

**LAPORAN RINGKAS PENDAPAT
KEWAJARAN
ATAS
RENCANA TRANSAKSI
DISUSUN UNTUK
PT PAKUAN Tbk**



SUWENDHO RINALDY DAN REKAN
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059
Nomor Izin Cabang KJPP: 1138/KM.1/2017
Penilai Properti dan Bisnis

Kantor Cabang Jakarta
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17
Jl. Rawajati Timur, Pancoran
Jakarta Selatan 12750
T (021) 7970913 / 799-4521
E ocky@srr.co.id
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)



SUWENDHO RINALDY DAN REKAN
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059
Nomor Izin Cabang KJPP: 1138/KM.1/2017
Penilai Properti dan Bisnis

Kantor Cabang Jakarta
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17
Jl. Rawajati Timur, Pancoran
Jakarta Selatan 12750
T (021) 7970913 / 799-4521
E ocky@srr.co.id
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)

No. : 00268/2.0059-02/BS/03/0242/1/VII/2022

22 Juli 2022

Kepada Yth.

PT PAKUAN Tbk
Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002/RW 007
Kelurahan Sawangan
Kecamatan Sawangan
Kota Depok
Jawa Barat 16517

U.p. : **Direksi**

Hal : **Laporan Ringkas Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (“SRR” atau “kami”), oleh manajemen PT Pakuan Tbk (“Perseroan”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran rencana transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, sesuai dengan surat penawaran kami No. 220615.002/SRR-JK/SPN-ABF/UANG/OR tanggal 15 Juni 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 tanggal 4 Juni 2018 (Penilaian Properti dan Bisnis) (pengganti dari STTD No. 02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 [Penilai Properti dan Penilai Usaha]), menyampaikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas rencana transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan.

LATAR BELAKANG

Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*public company*) yang bergerak dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olah raga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi. Pada saat ini Perseroan mengoperasikan Sawangan Golf Hotel & Resort yang mengintegrasikan hotel, golf dan restoran, dan kolam renang di daerah Sawangan, Jawa Barat. Selain itu, Perseroan juga sedang

melakukan konstruksi pembangunan proyek perumahan dengan nama “Shila at Sawangan” seluas 68 hektar di daerah Sawangan, Depok. Perseroan berkantor pusat di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002/RW 007, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Depok 16517, dengan nomor telepon (0251) 8413 838, alamat *email* info@ptpakuan.com, dan alamat *website* www.ptpakuan.com.

Berdasarkan informasi yang kami terima dari manajemen Perseroan, pada saat ini Perseroan akan melaksanakan rencana transaksi berupa:

1. Penambahan modal sebanyak-banyaknya sebesar Rp 147.900.000.000,00 (seratus empat puluh tujuh miliar sembilan ratus juta Rupiah) dalam perusahaan patungan (joint venture) yang didirikan oleh dan antara PT Jakarta Investindo Indonesia (“JII”) dan pemegang saham lainnya, dimana JII memiliki penyertaan sebanyak 30% (tiga puluh persen) (“Perusahaan Patungan”), dalam satu transaksi atau beberapa transaksi (“Rencana Penambahan Modal”); dan
2. Penjualan atas sebagian aset tanah yang dimiliki oleh JII seluas 104.363 m² kepada Perusahaan Patungan dengan nilai penjualan sebesar Rp 365.270.500.000 (tiga ratus enam puluh lima miliar dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu Rupiah) (tidak termasuk PPN) (“Rencana Penjualan Tanah”)

(selanjutnya Rencana Penambahan Modal dan Rencana Penjualan Tanah secara bersama-sama disebut “Rencana Transaksi”).

Aset tanah yang dimiliki oleh JII seluas 104.363 m² terdiri dari:

1. Tanah seluas 59.302 m² sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00441/Bojongsari dengan Surat Ukur No. 03612/Bojongsari/2022 tanggal 7 Juli 2022; dan
2. Tanah seluas 45.061 m² yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00357/Bojongsari dengan luas 148.832 m² dengan Surat Ukur No. 00833/Bojongsari/2018 tanggal 7 Juni 2018

(selanjutnya aset tanah tersebut secara bersama-sama disebut “Obyek Transaksi”).

