

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT PAKUAN TBK. DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) NOMOR 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA DAN PERATURAN OJK NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.

**PT Pakuan Tbk.
 (“Perseroan”)**

Berkedudukan di Kota Depok

Kegiatan Usaha:

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

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

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk menyetujui Rencana Transaksi akan diselenggarakan pada tanggal 31 Agustus 2022.

DEFINISI

- Afiliasi : Afiliasi adalah: (a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal; (b) hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut; (c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama; (d) hubungan antara perusahaan dan 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.
- Benturan Kepentingan : Berarti perbedaan antara kepentingan ekonomis perusahaan terbuka dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang dapat merugikan perusahaan terbuka dimaksud.
- JII : PT Jakarta Investindo Indonesia.
- Keterbukaan Informasi : Keterbukaan Informasi ini yang memuat informasi-informasi terkait dengan Rencana Transaksi yang disiapkan dalam kerangka memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020.
- KJPP : Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan, selaku penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan yang ditunjuk oleh Perseroan.
- Laporan Keuangan : Laporan Keuangan Perseroan yang telah di review oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan untuk periode yang berakhir pada 30 Juni 2022 berdasarkan Laporan atas Reviu Informasi Keuangan Interim No. 00157/2.1051/RLK/03/0929-2/1/VII/2022 tanggal 12 Juli 2022 yang ditandatangani oleh Drs. Emanuel Handoyo Pranadjaja, CA,CPA.
- OJK : Otoritas Jasa Keuangan, berarti lembaga yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang peraturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (“**UU No. 21/2011**”). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi,

tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21/2011.

- POJK No. 15/2020 : Peraturan OJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka
- POJK No. 17/2020 : Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- POJK No. 42/2020 : Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- Pengendali : Pengendali Perusahaan Terbuka sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka, yaitu pihak yang baik langsung maupun tidak langsung: (a) memiliki saham Perusahaan Terbuka lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham dengan hak suara yang telah disetor penuh; atau (b) mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijakan Perusahaan Terbuka.
- Pemegang Saham Independen : Pemegang saham yang tidak mempunyai kepentingan ekonomis pribadi sehubungan dengan suatu transaksi tertentu dan: (a) bukan merupakan anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali; atau (b) bukan merupakan Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, dan Pengendali.
- Perseroan : PT Pakuan Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Depok.
- Perusahaan Patungan : Perusahaan patungan (*joint venture*) yang didirikan oleh dan antara JII dan pemegang saham lainnya, dimana JII memiliki penyertaan sebanyak 30% (tiga puluh persen).
- RUPS : Rapat Umum Pemegang Saham.
- Transaksi Afiliasi : Berarti setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan Afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali, termasuk setiap aktivitas

dan/atau transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali untuk kepentingan Afiliasi dari perusahaan terbuka atau Afiliasi dari anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.

- Transaksi Benturan Kepentingan : Berarti transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan setiap pihak, baik dengan Afiliasi maupun pihak selain Afiliasi yang mengandung Benturan Kepentingan.
- Transaksi Material : Berarti setiap transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali yang memenuhi batasan nilai sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan rencana JII sebagai entitas anak Perseroan untuk melakukan: (i) penambahan modal sebanyak-banyaknya sebesar Rp147.900.000.000 (seratus empat puluh tujuh miliar sembilan ratus juta Rupiah) dalam Perusahaan Patungan, dalam satu transaksi atau beberapa transaksi ("**Rencana Penambahan Modal**"); dan (ii) penjualan atas sebagian aset tanah yang dimiliki oleh JII kepada Perusahaan Patungan dengan nilai penjualan sebesar Rp365.270.500.000 (tiga ratus enam puluh lima miliar dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu Rupiah) (tidak termasuk PPN) ("**Rencana Penjualan Tanah**" secara bersama-sama dengan Rencana Penambahan Modal selanjutnya disebut sebagai "**Rencana Transaksi**").

Nilai Rencana Penambahan Modal adalah sebesar 13,03% dari total aset Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan, yaitu sebesar Rp1.134.672.079.873 dan nilai dari Rencana Penjualan Tanah adalah sebesar 32,19% dari total aset Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan, yaitu sebesar Rp1.134.672.079.873, masing-masing Rencana Transaksi merupakan Transaksi Material sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf d butir 1 POJK No. 17/2020, Perseroan harus memperoleh persetujuan RUPS.

