

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM  
PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK.  
DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN  
KEGIATAN USAHA**



**PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK.  
("Perseroan")  
Berkedudukan di Jakarta Selatan**

**Kegiatan Usaha**

Bergerak dalam bidang pengembangan kawasan industri, properti komersial, jasa konstruksi dan perhotelan melalui penyertaan pada entitas anak

**Kantor Pusat**

Gedung Tempo Scan Tower Lt.20  
Jl. H.R. Rasuna Said Kav.3-4  
Kel. Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan  
Tel. (62-21) 526 2121, 5272121  
Fax. (62-21) 526 7878  
Website: <http://www.suryainternusa.com/>  
Email: [inquiry@suryainternusa.com](mailto:inquiry@suryainternusa.com)

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan para pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang akan diselenggarakan pada hari Jumat, tanggal 21 Juni 2024

**DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN 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.**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 15 Mei 2024

## I. DEFINISI

Afiliasi	: berarti: <ul style="list-style-type: none"><li>(a) hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: (1) suami atau istri; (2) orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak; (3) kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu; (4) saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau (5) suami atau istri dan saudara orang yang bersangkutan;</li><li>(b) hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: (1) orang tua dan anak; (2) kakek dan nenek serta cucu; atau (3) saudara dari orang yang bersangkutan;</li><li>(c) hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur, atau komisaris dan pihak tersebut;</li><li>(d) hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;</li><li>(e) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;</li><li>(f) hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau</li><li>(g) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.</li></ul>
AJB Saham	: akta jual beli saham yang akan ditandatangani oleh Perseroan, APU dan SCS di hadapan Notaris dalam rangka pelaksanaan Rencana Pengalihan Saham.
APU	: PT Anarawata Puspa Utama berikut penerus dan/atau pengganti yang sah secara hukum di kemudian hari.
Benturan Kepentingan	: 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.
Keterbukaan Informasi	: Keterbukaan Informasi ini yang memuat informasi-informasi terkait dengan Rencana Transaksi yang

disiapkan dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020.

- Laporan Keuangan : Laporan Keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2023 berdasarkan Laporan No. 00234/2.1030/AU.1/03/1698-2/1/III/2024 tanggal 26 Maret 2024.
- Menkumham : Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- 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 sebagaimana diubah sebagian dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor 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.
- Perseroan : PT Surya Semesta Internusa Tbk.
- 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.
- PPJB : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dan Pengambilan Saham-Saham Baru tertanggal 13 Mei 2024 yang ditandatangani oleh Perseroan, APU dan SCS, berikut setiap perubahan maupun penambahannya yang dibuat dari waktu ke waktu.
- Rencana Penerbitan Saham : memiliki definisi sebagaimana diberikan pada Bagian II Keterbukaan Informasi ini.
- Rencana Pengalihan Saham : memiliki definisi sebagaimana diberikan pada Bagian II Keterbukaan Informasi ini.
- Rencana Transaksi : memiliki definisi sebagaimana diberikan pada Bagian II Keterbukaan Informasi ini.
- RUPS : Rapat Umum Pemegang Saham.

RUPSLB	:	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang akan diselenggarakan pada tanggal 21 Juni 2024 untuk menyetujui, antara lain, Rencana Transaksi.
SCS	:	PT Suryacipta Swadaya, entitas anak Perseroan yang 99,99% sahamnya dimiliki oleh Perseroan.
Transaksi Afiliasi	:	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.
Tanggal Penutupan Transaksi	:	tanggal 21 Juni 2024 atau pada tanggal lainnya yang akan disetujui oleh Perseroan dan APU.
Transaksi Material	:	setiap transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali yang memenuhi batasan nilai sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

## II. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan rencana (i) Perseroan untuk mengalihkan sejumlah 55.808.781 saham yang dimilikinya dalam SCS kepada APU ("**Rencana Pengalihan Saham**") dan (ii) SCS untuk menerbitkan 962.701.486 saham baru yang akan diambil bagian seluruhnya oleh APU ("**Rencana Penerbitan Saham**"), secara bersama-sama dengan Rencana Pengalihan Saham selanjutnya disebut sebagai "**Rencana Transaksi**".

Setelah dilakukannya Rencana Transaksi (i) SCS masih akan tetap menjadi entitas anak yang terkonsolidasi pada Perseroan, dimana Perseroan akan memiliki 1.771.928.821 saham pada SCS atau yang mewakili 63,5% dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam SCS dan (ii) APU akan memiliki 1.018.510.267 saham pada SCS atau yang mewakili 36,5% dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam SCS.

Nilai dari Rencana Transaksi adalah sebesar Rp3.099.123.040.428,00, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Nilai Rencana Pengalihan Saham adalah sebesar Rp169.814.958.827,00; dan
- b. Nilai Rencana Penerbitan Saham adalah sebesar Rp2.929.308.081.601,00.

Nilai dari Rencana Transaksi sebagaimana tersebut di atas adalah sebesar 69,75% dari total ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan tanggal 31 Desember 2023, dimana total ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan adalah sebesar Rp 4.443.454.368.823,00. Dengan demikian, Rencana Transaksi merupakan Transaksi Material yang nilainya melebihi 50% dari ekuitas Perseroan.

Berdasarkan perhitungan materialitas di atas, maka Perseroan wajib memenuhi prosedur yang disyaratkan bagi suatu Transaksi Material sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020, yaitu antara lain wajib untuk memperoleh persetujuan RUPS dan menggunakan penilai untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi dikarenakan (i) Perseroan memberikan jaminan atas pemenuhan kewajiban SCS dalam PPJB; dan (ii) Perseroan dan SCS merupakan pihak dalam PPJB. Mengingat SCS merupakan perusahaan terkendali yang sahamnya dimiliki 99,99% oleh Perseroan, maka sesuai ketentuan Pasal 6 butir (1) POJK No. 42/2020, Perseroan tidak wajib untuk memenuhi prosedur sebagaimana disyaratkan berdasarkan Pasal 3 POJK No. 42/2020 dan tidak wajib untuk menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dan/atau kewajaran atas Rencana Transaksi. Lebih lanjut, APU bukan merupakan pihak yang memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan.

