaksi

Tidak terdapat risiko material atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan, risiko tidak tercapainya kesepakatan dan ataupun tidak terlaksananya sesuai jadwal Rencana Transaksi dapat dicegah dengan prosedur internal dan ketentuan hukum yang berlaku.

Manfaat yang diharapkan akan diperoleh UANG dengan dilakukannya Transaksi ini antara lain sebagai berikut:

- a. Menambah sinergi Perusahaan dengan harapan berdampak keuntungan antara UANG dan JII;
- b. Menambah land bank yang dapat digunakan untuk membangun perumahan dan komersial area;
- c. Lokasi lahan yang dimiliki oleh JII berada tidak jauh dari lahan milik UANG sehingga berpotensi menjadi area pengembangan.

C. Keterangan Mengenai Para Pihak yang Terlibat dan Hubungan dengan UANG

Pihak-pihak yang terlibat dalam rencana Transaksi ini adalah UANG sebagai pembeli, Jack Budiman dan Suhendar yang akan mengalihkan seluruh saham JII miliknya kepada UANG.

Riwayat Singkat UANG sebagai Pembeli

UANG didirikan pertama kali dengan nama PT Pakuan International Country Club 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 UANG yang berlaku adalah sebagaimana tercantum dalam akta-akta di bawah:

- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa nomor 02, tanggal 16-07-2010 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Wahjuni Joemarsono Nugroho, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor, dan telah mendapat Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya tanggal 30-11-2011 nomor AHU-58740.AH.01.02.TAHUN 2011;
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 63 tanggal 13 Februari 2020 dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M. Kn, Notaris di Jakarta Barat, sehubungan dengan perubahan status UANG 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 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. 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;
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat, nomor 03, tanggal 22-09-2021 yang dibuat di hadapan Notaris Vita Cahyojati, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Kota Depok, dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Pemberituannya tanggal 23-09-2021 nomor AHU-AH.01.03-0452051;
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat, nomor 04, tanggal -22-09-2021 yang dibuat di hadapan Notaris Vita Cahyojati, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Kota Depok, dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Pemberituannya tanggal 23-09-2021 nomor AHU-AH.01.03-0452068.

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

Kegiatan usaha utama:

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;

Menjalankan usaha di bidang real estat, yaitu:

- real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
- real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;

Menjalankan usaha di bidang aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, yaitu:

- Lapangan golf.

Kegiatan usaha penunjang:

Menjalankan usaha di bidang konstruksi.

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 Oktober 2021, struktur permodalan dan kepemilikan saham UANG adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham		
	Rp100		
	Lembar Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	3.600.000.000	360.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			-
<u>Pemegang Saham:</u>			
1. PT Bhineka Abadi Investama	895.828.100	89.582.810.000	74,0354%
2. Masyarakat	314.171.900	31.417.190.000	25,96%
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	1.210.000.000	121.000.000.000	100

Kepengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat, nomor 04, tanggal 22 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Vita Cahyojati, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Kota Depok, dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Pemberituannya tanggal 23-09-2021 nomor

AHU.AH.01.03-0452068 susunan Dewan Komisaris dan Direksi UANG 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

Ikhtisar Data Keuangan UANG

Ikhtisar data keuangan UANG tanggal 30 Juni 2021 telah diaudit oleh Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo dan Rekan yang telah terdaftar di OJK, adalah sebagai berikut:

PT PAKUAN Tbk
 LAPORAN POSISI KEUANGAN
 Tanggal 30 Juni 2021
 (Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2021	31 Desember 2020
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2d, 4, 25	19.689.393.104	1.798.704.660
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2d, 25	3.653.464.000	4.484.475.000
Uang muka dan beban dibayar di muka	2e	10.321.129.820	-
Uang muka kontraktor	5, 23	136.425.032.500	136.425.032.500
Uang muka investasi	6, 23	315.188.284.919	-
Total Aset Lancar		485.277.304.343	142.708.212.160
ASET TIDAK LANCAR			
Aset real estat	2g, 7, 23	72.175.575.622	51.424.538.954
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp40.345.742.912 pada tanggal 30 Juni 2021 dan Rp38.825.934.487 pada tanggal 31 Desember 2020	2h, 2j, 8, 14, 20	28.291.870.465	28.149.424.390
Aset tak berwujud - setelah dikurangi Akumulasi amortisasi sebesar Rp12.362.875.541 pada tanggal 30 Juni 2021 dan Rp10.550.866.388 pada tanggal 31 Desember 2020	2i, 2j, 9, 20	96.174.739.991	97.986.749.144
Aset pajak tangguhan	2n, 13c	-	267.033.311
Total Aset Tidak Lancar		196.642.186.078	177.827.745.799
TOTAL ASET		681.919.490.421	320.535.957.959

Riwayat Jack Budiman dan Suhendar sebagai Penjual

Jack Budiman, swasta, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3173071210680017 dan beralamat di Jl. Aipda KS Tubun II/33, RT 005 / RW 001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah.