Rencana Transaksi juga merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 karena dilakukan dengan pihak-pihak yang memiliki hubungan Afiliasi sebagaimana dijelaskan pada bagian II butir 5 Keterbukaan Informasi ini.

Dengan mengingat bahwa Transaksi Material juga mengandung Transaksi Afiliasi, maka sesuai ketentuan Pasal 14 POJK No. 17/2020, Perseroan wajib memperoleh persetujuan dari para Pemegang Saham Independen dalam RUPS sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 15/2020.

Merujuk pada ketentuan Pasal 24 POJK No. 42/2020, dalam hal Transaksi Afiliasi nilainya memenuhi kriteria Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, Perusahaan Terbuka hanya wajib memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini untuk memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020.

Informasi lengkap mengenai Perusahaan Patungan akan Perseroan umumkan dalam perubahan dan/atau tambahan informasi atas Keterbukaan Informasi ini paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum diselenggarakannya RUPS Luar Biasa yang akan menyetujui Rencana Transaksi.

II. URAIAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

1. Objek Rencana Transaksi

(i) Rencana Penambahan Modal

JII akan melakukan penambahan modal dengan total nilai setoran sebanyak-banyaknya sebesar Rp147.900.000.000 (seratus empat puluh tujuh miliar sembilan ratus juta Rupiah). Adapun pada saat yang bersamaan dengan JII, pemegang saham lainnya dari Perusahaan Patungan tersebut juga akan melakukan penambahan modal, sehingga susunan pemegang saham Perusahaan Patungan setelah penambahan modal tersebut tidak akan berubah, yakni JII tetap memiliki 30% dari total saham Perusahaan Patungan.

(ii) Rencana Penjualan Tanah

JII bermaksud menjual tanah yang berlokasi di Kelurahan Bojong Sari, Kecamatan Bojong Sari, Kota Depok, Jawa Barat seluas 104.363 M² kepada Perusahaan Patungan yang dimiliki oleh JII yang terdiri dari:

- (a) tanah seluas 59.302 m² sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00441/Bojongsari dengan surat ukur nomor 03612/Bojongsari/2022 tanggal 7 Juli 2022 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 14 Juli 2022, terdaftar atas nama JII;
- (b) tanah seluas 45.061 m² yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00357/Bojongsari dengan luasan 148.832 m² dengan surat ukur nomor 00833/Bojongsari/2018 tanggal 7 Juni 2018 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 7 Juni 2018, terdaftar atas nama JII.

2. Nilai Rencana Transaksi

(i) Rencana Penambahan Modal

JII sebagai entitas anak Perseroan bermaksud untuk melakukan penambahan modal sebanyak-banyaknya sebesar Rp147.900.000.000 (seratus empat puluh tujuh miliar sembilan ratus juta Rupiah) terhadap Perusahaan Patungan, dalam satu transaksi atau beberapa transaksi.

(ii) Rencana Penjualan Tanah

JII sebagai entitas anak Perseroan bermaksud untuk melakukan Rencana Penjualan Tanah dengan nilai penjualan sebesar Rp365.270.500.000 (tiga ratus enam puluh lima miliar dua ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu Rupiah) (tidak termasuk PPN).

3. Keterangan tentang Perseroan

a. 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;
- 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; dan
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas No. 04 tanggal 22 September 2021 dibuat di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Depok, sehubungan dengan perubahan dan penyesuaian Anggaran Dasar. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0452068 tanggal 23 September 2021 dan didaftarkan di bawah No. AHU-0163669.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 23 September 2021.

Perseroan berkantor pusat di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007 Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat 16517.

b. Maksud dan Tujuan serta 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:

- i. 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 (*youth hostel*);
 - bumi perkemahan;
 - persinggahan karavan;
 - villa;
 - 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.
- ii. Kegiatan usaha penunjang:

Menjalankan usaha di bidang konstruksi, yaitu:

 - konstruksi gedung tempat tinggal;
 - konstruksi gedung perkantoran;
 - konstruksi gedung perbelanjaan;
 - konstruksi gedung penginapan;
 - konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan saat ini adalah bergerak dalam bidang usaha penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan 5% atau lebih per tanggal 30 Juni 2022 yang diterbitkan oleh PT Sinartama Gunita, selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,00 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	3.600.000.000	360.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
- PT Bhineka Abadi Investama	895.828.100	89.582.810.000	74,0354
- Masyarakat	314.171.900	31.417.190.000	25,9646
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.210.000.000	121.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	2.390.000.000	239.000.000.000	

d. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Pakuan Tbk. No. 03 tanggal 22 September 2021 dibuat di hadapan Vita Cahyojati, S.H. M. Hum., sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data No. AHU-AH.01.03-0452051 tanggal 23 September 2021 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0163632.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 23 September 2021 (“**Akta No. 3/2021**”), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