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.

### III. INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA TRANSAKSI

#### A. URAIAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

##### 1. Objek Rencana Transaksi

- a. Rencana Pengalihan Saham  
55.808.781 saham yang dimiliki oleh Perseroan pada SCS.
- b. Rencana Penerbitan Saham  
962.701.486 saham baru yang akan diterbitkan oleh SCS.

##### 2. Nilai Rencana Transaksi

- a. Rencana Pengalihan Saham  
Rp169.814.958.827,00
- b. Rencana Penerbitan Saham  
Rp2.929.308.081.601,00

##### 3. Dokumen sehubungan dengan Rencana Transaksi

Berikut adalah ringkasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dan Pengambilan Saham-Saham Baru tertanggal 13 Mei 2024 yang mengatur mengenai Rencana Transaksi:

Nama Perjanjian : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dan Pengambilan Saham-Saham Baru tertanggal 13 Mei 2024 ("**Perjanjian**").

Para Pihak : 1. Perseroan;  
2. APU; dan  
3. SCS,  
(secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan masing-masing disebut sebagai "**Pihak**").

Objek Perjanjian : 1. Rencana Pengalihan Saham

Rencana penjualan dan pengalihan atas 55.808.781 (lima puluh lima juta delapan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh satu) saham SCS, dengan total nilai nominal seluruhnya sebesar Rp55.808.781.000,00 (lima puluh lima miliar delapan ratus delapan juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu Rupiah) dari Perseroan kepada APU (atau afiliasinya).

2. Rencana Penerbitan Saham

Rencana penerbitan 962.701.486 (sembilan ratus enam puluh dua juta tujuh ratus satu ribu empat ratus delapan puluh enam) saham baru dengan nilai nominal sebesar Rp1.000,00 (seribu Rupiah) per saham atau seluruhnya sebesar Rp962.701.486.000,00 (sembilan ratus enam puluh dua miliar tujuh ratus satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu Rupiah) yang akan diterbitkan oleh SCS dan diambil bagian seluruhnya oleh APU (atau afiliasinya).

Nilai Rencana Transaksi : Total harga pelaksanaan Rencana Transaksi adalah sebesar Rp3.099.123.040.428,00 (tiga triliun sembilan puluh sembilan miliar seratus dua puluh tiga juta empat puluh ribu empat ratus dua puluh delapan Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. sebesar Rp169.814.958.827,00 (seratus enam puluh sembilan miliar delapan ratus empat belas juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh tujuh Rupiah) untuk Rencana Pembelian Saham ("**Harga Pembelian Saham**");
2. sebesar Rp2.929.308.081.601,00 (dua triliun sembilan ratus dua puluh sembilan miliar tiga ratus delapan juta delapan puluh satu ribu enam ratus satu Rupiah) untuk Rencana Penerbitan Saham ("**Harga Penerbitan Saham**").

Cara Pembayaran : Pembayaran Harga Pembelian Saham

1. Pembayaran Pertama, yakni sebesar 10% dari Harga Pembelian Saham, wajib dibayarkan oleh APU kepada Perseroan dalam waktu paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian ("**Pembayaran Pertama Pembelian Saham**").
2. Pembayaran Terakhir, yakni sebesar 90% dari Harga Pembelian Saham, wajib dibayarkan oleh APU kepada Perseroan pada Tanggal Penutupan Transaksi bersamaan dengan tanggal ditandatanganinya AJB Saham.

Pembayaran Harga Penerbitan Saham

1. Pembayaran Pertama, yakni sebesar 10% dari Harga Penerbitan Saham, wajib dibayarkan oleh APU kepada SCS

dalam waktu paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian (“**Pembayaran Pertama Penerbitan Saham**”).

2. Pembayaran Terakhir, yakni sebesar 90% dari Harga Penerbitan Saham, wajib dibayarkan oleh APU kepada SCS pada Tanggal Penutupan Transaksi bersamaan dengan tanggal ditandatanganinya akta notaris sehubungan dengan persetujuan atas Rencana Penerbitan Saham.

Persyaratan  
Pendahuluan : Antara lain sebagai berikut:

1. APU telah menyerahkan kepada Perseroan dan SCS fotokopi sesuai asli bukti Pembayaran Pertama Pembelian Saham kepada Perseroan melalui Rekening Bank Perseroan dan dokumen Pembayaran Pertama Penerbitan Saham kepada SCS melalui Rekening SCS;
2. Perseroan telah menyerahkan kepada APU:
  - a. Keputusan tertulis Dewan Komisaris Perseroan untuk menyetujui pelaksanaan Rencana Pembelian Saham;
  - b. bukti pemenuhan ketentuan POJK No. 17/2020;
  - c. bukti pengumuman keterbukaan informasi terkait Rencana Transaksi oleh Perseroan kepada masyarakat dalam waktu paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak tanggal Perjanjian serta bukti penyampaian keterbukaan informasi tersebut kepada OJK; dan
  - d. bukti telah diperolehnya persetujuan RUPS Perseroan atas Rencana Transaksi, berupa surat keterangan (*cover note*) yang diterbitkan Notaris;
3. SCS telah memperoleh surat persetujuan tertulis (*waiver letter*) dari PT Bank Central Asia Tbk (“**BCA**”) dan PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero) (“**PTSMI**”) terkait dengan persetujuan atas Rencana Transaksi;
4. SCS telah menyerahkan kepada APU, fotokopi sesuai asli surat persetujuan tertulis (*waiver letter*) dari BCA dan PTSMI sebagaimana dimaksud dalam butir 3 di atas;
5. SCS telah memperoleh surat persetujuan tertulis (*waiver letter*) dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (“**Bank Mandiri**”) terkait dengan persetujuan atas Rencana Transaksi;
6. SCS telah menyerahkan kepada APU, fotokopi sesuai asli atas surat persetujuan tertulis (*waiver letter*) dari Bank Mandiri sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas;
7. APU telah menyelesaikan uji tuntas (*due diligence*) atas SCS dan entitas anak SCS;
8. APU telah menyerahkan kepada SCS, fotokopi sesuai asli Keputusan Dewan Komisaris APU untuk menyetujui Rencana Transaksi;
9. APU dan/atau konsultan hukum yang ditunjuknya telah memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang berwenang dalam rangka pelaksanaan uji tuntas (*due diligence*) oleh APU atas tanah-tanah yang dimiliki oleh SCS dan entitas anak SCS; dan