Berdasarkan keterangan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi akan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK (POJK) No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha” (“POJK 17/2020”), mengingat bahwa nilai Rencana Penambahan Modal Transaksi, yaitu sebesar Rp 147.900.000.000,00, merupakan 13,03% dari nilai total aset Perseroan berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang di-review oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (“KNMT”), yaitu sebesar Rp 1.134.672.079.873,00, dan nilai Rencana Penjualan Tanah, yaitu sebesar Rp 365.270.500.000,00, merupakan 32,19% dari nilai total aset Perseroan tersebut.

Selanjutnya, manajemen Perseroan juga menjelaskan bahwa Rencana Transaksi akan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan” (“POJK 42/2020”), mengingat bahwa pihak-pihak dalam Rencana Transaksi merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.

Berdasarkan informasi yang kami terima dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42/2020.

Merujuk pada ketentuan Pasal 24 POJK 42/2020, dalam hal Transaksi Afiliasi nilainya memenuhi kriteria Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, Perusahaan Terbuka hanya wajib memenuhi ketentuan POJK 17/2020.

Untuk transaksi yang tergolong dalam transaksi material, POJK 17/2020 mensyaratkan adanya laporan penilaian atas obyek yang ditransaksikan (dalam hal ini Obyek Transaksi) dan laporan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas transaksi tersebut (dalam hal ini Rencana Transaksi) yang disusun oleh penilai.

Dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam POJK 17/2020, Perseroan telah menunjuk SRR sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi (“Pendapat Kewajaran”).

STATUS PENILAI

Penilai Publik Ocky Rinaldy merupakan penilai independen yang bernaung dalam SRR berdasarkan Izin Penilai Publik No. PB-1.09.00242 dengan kualifikasi Penilaian Properti dan Bisnis yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 tanggal 4 Juni 2018 (Penilaian Properti dan Bisnis) (pengganti dari STTD No. 02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 [Penilai Properti dan Penilai Usaha]) dan bertindak untuk melakukan penilaian secara obyektif tanpa ada benturan kepentingan dan memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan sebagaimana yang dimaksud dalam lingkup penugasan ini.

PEMBERI TUGAS

Pemberi tugas sebagaimana dimaksud dalam laporan ini adalah:

Nama : PT Pakuan Tbk
Bentuk usaha : Perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka



Alamat : Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002/RW 007, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Depok 16517
Bidang usaha : Menjalankan usaha dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olah raga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi
Nomor telepon : 0251) 8413 838
Alamat email : info@ptpakuan.com
Website : www.ptpakuan.com

PENGGUNA LAPORAN

Pengguna laporan sebagaimana dimaksud dalam laporan ini adalah:

Nama : PT Pakuan Tbk
Bentuk usaha : Perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka
Alamat : Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002/RW 007, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Depok 16517
Bidang usaha : Menjalankan usaha dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olah raga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi
Nomor telepon : 0251) 8413 838
Alamat email : info@ptpakuan.com
Website : www.ptpakuan.com

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, kami menyatakan bahwa:

1. Dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran, SRR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. SRR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, Pendapat Kewajaran tidak disusun untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh hasil yang diperoleh dari proses penyusunan Pendapat Kewajaran dan SRR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran kami No. 220615.002/SRR-JK/SPN-ABF/UANG/OR tanggal 15 Juni 2022;
2. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar; dan
3. SRR bertanggungjawab atas laporan Pendapat Kewajaran.

MAKSUD DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN

Tujuan penyusunan Pendapat Kewajaran adalah untuk memberikan gambaran mengenai kewajaran atas Rencana Transaksi. Maksud dari penyusunan Pendapat Kewajaran adalah untuk memenuhi POJK 17/2020.

Pendapat Kewajaran telah disusun sesuai dengan dan tunduk pada ketentuan-ketentuan dari POJK No. 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal” (“POJK 35/2020”) dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII 2018 (“SPI 2018”).