Suhendar, swasta, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3173072001750008 dan beralamat di GG RS Peln Rt 009, Rw 001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat.

Riwayat Singkat JII sebagai objek Transaksi

JII didirikan berdasarkan Akta No. 7 tanggal 3 Juli 2018 dari Notaris Relawati, SH. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU0033070.AH.01.01. TAHUN 2018 tanggal 16 Juli 2018. Anggaran Dasar JII telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 1 tanggal 1 Maret 2021 dari Notaris Yuli Agus Budiyanto SH., M.KN., sehubungan dengan perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0161098 tanggal 12 Maret 2021. Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar JII, ruang lingkup kegiatan usaha JII meliputi bidang real estat, konstruksi, jasa, perdagangan, pengangkutan dan peternakan. JII beroperasi secara komersial pada tahun 2019, saat ini JII mengoperasikan kolam renang di daerah Sawangan Depok. Berdasarkan Akta No. 7 tanggal 3 Juli 2018 yang dibuat oleh 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, struktur permodalan dan kepemilikan saham JII adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal per Saham Rp1.000.000,-		
	Lembar Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	250.000	250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			-
<u>Pemegang Saham:</u>			
1. Jack Budiman	129.870	129.870.000.000	99,90%
2. Suhendar	130	130.000.000	0,10%
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	130.000	130.000.000.000	100

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi JII adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Eko Julianto

Direksi

Direktur : Heryanto Kurniawan

Ikhtisar Data Keuangan JII

Ikhtisar data keuangan tanggal 30 Juni 2021 telah diaudit oleh **Kantor Akuntan Publik Irvan**, yang telah terdaftar di OJK, adalah sebagai berikut:

PT JAKARTA INVESTINDO INDONESIA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
30 Juni 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2021	31 Desember 2020
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	4	702.343.829	7.300.498
Piutang lain-lain	5	874.026.000	1.039.026.000
Pajak dibayar di muka	10a	12.012.004.110	11.873.364.634
Uang muka	6	10.741.730.351	7.450.880.599
Jumlah Aset Lancar		24.330.104.290	20.370.571.731
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap - neto	3,7	121.227.796.970	121.574.369.697
JUMLAH ASET		145.557.901.260	141.944.941.428
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha	8	1.522.097.351	1.237.472.200
Utang lain-lain	9	5.763.254.702	7.303.405.766
Utang pajak	3,10b	41.660.120	81.582.861
Beban masih harus dibayar		165.952.903	123.052.903
Liabilitas kerjasama pemanfaatan lahan	11,17,20	179.828.128.782	179.828.128.782
Utang pihak berelasi	17	10.352.379.327	5.995.517.872
JUMLAH LIABILITAS		197.673.473.185	194.569.160.384
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000.000 per saham			
Modal dasar - 250.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 130.000 saham	12	130.000.000.000	130.000.000.000
Defisit		(182.115.571.925)	(182.624.218.956)
JUMLAH EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)		(52.115.571.925)	(52.624.218.956)
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS SETELAH DIKURANGI DEFISIENSI MODAL		145.557.901.260	141.944.941.428

III. OBJEK PENILAIAN DAN NILAI TRANSAKSI

1. Objek Penilaian adalah Rencana Transaksi Akuisisi 100,00% (130.000 lembar) saham JII oleh UANG.
2. Nilai Rencana Transaksi Akuisisi 100,00% (130.000 lembar) saham JII oleh UANG adalah sebesar Rp145.000.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima miliar Rupiah).
3. Sifat Transaksi Material dalam rencana Transaksi yang akan dilakukan merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020. Berdasarkan Laporan keuangan Audit UANG untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2021, total ekuitas UANG adalah sebesar Rp83.432.559.703,- (delapan puluh tiga miliar empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga Rupiah). Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), disepakati antara Pembeli dan Penjual bahwa nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp145.000.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima miliar Rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 173,79%.

Berdasarkan Peraturan No. 17/POJK.04/2020, suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Perusahaan Terbuka yang akan melakukan Transaksi Material wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS dalam hal nilai transaksi lebih dari 50% ekuitas Perusahaan Terbuka.

Dengan demikian, Rencana Transaksi termasuk transaksi material serta wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

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 UANG dan JII. Bagi UANG, dengan *land bank* yang dimiliki oleh JII diharapkan UANG dapat memperluas cakupan bisnis. Transaksi ini tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap kondisi

keuangan UANG dalam hal kesanggupan penyelesaian transaksi. UANG memiliki kecukupan dana kas internal untuk membiayai Transaksi ini.