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

Dewan Komisaris

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

e. Posisi Keuangan

Ringkasan posisi keuangan konsolidasian Perseroan yang berakhir pada 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

POSISI KEUANGAN	Juni 2021	Juni 2022
Aset		
Aset lancar	476.693.391.410	499.043.243.521
Aset tidak lancar	205.138.334.711	635.628.836.352
Jumlah Aset	681.831.726.121	1.134.672.079.873
Liabilitas dan ekuitas		
Liabilitas jangka pendek	71.238.974.722	625.941.705.351
Liabilitas jangka panjang	528.053.378.628	521.317.546.010
Jumlah liabilitas	599.292.353.350	1.147.259.251.361
Ekuitas	82.539.372.771	(12.587.171.488)
Jumlah liabilitas dan ekuitas	681.831.726.121	1.134.672.079.873

(dalam Rupiah)

LAPORAN LABA RUGI	Juni 2021	Juni 2022
Penjualan Bersih	6.916.558.314	0
(Beban) Pokok Penjualan	(5.662.110.102)	0
Laba Kotor	1.254.448.212	0
Pendapatan (Beban) Lain-Lain	(19.117.225.663)	(20.879.381.217)
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan	(31.901.460.991)	(52.330.127.140)
Laba (Rugi) tahun berjalan	(31.901.460.991)	(52.330.127.140)

4. Pihak yang melakukan Rencana Transaksi

a. JII

Riwayat Singkat

JII didirikan berdasarkan Akta No. 7 tanggal 3 Juli 2018, dibuat di hadapan Notaris Relawati, S.H., yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia 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. 06 tanggal 7 Juni 2022, dibuat di hadapan Notaris Ungke Mulawanti S.H., 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.01.09-0019553 tanggal 8 Juni 2022.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar JII, ruang lingkup kegiatan usaha JII meliputi bidang real estat, konstruksi, jasa, perdagangan, pengangkutan dan peternakan.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh JII saat ini adalah pengembangan real estat.

Struktur Permodalan dan Susunan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham JII tertanggal 31 Desember 2021 Nomor 61, dibuat di hadapan Erni Nurmarina S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang pemberitahuan perubahan data perseroan telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai surat tertanggal 25 Januari 2022 Nomor AHU-AH.01.03-0056127, struktur permodalan dan susunan pemegang saham JII adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	250.000	250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
- PT Pakuan Tbk	129.999	129.999.000.000	99,99
- PT Bhineka Abadi Investama	1	1.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	130.000	130.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	120.000	120.000.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 7 Juni 2022, dibuat di hadapan Notaris Ungke Mulawanti S.H., M.Kn., yang pemberitahuan perubahan datas perseroan tersebut telah diterima dan dicatat dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0019553 tanggal 8 Juni 2022, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris JII adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Erick Wihardja

Dewan Komisaris

Komisaris : Aditya Wisnu Wardhana

b. Perusahaan Patungan

Perusahaan Patungan merupakan perusahaan dimana JII memiliki penyertaan saham sebanyak 30% (tiga puluh persen) dari seluruh modal disetor dan ditempatkan dalam Perusahaan Patungan dan sisanya sebanyak 70% (tujuh puluh persen) dimiliki oleh pemegang saham lainnya yang merupakan perusahaan penanaman modal asing.

Perusahaan Patungan baru didirikan oleh JII dan pemegang saham lainnya pada tanggal 30 Juni 2022.

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, Perusahaan Patungan belum menjalankan kegiatan usaha.