10. APU telah menerima fotokopi sesuai asli rencana dan anggaran SCS untuk tahun buku 2024.

Ketentuan Penting Lainnya : Sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian sampai dengan Tanggal Penutupan Transaksi, pelaksanaan tindakan-tindakan atau transaksi-transaksi tertentu yang melibatkan SCS atau entitas anak SCS sebagaimana dirinci dalam Perjanjian hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari APU, kecuali tindakan atau transaksi tersebut telah tercantum dalam rencana dan anggaran tahun buku 2024 dan/atau merupakan kegiatan usaha dan operasional sehari-hari dari SCS atau entitas anak SCS.

Tindakan-tindakan atau transaksi-transaksi sebagaimana dimaksud di atas termasuk antara lain:

1. melakukan perubahan material terhadap praktik akuntansi atau pelaporan yang digunakan oleh SCS atas laporan keuangan SCS;
2. melakukan pengeluaran (termasuk untuk pengambilalihan atas kewajiban atau aset apapun baik dalam bentuk sewa, sewa beli atau bentuk lainnya) dengan jumlah lebih dari USD10.000.000,00 (sepuluh juta Dolar Amerika Serikat);
3. melakukan transaksi afiliasi baru dalam SCS, kecuali jika nilai transaksi tersebut di bawah USD5.000.000,00 (lima juta Dolar Amerika Serikat) per transaksi atau kecuali jika transaksi tersebut dilakukan oleh SCS dengan entitas anak SCS, namun tidak termasuk transaksi afiliasi yang telah disampaikan secara tertulis oleh Perseroan kepada APU;
4. mengurangi modal atau membeli kembali saham SCS;
5. menjual, mengalihkan, menyewakan, melisensikan, memindahkan dan/atau melepaskan sebagian atau semua bagian yang material dari bisnis atau aset SCS dan/atau entitas anak SCS dengan nilai transaksi lebih dari USD3.000.000,00 (tiga juta Dolar Amerika Serikat), kecuali aset yang sudah tidak lagi diperlukan dalam kegiatan usaha SCS atau entitas anak SCS;
6. melakukan tindakan apapun yang akan menyebabkan SCS dan/atau entitas anak SCS dibubarkan atau dilikuidasi; atau
7. melakukan penawaran umum perdana saham atau penerbitan saham umum dengan maksud untuk mencatatkan SCS dan/atau entitas anak SCS pada bursa efek manapun;
8. melakukan perubahan material terhadap kegiatan usaha utama SCS dan/atau entitas anak SCS;
9. menyetujui pembagian dividen oleh SCS dan/atau entitas anak SCS kepada para pemegang sahamnya, namun tidak termasuk persetujuan pembagian dividen oleh SCS kepada Perseroan dalam rangka penggunaan dana atas Rencana Transaksi;
10. memberikan penjaminan atas aset material dengan nilai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas SCS dan/atau entitas anak SCS, atau menjadikan SCS dan/atau

entitas anak SCS sebagai penjamin, kecuali penjaminan/jaminan dalam rangka menjamin utang atau kewajiban SCS dan/atau entitas anak SCS sehubungan dengan Perjanjian Fasilitas BCA- PTSMI, Perjanjian Fasilitas Bank Mandiri atau Perjanjian Kredit Bank CIMB Niaga;

11. melakukan perubahan anggaran dasar SCS atau anggaran dasar entitas anak SCS;
12. melakukan perubahan struktur permodalan, susunan para pemegang saham, Direksi atau Dewan Komisaris SCS atau entitas anak SCS, kecuali sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
13. melakukan pengakhiran hubungan kerja masal terhadap karyawan-karyawan SCS atau entitas anak SCS;
14. melakukan tindakan apapun yang dapat menyebabkan penundaan sebagian besar kegiatan usaha SCS atau entitas anak SCS;
15. menerima pinjaman atau fasilitas kredit dalam bentuk apapun dari pihak ketiga atau memberikan pinjaman atau fasilitas kredit kepada pihak ketiga manapun, atau menerbitkan atau memberikan jaminan perusahaan untuk kepentingan pihak ketiga manapun atau sebaliknya bertanggung jawab secara tanggung renteng terhadap atau sehubungan dengan kewajiban atau utang dari pihak ketiga manapun;
16. melakukan tindakan apapun yang dapat mempengaruhi keberlakuan dan keabsahan izin-izin SCS atau entitas anak SCS; atau
17. menerbitkan saham-saham baru dalam SCS atau entitas anak SCS, selain dari Rencana Penerbitan Saham.

Penyelesaian Sengketa : Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Hukum yang Mengatur : Hukum Negara Republik Indonesia

#### **4. Keterangan Pihak-pihak yang melakukan Rencana Transaksi**

##### **a. Perseroan**

###### **Riwayat Singkat**

Perseroan, berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan secara sah berdasarkan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia. Perseroan didirikan pertama kali dengan nama PT Multi Investment Ltd. berdasarkan Akta Pendirian No.37 tanggal 15 Juni 1971, dibuat dihadapan Ny. Umi Sutanto, S.H., pengganti dari Ny. Subagio Reksodiputro, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.J.A.5/150/16 tanggal 8 September 1971, didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai UUWDP dalam register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta, di bawah No.2167 tanggal 16 September 1971 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.80 tanggal 5 Oktober 1971, Tambahan No. 458.

Berdasarkan Akta No.54 tanggal 24 November 1995 yang dibuat oleh Rukmasanti Hardjasatya, S.H., Notaris di Jakarta, nama Perseroan yang semula adalah PT Multi Investments Ltd. diubah menjadi PT Surya Semesta Internusa. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.C2-16603.HT.01.04.TH.95 tanggal 18 Desember 1995 dan telah didaftarkan di dalam register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No.164/A.Not/HKM/1996/PN.JAK.SEL tanggal 22 Januari 1996, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.16 tanggal 23 Februari 1996, Tambahan No. 2035.

Kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan saat ini adalah pengembangan kawasan industri, properti komersial, jasa konstruksi dan perhotelan melalui penyertaan pada entitas anak.

### **Pengurus dan Pengawasan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 11 tanggal 8 Juni 2022, dibuat di hadapan Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi di Jakarta Pusat, yang telah diterima dan diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat No. AHU-AH.01.09-0029101 tanggal 4 Juli 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0126834.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 4 Juli 2022 jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05 tanggal 7 Juni 2023, dibuat di hadapan Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi di Jakarta Pusat, yang telah diterima dan diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat No. AHU-AH.01.09-0134779 tanggal 4 Juli 2023 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0125542.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 4 Juli 2023, yaitu sebagai berikut:

#### **Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris	:	Ir. Hagianto Kumala
Wakil Presiden Komisaris	:	Crescento Hermawan
Komisaris	:	Steen Dahl Poulsen
Komisaris	:	Frans Bedjo Wiantono
Komisaris Independen	:	Irawan Chandra

#### **Direksi**

Presiden Direktur	:	Johannes Suriadjaja
Wakil Presiden Direktur	:	Ir. Eddy Purwana Wikanta
Direktur	:	The Jok Tung
Direktur	:	Wilson Effendy
Direktur	:	Sonny Satia Negara

### **Posisi Keuangan**

Ringkasan posisi keuangan konsolidasian Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan adalah sebagai berikut:

POSISI KEUANGAN	Desember 2022	Desember 2023
<b>Aset</b>		
Aset lancar	3.324.869.202.882	3.234.886.448.886
Aset tidak lancar	4.964.777.103.261	5.181.886.680.394
<b>Jumlah Aset</b>	<b>8.289.646.306.143</b>	<b>8.416.773.129.280</b>
<b>Liabilitas dan ekuitas</b>		
Liabilitas jangka pendek	1.831.407.799.386	1.521.061.385.408
Liabilitas jangka panjang	2.198.770.853.464	2.452.257.375.049
Jumlah liabilitas	4.030.178.652.850	3.973.318.760.457
Ekuitas	4.259.467.653.293	4.443.454.368.823
<b>Jumlah liabilitas dan ekuitas</b>	<b>8.289.646.306.143</b>	<b>8.416.773.129.280</b>

LAPORAN LABA RUGI	Desember 2022	Desember 2023
Penjualan Bersih	3.614.941.222.156	4.537.653.827.301
(Beban) Pokok Penjualan	(2.696.803.845.920)	(3.210.471.315.180)
Laba Kotor	918.137.376.236	1.327.182.512.121
Pendapatan (Beban) Lain-Lain - Bersih	(694.784.504.038)	(1.052.081.962.683)
Laba sebelum pajak penghasilan	223.352.872.198	275.100.549.438
Laba tahun berjalan	207.915.707.392	231.545.763.253

**b. APU**

**Riwayat Singkat**

APU, berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan secara sah berdasarkan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia. APU didirikan berdasarkan akta No 48 tanggal 16 September 1999 yang dibuat oleh Benyamin Kusuma, SH, Notaris di Kudus. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan oleh Menteri Hukum dan Perundang-undangan berdasarkan surat keputusan No.C-3868.HT.01.01.TH.2000 tanggal 25 Februari 2000, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan No.159/BJ 11.25/III/00 dan Wajib Daftar Perusahaan No. TDP 112515100195 keduanya tanggal 17 Maret 2000.

Anggaran dasar APU telah mengalami perubahan beberapa kali dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas APU No. 448 tanggal 19 Desember 2023, yang dibuat di hadapan Maria Citra Tania SH, MKn, Notaris di Kudus ("**Akta No. 448/2023**"), sehubungan dengan antara lain:

- a. menyetujui perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha APU menjadi aktivitas Perusahaan Holding dan Aktivitas Konsultasi Management lainnya; dan
- b. pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris APU.

Akta No. 448/2023 tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana ternyata dalam surat persetujuan

No. AHU-0080394.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 21 Desember 2023, dan telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.09-0198871 tanggal 21 Desember 2023, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0259103.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 21 Desember 2023.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha APU adalah aktivitas Perusahaan Holding dan Aktivitas Konsultasi Management lainnya.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh APU saat ini adalah aktivitas Perusahaan Holding

#### **Pengurus dan Pengawasan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi APU adalah sebagaimana tercantum dalam Akta No. 448/2023, yaitu sebagai berikut:

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Ponco Prasetyo

##### **Direksi**

Direktur : Eru Setiawan

#### **c. SCS**

##### **Riwayat Singkat**

SCS, berkedudukan di Karawang, adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan secara sah berdasarkan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia. SCS didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 61 tanggal 26 Februari 1990, dibuat di hadapan Rukmasanti Hardjasatya, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-6182.HT.01.01.TH'91 tanggal 29 Oktober 1991, serta telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 9 November 1991 di bawah No. 1041 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 13 Desember 1991, Tambahan No. 4792.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh SCS saat ini adalah kawasan industri.

##### **Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham**

Struktur permodalan SCS adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 95 tanggal 21 Februari 2013, dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., Notaris di Jakarta Selatan yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.10-34290 tanggal 21 Agustus 2013 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0078254.AH.01.09.TAHUN 2013 tanggal 21 Agustus 2013 tanggal 22 November 2018 *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 17 tanggal 15 November 2018, dibuat di hadapan Nanny Wiana Setiawan, S.H., Notaris di Jakarta Pusat yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0266474 tanggal 22 November 2018 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-

0156837.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 22 November 2018 (“**Akta No. 17/2018**”), yaitu sebagai berikut:

- Modal Dasar : Rp4.000.000.000.000,00 (empat triliun Rupiah), terbagi atas 4.000.000.0000 (empat miliar) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp1.000,00 (seribu Rupiah) per saham;
- Modal Ditempatkan : Rp1.827.737.602.000 (satu triliun delapan ratus dua puluh tujuh miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus dua ribu Rupiah), terbagi atas 1.827.737.602 (satu miliar delapan ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus dua) saham; dan
- Modal Disetor : Rp1.827.737.602.000 (satu triliun delapan ratus dua puluh tujuh miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus dua ribu Rupiah), terbagi atas 1.827.737.602 (satu miliar delapan ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus dua) saham atau 100% (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah diterbitkan Perseroan.