3. Perjanjian dan Persyaratan yang disepakati dalam rencana Transaksi Garis besar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Rencana Transaksi diantaranya sebagai berikut:

- a. PPJB dibuat dan ditanda tangani tanggal pada 25 Maret 2021;
- b. Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PPJB, adalah sebagai berikut:

Jack Budiman dan Suhendar sebagai Penjual

UANG sebagai Pembeli

- c. Harga Pembelian Rp145.000.000.000,- (seratus empat puluh lima miliar rupiah).

4. Informasi lainnya terkait Transaksi

- a. Sampai saat ini, tidak ada keberatan dari kreditur terkait dengan rencana pengambilalihan JII oleh UANG. Sebagai informasi, JII telah melaksanakan pengumuman pada koran Harian Ekonomi Neraca atas rencana pengambilalihan tersebut pada tanggal 23 Maret 2021 dan tidak ada tanggapan atau keberatan dari kreditur JII atas rencana akuisisi. Berdasarkan Pasal 127 ayat (4) dan (5) UU PT, apabila tidak ada keberatan dari kreditur dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pengumuman tersebut, maka kreditur dianggap menyetujui rencana pengambilalihan tersebut;
- b. Sehubungan dengan status masa kerja karyawan JII akan tetap dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku sebagaimana telah diungkapkan sebelumnya yang mana hal ini akan tunduk pada ketentuan yang berlaku tanpa sekiranya disebutkan dalam PPJB.

IV. DAMPAK TRANSAKSI TERHADAP KEADAAN KEUANGAN UANG DAN ASPEK NON KEUANGAN

Rencana Transaksi akuisisi 100,00% saham JII oleh UANG dapat memberikan nilai tambah pada penjualan mulai tahun 2022 sebesar Rp328,71 miliar, tahun 2023 sebesar Rp489,05 miliar, tahun 2024 sebesar Rp1.010,95 miliar, tahun 2025 sebesar Rp1.002,09 miliar, tahun 2026 sebesar Rp916,14 miliar, tahun 2027 sebesar Rp552,98 miliar dan tahun 2028 sebesar Rp132,92 miliar. Nilai tambah atas aset sebesar Rp69,2657 miliar pada tahun 2021 dan diproyeksikan terus meningkat

14

hingga mencapai Rp2,02 triliun pada tahun 2028. Serta nilai tambah atas ekuitas pada tahun 2022 sebesar Rp118,70 miliar dan terus meningkat hingga mencapai sebesar Rp2.019,91 miliar di tahun 2028. Berdasarkan hasil analisis kelayakan menunjukkan bahwa dengan dilakukannya transaksi adalah layak yang ditunjukkan dengan nilai IRR sebesar 12,25% lebih besar dan tingkat discount rate yang sebesar 9,62% dan NPV positif Rp11.505.000.000. Dengan nilai-nilai indikator tersebut, rencana transaksi layak dilaksanakan

Jika dilihat dari aspek non keuangan, dengan melakukan akuisisi saham JII, selain menambah sinergi perusahaan juga akan menambah land bank yang dapat digunakan untuk pembangunan proyek dan area pengembangan dikarenakan lokasi lahan yang berdekatan dengan lahan UANG, dengan demikian akan berdampak positif bagi UANG

V. RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT KONSULTAN INDEPENDEN

Sehubungan dengan rencana Transaksi diatas, UANG telah menunjuk pihak Independen yaitu KJPP Syarif, Endang 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 Syarif, Endang dan Rekan
Alamat : Kantor Cabang Jakarta Timur (B)
Ruko Buaran Persada No. 3, Lantai 4
Jl. Jend. R.S. Soekarno, Pondok Kelapa
Duren Sawit, Jakarta Timur 13440
Telp. : 021-2208 7976

Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

Sesuai dengan ruang lingkup penilaian, pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

Asumsi dan Kondisi Pembatas Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- a. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion;
- b. Penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- c. Mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh UANG atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- d. Proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh UANG dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
- e. KJPP bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- f. Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional UANG.
- g. KJPP bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- h. KJPP telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

Penilai Bisnis Serta Hasil Penilaian Yang Menjadi Dasar Dalam Pemberian Pendapat Kewajaran

Berdasarkan Laporan Penilaian Saham JII per tanggal penilaian 30 Juni 2021 No. 00021/2.0113-03/BS/06/0340/1/XI/2021, tanggal 15 November 2021, Penilai Bisnis yang melakukan penilaian saham adalah Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert), dari Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan, dimana yang bersangkutan telah memperoleh izin sebagai penilai dengan rincian sebagai berikut:

MAPPI : No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik: No. B-1.12.00340
Klasifikasi izin : Penilai Bisnis
Register : No. RMK-2017.00303
STTD OJK : No. STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB : No. 173/NB.122/STTD-P/2019

Dari Laporan Penilaian Saham tersebut, Nilai Pasar 100,00% Saham JII adalah sebesar Rp147.442.000.000,- (Seratus Empat Puluh Tujuh Miliar Empat Ratus Empat Puluh Dua Juta Rupiah).