Ringkasan Posisi Keuangan Pembukaan Perusahaan Patungan yang diaudit.*(dalam Rupiah)*

POSISI KEUANGAN	Juni 2022
Aset	
Aset lancar	11.000.000.000
Aset tidak lancar	0
Jumlah Aset	11.000.000.000

Liabilitas dan ekuitas	11.000.000.000
Liabilitas jangka pendek	0
Liabilitas jangka panjang	0
Jumlah liabilitas	0
Ekuitas	11.000.000.000
Jumlah liabilitas dan ekuitas	11.000.000.000

(dalam Rupiah)

LAPORAN LABA RUGI	Juni 2022
Penjualan Bersih	0
(Beban) Pokok Penjualan	0
Laba Kotor	0
Pendapatan (Beban) Lain-Lain	0
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan	0
Laba (Rugi) tahun berjalan	0

5. Hubungan dan Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang melakukan Rencana Transaksi

Hubungan Afiliasi antara JII dan Perusahaan Patungan adalah JII, selaku pihak yang akan melakukan penambahan modal dalam Rencana Penambahan Modal dan sebagai penjual dalam Rencana Penjualan Tanah, merupakan salah satu pemegang saham dari Perusahaan Patungan yang memiliki 30% saham dalam Perusahaan Patungan.

III. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA RENCANA TRANSAKSI SERTA DAMPAK RENCANA TRANSAKSI

JII memiliki tanah dengan total luasan sebesar 227.169 m² yang berlokasi di Kelurahan Bojong Sari, Kecamatan Bojong Sari, Kota Depok, Jawa Barat, yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kawasan komersial dan hunian.

Oleh karenanya, Perseroan mengundang partner untuk melakukan pengembangan tanah tersebut melalui pendirian Perusahaan Patungan yang dimiliki bersama antara JII sebesar 30% dan partner perusahaan penanaman modal asing sebesar 70% dimana JII akan melakukan Rencana Penjualan Tanah kepada Perusahaan Patungan dan juga JII akan melakukan Rencana Penambahan Modal kepada Perusahaan Patungan dan untuk selanjutnya tanah tersebut dikembangkan bersama-sama antara JII dan partner perusahaan penanaman modal asing dengan menggunakan modal bersama melalui Perusahaan Patungan.

Rencana Transaksi ini memberikan manfaat kepada JII diantaranya yaitu JII akan memperoleh keuntungan dari pelaksanaan Rencana Penjualan Tanah, Perseroan memiliki tambahan portofolio proyek yang sesuai dengan lokasi yang strategis dan sesuai dengan konsep pengembangan Perseroan, Perseroan memiliki tambahan sumber pendapatan pada laporan keuangan dari konsolidasi porsi saham JII pada Perusahaan Patungan dan memiliki tambahan sumber pendapatan dari pembagian dividen atas porsi saham pada Perusahaan Patungan.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

KJPP SRR yang memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tertanggal 20 Agustus 2009 dan terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 tertanggal 4 Juni 2018 (Penilaian Properti dan Bisnis), telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen sebagaimana dinyatakan dalam surat penawaran KJPP SRR No. 220615.002/SRR-JK/SPN-ABF/UANG/OR tanggal 15 Juni 2022 untuk memberikan pendapat atas nilai pasar tanah seluas 104.363,00 m² yang berlokasi di Jl. Raya Bogor-Jakarta, Kelurahan Bojongsari Lama, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat (“**Obyek Penilaian**”) dan kewajaran atas Rencana Transaksi (“**Pendapat Kewajaran**”).

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Jakarta Investindo Indonesia No. 00262/2.0059-02/PI/03/0242/1/VII/2022 tanggal 18 Juli 2022:

1. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan penjualan Obyek Penilaian.

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian.
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh MAPPI.
- SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian.
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
- SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

3. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Di Pasar Modal (“**POJK 28**”) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (“**SPI 2018**”).

4. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama PT Jakarta Investindo Indonesia yang berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 104.363,00 m² yang berlokasi di Jl. Raya Bogor-Jakarta, Kelurahan Bojongsari Lama, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat.

5. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 1 Juli 2022.

6. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

7. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

8. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan (“KJPP SRR”) diperoleh nilai pasar pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp360.052.000.000,00 (tiga ratus enam puluh miliar lima puluh dua juta rupiah Rupiah).

Berikut ini adalah ringkasan dari Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi No. 00268/2.0059-02/BS/03/0242/1/VII/2022 tanggal 22 Juli 2022 yang disusun oleh KJPP SRR:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

- Perseroan, yang bertindak sebagai entitas induk JII;
- JII, yang bertindak sebagai pihak yang menjual tanah dan yang melakukan penambahan modal ke dalam Perusahaan Patungan; dan
- Perusahaan Patungan, yang bertindak sebagai pihak yang membeli tanah dan yang menerima penambahan modal dari JII.