Susunan pemegang saham SCS dengan struktur permodalan sebagaimana dimaksud di atas dan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 17/2018, adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp) @Rp1.000,00	%
<b>Modal Dasar</b>		<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000.000</b>	<b>100</b>
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>				
1.	PT TCP Internusa	1	1.000	0,01
2.	Perseroan	1.827.737.601	1.827.737.601.000	99,99
<b>Jumlah</b>		<b>1.827.737.602</b>	<b>1.827.737.602.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>		<b>2.172.262.398</b>	<b>2.172.262.398.000</b>	<b>-</b>

### **Pengurus dan Pengawasan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi SCS adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham No. 10 tanggal 05 April 2024, dibuat di hadapan Viondi Yunatan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-01.09-0172496 tanggal 30 April 2024 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0083738.AH.01.11.TAHUN.2024 tanggal 30 April 2024, yaitu sebagai berikut:

#### **Dewan Komisaris**

- Presiden Komisaris : Ir. Eddy Purwana Wikanta  
Wakil Presiden Komisaris : Sudirman Maman Rusdi  
Komisaris : Henky Karel Walla  
Komisaris : The Jok Tung  
Komisaris : Hendro Santoso

### Direksi

Presiden Direktur	:	Johannes Suriadjaja
Wakil Presiden Direktur	:	Wilson Effendy
Direktur	:	Hudaya Arryanto Sumadhija
Direktur	:	Petrus Kosasi Karto
Direktur	:	Didi Wihardi

### Posisi Keuangan

Ringkasan posisi keuangan konsolidasian SCS yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2023 berdasarkan laporan keuangan SCS tanggal 25 Maret 2024 yang telah diaudit oleh KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan berdasarkan laporan No. 00225/2.1030/AU.1/03/1698-2/1/III/2024 tanggal 25 Maret 2024 adalah sebagai berikut:

POSISI KEUANGAN	Desember 2022	Desember 2023
<b>Aset</b>		
Aset lancar	561.591.874.818	692.935.817.336
Aset tidak lancar	3.148.212.517.591	3.399.280.721.484
<b>Jumlah Aset</b>	<b>3.709.804.392.409</b>	<b>4.092.216.538.820</b>
<b>Liabilitas dan ekuitas</b>		
Liabilitas jangka pendek	122.040.094.257	245.442.776.190
Liabilitas jangka panjang	1.273.676.751.972	1.563.046.614.875
Jumlah liabilitas	1.395.716.846.229	1.808.489.391.065
Ekuitas	2.314.087.546.180	2.283.727.147.755
<b>Jumlah liabilitas dan ekuitas</b>	<b>3.709.804.392.409</b>	<b>4.092.216.538.820</b>

LAPORAN LABA RUGI	Desember 2022	Desember 2023
Penjualan Bersih	497.373.859.050	684.752.054.377
(Beban) Pokok Penjualan	(253.334.670.005)	(308.644.062.915)
Laba Kotor	244.039.189.045	376.107.991.462
Pendapatan (Beban) Lain-Lain	(173.303.470.183)	(224.240.791.661)
Laba sebelum pajak penghasilan	70.735.718.862	151.867.199.801
Laba tahun berjalan	60.312.145.702	138.908.274.260

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

SCS merupakan perusahaan terkendali yang 99,99% sahamnya dimiliki oleh Perseroan.

Selain itu, terdapat kesamaan pengurus pada Perseroan dan SCS sebagai berikut:

Nama	Jabatan	
	Perseroan	SCS
Johannes Suriadjaja	Presiden Direktur	Presiden Direktur
Ir. Eddy Purwana Wikanta	Wakil Presiden Direktur	Presiden Komisaris
The Jok Tung	Direktur	Komisaris
Wilson Effendy	Direktur	Wakil Presiden Direktur

## **B. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA RENCANA TRANSAKSI**

SCS, sebagai pengembang dan pengelola Kawasan Industri, telah mengembangkan Kawasan Industri “Suryacipta City of Industry” di Kabupaten Karawang yang telah beroperasi komersial sejak tahun 1995 dan saat ini telah melakukan pengembangan lebih lanjut ke Kabupaten Subang. Kawasan Industri Subang Smartpolititan direncanakan akan memulai operasi komersial pada tahun 2024. Kawasan Industri merupakan bidang usaha yang memerlukan permodalan yang besar termasuk antara lain untuk keperluan pembelian atau akuisisi tanah maupun pengembangan infrastruktur antara lain berupa persiapan kavling tanah, jalan, utilitas dan/atau daerah hijau yang selanjutnya kavling tersebut akan dijual kepada para calon pembeli yang umumnya akan membangun pabrik di Kawasan Industri dan menjadi *tenant* di Kawasan Industri yang dikelola SCS.

Mengingat hal tersebut di atas, SCS membutuhkan struktur permodalan yang sehat dan kuat untuk dapat mengembangkan Kawasan Industri yang dapat memenuhi kebutuhan dan kriteria para calon pembeli dan tetap kompetitif untuk bersaing dengan Kawasan industri lainnya.

Dengan adanya APU sebagai investor strategis dari SCS melalui pelaksanaan Rencana Transaksi diharapkan akan memperkuat struktur permodalan SCS dengan mengurangi hutang SCS terhadap bank yang secara tidak langsung dapat mengurangi biaya bunga dan pada akhirnya diharapkan akan membuat SCS menjadi lebih kompetitif. Dengan adanya tambahan setoran modal dari APU ke dalam SCS, pengembangan Kawasan Industri Subang Smartpolititan diharapkan dapat lebih cepat sehingga akan lebih menarik bagi para calon pembeli Kawasan Industri Subang Smartpolititan.