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, bahwa Rencana Transaksi akuisisi 100,00% saham JII yang akan dilakukan UANG adalah Wajar. Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada perubahan kondisi, baik secara internal maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

Berdasarkan hasil analisis inkremental, Rencana Transaksi akuisisi 100,00% saham JII oleh UANG dapat memberikan nilai tambah pada penjualan mulai tahun 2022 sebesar Rp328,71 miliar, tahun 2023 sebesar Rp489,05 miliar, tahun 2024 sebesar Rp1.010,95 miliar, tahun 2025 sebesar Rp1.002,09 miliar, tahun 2026 sebesar Rp916,14 miliar, tahun 2027 sebesar Rp552,98 miliar dan tahun 2028 sebesar Rp132,92 miliar.

Nilai tambah atas aset sebesar Rp69,2657 miliar pada tahun 2021 dan diproyeksikan terus meningkat hingga mencapai Rp2,02 triliun pada tahun 2028. Serta nilai tambah atas ekuitas pada tahun 2022 sebesar Rp118,70 miliar dan terus meningkat hingga mencapai sebesar Rp2.019,91 miliar di tahun 2028.

Berdasarkan hasil analisis kelayakan menunjukkan bahwa dengan dilakukannya transaksi adalah layak yang ditunjukkan dengan nilai IRR sebesar 12,25% lebih besar dan tingkat discount rate yang sebesar 9,62% dan NPV positif Rp11.505.000.000. Dengan nilai-nilai indikator tersebut, rencana transaksi layak dilaksanakan.

Kewajaran nilai transaksi berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, menyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,50% dari nilai hasil penilaian.

Penilaian Properti

Berdasarkan Laporan Penilaian Properti JII per tanggal penilaian 30 Juni 2021 No. 00101/2.0113-00/PI/10/0306/1/XI/2021, tanggal 04 November 2021, Penilai Bisnis yang melakukan penilaian property adalah Muhamad Syarif, SE, M.Ec. Dev.MAPPI (Cert), dari Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan, dimana yang bersangkutan telah memperoleh izin sebagai penilai dengan rincian sebagai berikut:

MAPPI : No. 02-S-01641
Izin Penilai Publik: No. P-1.11.00306
Klasifikasi izin : Penilai Properti
Register : No. RMK-2017.00269
STTD OJK : No. PP 133/PM.223.2019
STTD IKNB : No. RMK-2017.00269

Hak Guna Bangunan Nomor 000352 berlaku sampai 18 Desember 2047

Hak Guna Bangunan Nomor 000353 berlaku sampai 18 Desember 2047

Hak Guna Bangunan Nomor 000357 berlaku sampai 18 Desember 2047

Dengan total luas tanah 227.169 m²

Lokasi Properti di Jalan Raya Bogor-Ciputat, Kelurahan Bojongsari, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Jawa Barat

a. Analisa Pasar

Harga tanah per meter berkisar antara Rp. 5.500.000,- sampai dengan Rp. 7.000.000.000,- tanah yang berada di sisi Jalan Raya Bogor – Ciputat sedangkan lokasi ke bagian belakang berkisar Rp. 1.200.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per meter harga tersebut tergantung pada letak/posisi, kontur, bentuk tanah, surat kepemilikan, luas, akses jalan dan kedekatan dengan pusat keramaian.

b. Berdasarkan penggunaan tertinggi dan terbaik

- Penggunaan secara fisik dimungkinkan;
- Penggunaan secara hukum dimungkinkan;
- Penggunaan secara finansial layak;
- Memberikan manfaat.

c. Kesimpulan Nilai Pasar adalah Rp. 487.970.000.000,- yang dinilai berdasarkan pendekatan pasar (tanggal penilaian per 30 Juni 2021).

VI. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI UANG

Dewan Komisaris dan Direksi UANG selanjutnya menyatakan sebagai berikut:

- a. Dewan Komisaris dan Direksi UANG 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 UANG menyatakan bahwa Transaksi yang dilakukan UANG 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 tidak 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, UANG telah memiliki prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum dan UANG wajib menyimpan dokumen terkait pelaksanaan prosedur sebagaimana dimaksud, dalam jangka waktu penyimpanan dokumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi Pemegang Saham yang memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan Keterbukaan Informasi ini, dapat menghubungi UANG 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, 16 November 2021
Direksi PT PAKUAN TBK