2. Objek Pendapat Kewajaran

Objek pendapat kewajaran adalah Rencana Transaksi, yaitu Rencana Penambahan Modal dan Rencana Penjualan Tanah.

3. Tujuan dan Maksud Pendapat Kewajaran

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

4. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran.

- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- 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*).
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- KJPP SRR bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran.
- KJPP SRR telah memperoleh informasi mengenai ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam Rencana Transaksi dari Perseroan.

5. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran

Dalam mengevaluasi kewajaran Rencana Transaksi, KJPP SRR telah melakukan:

- Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi
Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi dilakukan dengan melakukan tinjauan atas industri properti yang akan memberikan gambaran umum mengenai perkembangan kinerja industri properti, melakukan analisis atas kegiatan operasional dan prospek usaha Perseroan, alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian dari Rencana Transaksi serta melakukan analisis atas kinerja keuangan historis Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017–2021 yang telah diaudit.

Selanjutnya, KJPP SRR juga melakukan analisis atas laporan proforma dan analisis inkremental atas Rencana Transaksi, dimana setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, berdasarkan proyeksi keuangan konsolidasian Perseroan diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

- Analisis Atas Kewajaran Rencana Transaksi
Analisis atas kewajaran Rencana Transaksi dilakukan dengan melakukan analisis kualitatif dan kuantitatif dari Rencana Transaksi. Analisis kualitatif dilakukan dengan memperhatikan manfaat dan risiko serta potensi keuntungan dari Rencana Transaksi bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

Selanjutnya, analisis kuantitatif dilakukan dengan memperhatikan potensi keuntungan sebelum dan setelah dilakukannya Rencana Transaksi ditinjau dari proyeksi keuangan Perseroan.

6. Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam analisis Pendapat Kewajaran di atas, KJPP SRR berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah wajar.

V. RUPS

Merujuk pada Pasal 14 butir a POJK No. 17/2020, maka Perseroan akan meminta persetujuan dari Pemegang Saham Independen Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi ("**RUPS Independen**"), dimana pengumuman RUPS Independen telah diumumkan bersamaan dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini.

Pemegang Saham Independen yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 8 Agustus 2022 sampai dengan pukul 16:00 Waktu Indonesia Barat (WIB) berhak untuk menghadiri RUPS Independen yang akan diselenggarakan pada:

Hari, tanggal	: Rabu, 31 Agustus 2022
Waktu	: Pukul 10.00 WIB – selesai
Tempat	: Kantor PT Pakuan Tbk (Lake View), Jl. Raya Muchtar RT 002, RW 007, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat

Adapun berdasarkan Pasal 44 POJK No. 15/2020, RUPS Independen dapat dilaksanakan dengan ketentuan:

- a. RUPS Independen dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen Perseroan dan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen Perseroan;
- b. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS Independen pertama di atas tidak tercapai, maka RUPS Independen kedua dapat dilangsungkan jika RUPS Independen dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen Perseroan dan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen Perseroan yang hadir dalam RUPS Independen kedua;
- c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS Independen kedua di atas tidak tercapai, maka RUPS Independen ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK dan kuorum keputusan pada RUPS ketiga ini adalah apabila disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen Perseroan yang hadir dalam RUPS Independen ketiga.

VI. PIHAK INDEPENDEN

Pihak-pihak independen yang telah ditunjuk Perseroan untuk membantu Perseroan:

1. **Makes & Partners Law Firm**, Konsultan Hukum yang ditunjuk Perseroan untuk membantu Perseroan dalam menyiapkan Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Transaksi.
2. **Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan**, akuntan publik yang ditunjuk untuk membantu Perseroan dalam menyusun Laporan Keuangan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

3. **Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan**, Kantor Jasa Penilai Publik yang ditunjuk oleh Perseroan untuk memberikan pendapat penilai independen sehubungan Rencana Transaksi.

VII. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan dan Direksi Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran informasi tersebut. Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa seluruh informasi material yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak ada informasi lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.

VIII. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi lebih lanjut sehubungan dengan Rencana Transaksi, pemegang saham Perseroan dapat menghubungi Perseroan dengan alamat korespondensi sebagai berikut:

PT Pakuan Tbk.

Alamat Korespondensi:

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

U.p. *Corporate Secretary*
Website: <https://www.ptpakuan.com>
Email: corsec@ptpakuan.com

Depok, 25 Juli 2022
Direksi PT Pakuan Tbk.