## **C. PENGARUH RENCANA TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**

Berikut adalah ringkasan pengaruh Rencana Transaksi terhadap kondisi keuangan Perseroan:

1. bertambahnya saldo Kas dan Bank Perseroan secara konsolidasi terutama yang ada di SCS yang berasal dari pelaksanaan Rencana Penerbitan Saham kepada APU, dan di Perseroan yang berasal dari pelaksanaan Rencana Pengalihan Saham kepada APU;
2. tambahan setoran modal dari APU ke dalam SCS dalam Rencana Penerbitan Saham direncanakan akan digunakan antara lain untuk mengurangi hutang SCS pada bank sehingga struktur permodalan SCS diharapkan akan menjadi lebih baik dengan bertambahnya ekuitas dan berkurangnya hutang SCS kepada bank, serta beban biaya bunga di SCS juga akan lebih rendah dibandingkan sebelum adanya Rencana Penerbitan Saham;
3. hasil dari Rencana Transaksi dengan APU, pada laporan keuangan konsolidasi Perseroan, akan dicatat sebagai bagian Kepentingan Non Pengendali dan Selisih Transaksi dengan pihak Non Pengendali di Neraca konsolidasi Perseroan bagian Ekuitas;
4. SCS akan tetap dikonsolidasikan kepada Perseroan dan laba tahun berjalan serta laba komprehensif yang berasal dari SCS akan diatribusikan ke Kepentingan Non Pengendali sebesar 36,5% di Laporan Laba Rugi Konsolidasi Perseroan sejak efektifnya pelaksanaan Rencana Transaksi dimana APU telah menjadi pemegang saham SCS.

#### IV. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI

##### 1. Ringkasan Penilaian Ekuitas / Penilaian 36,5% Saham SCS

KJPP Toto Suharto dan Rekan sebagai Penilai yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan penilaian atas Obyek Transaksi telah menyampaikan Laporan Penilaian ekuitas SCS untuk sebagian atau 36,5% kepemilikan saham Perseroan No. 00174/2.0055-00/BS/03/0060/0/V/2024 tertanggal 13 Mei 2024 dengan ringkasan sebagai berikut :

- a. Identitas Pihak Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan  
Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan adalah Perseroan.
- b. Objek Penilaian  
Objek penilaian adalah ekuitas SCS untuk sebagian atau 36,5% kepemilikan saham Perseroan.
- c. Maksud dan tujuan Penilaian  
Tujuan penilaian adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar Saham SCS per 31 Desember 2023 untuk Rencana Transaksi.
- d. Tanggal Penilaian  
Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Desember 2023, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Analisis perhitungan Nilai Pasar saham dilaksanakan menggunakan parameter dan laporan keuangan audited per tanggal 31 Desember 2023.
- e. Syarat Pembatasan  
Penilaian ini didasarkan pada analisa dan perhitungan secara cermat atas saham yang dinilai sesuai dengan data dan informasi yang diperoleh, yaitu :
  1. Kami tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subyek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya.
  2. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai
  3. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan dalam laporan penilaian ini sebagai acuan dalam penilaian.
  4. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
  5. Penilai tidak meneliti semua hal yang menyangkut keabsahan atas dokumen-dokumen legalitas, oleh karenanya Penilai menyarankan pihak yang berkepentingan, melakukan konsultasi pada konsultan hukum, untuk mendapatkan opini yang bersangkutan dengan aspek hukum.
  6. Data dan informasi yang digunakan adalah berasal dari sumber yang dapat dipertanggungjawabkan dan dipercaya keakuratannya.
  7. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dengan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
  8. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
  9. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Usaha dan kesimpulan Nilai Akhir.
  10. Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.

11. Penilai Bisnis melalui Surat Representasi yang disampaikan menelaah dan meyakini atas data dan informasi yang disampaikan, termasuk informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari Pemberi Tugas.
12. Penilai hanya mempertanggungjawabkan hasil penilaian kepada Pemberi Tugas. Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak bertentangan dengan peraturan dan hukum yang berlaku.
13. Apabila tidak ada persetujuan yang disepakati sebelumnya, Penilai tidak diwajibkan untuk memberikan kesaksian kepada pengadilan ataupun badan pemerintah lainnya sehubungan dengan saham yang dinilai.
14. Semua tuntutan bilamana ada, telah diabaikan. Oleh karena saham yang dinilai sesuai dengan syarat pembatasan yang kedua dianggap berada dibawah hak milik yang sah.
15. Laporan Penilaian dianggap tidak sah dan tidak berlaku, apabila tidak tertera cap basah/timbul (*seal*) Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan serta tandatangan dari Pimpinan Rekanan dan/atau Rekan yang memiliki izin penilai publik.

f. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam melakukan penilaian saham SCS, untuk memperoleh hasil penilaian yang akurat dan obyektif, maka pendekatan yang dapat diterapkan untuk memperkirakan Nilai Pasar SCS adalah dengan **Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)** dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dan **Pendekatan Aset (*Asset Based Approach*)** dengan metode *Adjusted Book Value* (ABV).

g. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan, maka kami melakukan pembobotan dari masing-masing indikasi nilai yang dihasilkan dari 2 (dua) pendekatan nilai yang diterapkan agar dihasilkan kesimpulan akhir dengan nilai tunggal (SPI 330 5.38).

Pembobotan yang kami berikan adalah 70% untuk indikasi nilai dengan pendekatan pendapatan dikarenakan SCS saat ini masih *going concern* dan mengalami pertumbuhan cukup baik kedepannya. Sedangkan bobot 30% kami berikan untuk indikasi nilai dengan pendekatan aset, dikarenakan aset yang dimiliki oleh SCS merupakan aset yang menghasilkan pendapatan bagi SCS.

Pendekatan Penilaian	Nilai Pasar	Bobot	Indikasi Nilai
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>)</li> <li>▪ Pendekatan Aset (<i>Asset Approach</i>)</li> </ul>	3.151.076.807.007	70%	2.205.753.764.905
	2.254.832.236.860	30%	676.449.671.058
<b>Nilai Pasar 36,5% Saham PT Suryacipta Swadaya</b>			<b>2.882.203.435.963</b>

Dengan pembobotan yang diterapkan, kami berpendapat kesimpulan akhir Nilai Pasar 36,5% Saham SCS per tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar **Rp2.882.203.435.963,00**.