TANGGAL EFEKTIF PENDAPAT KEWAJARAN

Analisis dalam Pendapat Kewajaran dilaksanakan berdasarkan tanggal 31 Desember 2021 sebagai tanggal efektif Pendapat Kewajaran. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan Pendapat Kewajaran serta dari data keuangan Perseroan yang kami terima. Data keuangan tersebut berupa laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang di-*review* oleh KNMT yang menjadi dasar penyusunan Pendapat Kewajaran.

Sesuai dengan ketentuan dalam POJK 35/2020, Pendapat Kewajaran berlaku selama 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 31 Desember 2021, kecuali terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan nilai lebih dari 5% (lima persen).

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL EFEKTIF PENDAPAT KEWAJARAN

Dari tanggal efektif Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 30 Juni 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil Pendapat Kewajaran secara signifikan.

DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN

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

1. *Draft* Keterbukaan informasi yang disusun oleh manajemen Perseroan dalam rangka Transaksi (“*Draft* Keterbukaan Informasi”);

2. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang di-*review* oleh KNMT;
3. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018, dan 31 Desember 2017 yang diaudit oleh KNMT;
4. Proyeksi keuangan Perseroan dengan Rencana Transaksi dan tanpa Transaksi tahun 2022–2034 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
5. Proforma laporan keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebelum dan sesudah Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
6. Laporan Penilaian Aset Tetap JII No. 00262/2.0059-02/PI/03/0242/1/VII/2022 tanggal 18 Juli 2022 yang disusun oleh SRR (“Laporan Penilaian Aset Tetap”);
7. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Transaksi;
8. Hasil diskusi dan wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Bpk. Erick Wihardja sebagai Direktur Utama Perseroan, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi;
9. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan; dan
10. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan dan pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan.

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum, dan kami tidak melakukan dan karenanya tidak bertanggung jawab atas pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan penyusunan Pendapat Kewajaran dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai 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 mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang ada untuk Perseroan.

ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran adalah sebagai berikut:

1. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
7. SRR bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran.
8. SRR telah memperoleh informasi mengenai ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam Rencana Transaksi dari Perseroan.

Pendapat Kewajaran disusun berdasarkan kondisi pasar dan kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal efektif Pendapat Kewajaran.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran, kami juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, Rencana Transaksi dilaksanakan sesuai dengan prosedur-prosedur dan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan Rencana Transaksi, dan hal-hal lainnya yang terkait sebagaimana yang diinformasikan oleh manajemen Perseroan, khususnya dalam hal pemenuhan kewajiban Perseroan sebagaimana yang diatur dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan Rencana Transaksi. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal terjadinya Rencana Transaksi sampai dengan tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran.

DISTRIBUSI PENDAPAT KEWAJARAN

Pendapat Kewajaran ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain, atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Rencana Transaksi atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran.

Pendapat Kewajaran juga disusun berdasarkan kondisi ekonomi dan peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran. Pendapat Kewajaran tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dari KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan.

PENDEKATAN DAN PROSEDUR PENDAPAT KEWAJARAN

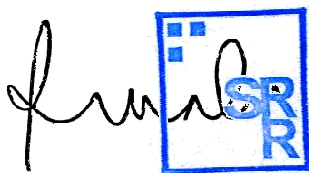
Dalam mengevaluasi kewajaran Rencana Transaksi, SRR telah melakukan (a) analisis kualitatif, yaitu analisis terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi dan keterkaitan, analisis industri, serta analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi; serta (b) analisis kuantitatif, berupa analisis historis laporan keuangan Perseroan, analisis kinerja keuangan Perseroan tanpa dan dengan Transaksi dan analisis dampak Rencana Transaksi terhadap keuangan Perseroan.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang telah dilakukan, SRR berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.

Hormat kami,

KJPP SUWENDHO RINALDY DAN REKAN



 **Ocky Rinaldy, MAPPI (Cert)**
Rekan

Izin Penilai : PB-1.09.00242
STTD : STTD.PPB-05/PM.2/2018
MAPPI : 95-S-00654

OR/er