## 2. Ringkasan Penilaian Opini Kewajaran atas Rencana Transaksi

KJPP Toto Suharto dan Rekan sebagai Penilai yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan penilaian atas Obyek Transaksi telah menyampaikan Laporan Pendapat Kewajaran No.00175/2.0055-00/BS/03/0060/0/V/2024, tanggal 13 Mei 2024 dengan ringkasan sebagai berikut :

- a. Identitas Pihak Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan  
Pengguna laporan adalah PT Surya Semesta Internusa Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).
- b. Objek Rencana Transaksi  
Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini dimana Perseroan merencanakan untuk menjual atau melepas atas kepemilikan 55.808.781 lembar saham atau setara dengan 2,00% saham di SCS dengan nilai transaksi sebesar Rp169,81 miliar, selain itu terdapat penerbitan saham baru oleh SCS dengan jumlah 962.701.486 lembar saham atau setara 34,5% saham dengan nilai transaksi Rp2.929,30 miliar. Berikut adalah rincian objek transaksi :

Keterangan	Jumlah Lembar	Persentase
Kepemilikan Saham milik PT Surya Semesta Internusa Tbk di PT Suryacipta Swadaya	55.808.781	2,00%
Penerbitan Saham Baru SCS	962.701.486	34,50%

SCS merupakan entitas anak dari Perseroan. Berdasarkan Laporan Keuangan, Perseroan tercatat memiliki 1.827.737.601 (satu miliar delapan ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus satu) saham atau 99,99% dari total seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor dalam SCS dan merupakan pemegang saham pengendali dari SCS.

- c. Maksud dan tujuan Penilaian  
Maksud dan tujuan penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- d. Tanggal Penilaian  
Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Desember 2023, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Analisis perhitungan Nilai Pasar saham dilaksanakan menggunakan parameter dan laporan keuangan audited per tanggal 31 Desember 2023.
- e. Asumsi-Asumsi Penting dan Independensi Penilai  
Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, antara lain :
1. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
  2. KJPP TnR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
  3. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP TnR berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
  4. KJPP TnR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*).
  5. KJPP TnR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.

6. KJPP TnR menghasilkan Laporan Penilaian Bisnis yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. KJPP TnR bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.
8. KJPP TnR telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
9. KJPP TnR mengasumsikan bahwa sejak Rencana Transaksi hingga penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
10. KJPP TnR berasumsi bahwa Perseroan mentaati semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional Perseroan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
11. KJPP TnR berasumsi bahwa legalitas yang dimiliki oleh Perseroan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. KJPP TnR berasumsi bahwa Perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
13. KJPP TnR telah memperoleh informasi yang material atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Rencana Transaksi dari Perseroan.
14. Laporan Pendapat Kewajaran disusun hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada Laporan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain kepada Perseroan, sehingga pihak lain yang menggunakan Laporan Pendapat Kewajaran ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.
15. KJPP TnR tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintah apabila hal tersebut tidak terkait dengan maksud dan tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini serta di luar ruang lingkup dari penugasan.
16. Jika dikemudian hari KJPP TnR diminta untuk memberikan penjelasan dan pemaparan yang dilakukan diluar wilayah kerja kantor kami maupun kepada pihak selain pemberi tugas dan pengguna jasa maka segala bentuk biaya yang timbul menjadi beban Perseroan.
17. Laporan ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pimpinan dan stempel kantor (*office seal*) dari KJPP TnR.

f. Metode Analisis Atas Rencana Transaksi

Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Rencana Transaksi, kami melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Analisis Rencana Transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis terhadap perjanjian yang akan ditandatangani sehubungan dengan Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko terhadap Rencana Transaksi.
2. Analisis kualitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi riwayat pihak-pihak yang terlibat dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian dari Rencana Transaksi.
3. Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, analisis proforma keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, analisis nilai tambah.

4. Analisis atas kewajaran nilai Rencana Transaksi.
- g. Informasi Pihak-pihak yang Melakukan Transaksi  
Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi yaitu:
1. PT Surya Semesta Internusa Tbk sebagai pihak yang akan melepas atau menjual sebagian kepemilikan saham di PT Suryacipta Swadaya.
  2. PT Anarawata Puspa Utama sebagai pihak yang akan mengambil alih saham kepemilikan Perseroan di PT Suryacipta Swadaya melalui skema pengalihan saham dan *right issue*.
- h. Opini Kewajaran atas Rencana Transaksi
- Setelah melakukan analisis sesuai dengan kriteria Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020, tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, maka Rencana Transaksi ini merupakan Transaksi Material.
  - Berdasarkan perjanjian dan persyaratan di atas tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada Rencana Transaksi adalah wajar.
  - Manfaat rencana transaksi;
    - Bertambahnya saldo Kas dan Bank Perseroan secara konsolidasi terutama yang ada di SCS yang berasal dari penerbitan saham baru dan di Perseroan yang berasal dari penjualan saham ke APU.
    - Tambahan dana dari APU tersebut digunakan untuk mengurangi hutang bank di SCS, maka struktur permodalan di SCS akan menjadi lebih baik dengan bertambahnya ekuitas dan berkurangnya hutang Bank di SCS. Selanjutnya biaya bunga di SCS akan lebih rendah dibandingkan sebelum adanya Rencana Transaksi.
    - Dana dari APU di laporan keuangan konsolidasi Perseroan akan dicatat sebagai bagian Kepentingan Non Pengendali dan Selisih Transaksi dengan pihak Non Pengendali di Neraca konsolidasi Perseroan bagian Ekuitas.
    - SCS akan tetap dikonsolidasikan oleh Perseroan dan laba tahun berjalan serta laba komprehensif yang berasal dari SCS akan diatribusikan ke Kepentingan Non Pengendali sebesar 36,5% dari laba tahun berjalan serta laba komprehensif yang berasal dari SCS, di Laporan Laba Rugi Konsolidasi Perseroan sejak efektifnya APU di SCS.
  - Risiko Rencana Transaksi; apabila Rencana Transaksi gagal maka Perseroan akan kembali ke rencana strategis Perseroan yang disusun sebelum adanya Rencana Transaksi
  - Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi; SCS sebagai pengembang dan pengelola Kawasan Industri telah mengembangkan Kawasan Industri “Suryacipta City of Industry”, pengembangan kawasan industri merupakan bidang usaha yang memerlukan permodalan yang besar, dalam ini SCS membutuhkan struktur permodalan yang sehat dan kuat untuk dapat mengembangkan Kawasan Industri. Dengan adanya APU sebagai investor strategis (Investor Strategis) melalui Rencana Transaksi akan memperkuat struktur permodalan SCS.
  - Keuntungan Perseroan dengan adanya investor strategis dari SCS melalui pelaksanaan Rencana Transaksi diharapkan akan memperkuat struktur permodalan SCS dengan mengurangi hutang SCS terhadap bank yang secara tidak langsung dapat mengurangi biaya bunga dan pada akhirnya diharapkan akan membuat SCS menjadi lebih kompetitif.
  - Sementara kerugian yang akan diperoleh Perseroan dari Rencana Transaksi ini adalah dengan dilakukannya Rencana Transaksi, terdapat biaya-biaya yang muncul akibat Rencana Transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya lembaga penunjang pasar modal seperti biaya KAP dan KJPP dengan biaya-biaya yang

muncul antara lain biaya KAP, biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul dikemudian hari.

- Berdasarkan analisis historis keuangan Perseroan diketahui bahwa Perseroan memiliki kinerja yang baik. Dengan demikian rencana Perseroan melakukan Rencana Transaksi untuk memperkuat posisi keuangan dan meningkatkan daya saing adalah wajar.
- Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan, diperkirakan akan mengalami peningkatan penjualan, laba kotor dan laba bersih, serta dapat meningkatkan jumlah aset dan jumlah ekuitas dengan demikian Perseroan melakukan Rencana Transaksi adalah wajar.
- Adapun dampak dari Rencana Transaksi yaitu, rata-rata Operating Margin meningkat dari 24,70% menjadi 24,71%. Sedangkan rata-rata Net Margin mengalami perubahan dari 18,52% sebelum ada Rencana Transaksi menjadi rata-rata sebesar 20,65% setelah Rencana Transaksi.
- Berdasarkan proforma posisi keuangan, saat SCS mengumumkan dividen, SCS mencatat utang dividen kepada Perseroan sebesar Rp433.682.506.599 dan Perseroan mencatat piutang dividen dari SCS sebesar Rp433.682.506.599. Perseroan menjual 55.808.781 saham SCS kepada APU dengan nilai nominal Rp1.000 per saham dengan harga kesepakatan Rp3.042,8 per saham dengan nilai transaksi sebesar Rp169.814.958.827 sehingga mencatat keuntungan pada laporan laba rugi sebesar Rp114.996.052.717. Penyesuaian beban pajak penghasilan yang dicatat atas transaksi ini sebesar Rp21.661.173.630.
- Berdasarkan proforma laba rugi, SCS melakukan percepatan pembayaran utang Bank Mandiri dan Bank Sindikasi masing-masing sebesar Rp446.000.000.000 dan Rp1.000.000.000.000 setelah menerima kas dari penjualan saham baru ke APU. Penyesuaian beban umum dan administrasi yang dicatat terkait provisi atas percepatan pelunasan utang Bank Mandiri dan Bank Sindikasi di SCS adalah sebesar Rp29.443.643.157.
- Berdasarkan analisis nilai tambah, proyeksi jumlah aset Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp12.115,98 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp16.028,56 miliar pada tahun 2028. Selanjutnya, proyeksi jumlah aset Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp12.776,23 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp16.967,54 miliar pada tahun 2028. Proyeksi jumlah liabilitas Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp4.628,73 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp3.812,37 miliar pada tahun 2028. Selanjutnya, proyeksi jumlah liabilitas Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp3.171,83 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp2.054,93 miliar pada tahun 2028. Proyeksi jumlah ekuitas Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp12.115,98 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp16.028,56 miliar pada tahun 2028. Selanjutnya, proyeksi jumlah ekuitas Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp9.604,39 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp14.912,60 miliar pada tahun 2028.
- Berdasarkan analisis nilai tambah, proyeksi jumlah pendapatan Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp7.947,11 miliar pada tahun 2028 menjadi Rp8.221,36 miliar pada tahun 2028. Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp7.947,11 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp8.221,36 miliar pada tahun 2028. Proyeksi laba bersih Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp2.049,91 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp2.005,89 miliar pada tahun 2028. Selanjutnya, proyeksi jumlah laba bersih Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing

adalah sebesar Rp2.182,93 pada tahun 2024 menjadi Rp2.159,86 miliar pada tahun 2028. Terdapat perubahan pada laba bersih Perseroan yang mengalami kenaikan setelah Rencana Transaksi.

- Berdasarkan draft Perjanjian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dan Pengambilan Saham – Saham Baru (CSPA), Perseroan sepakat menetapkan total Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp3.099.123.040.428,00 (tiga triliun sembilan puluh sembilan miliar seratus dua puluh tiga juta empat puluh ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah).
- Berdasarkan Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2020 Pasal 48 butir (b) “Batas atas dan batas bawah pada kisaran Nilai, tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima perseratus) dari Nilai yang dijadikan acuan“. Berdasarkan perbandingan di atas, selisih antara Nilai Transaksi yaitu 7,00% diatas dari Nilai Pasar namun tidak lebih dari deviasi 7,5%. Sehingga kami berpendapat bahwa secara keseluruhan transaksi ditetapkan adalah WAJAR.

Berdasarkan analisa tersebut diatas, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah WAJAR.

## V. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA (RUPSLB) PERSEROAN

Perseroan bermaksud untuk menyelenggarakan RUPSLB, antara lain dalam rangka Rencana Transaksi dengan jadwal sebagai berikut:

- |  |   |              |
|--|---|--------------|
| 1. Pemberitahuan kepada OJK mengenai rencana RUPSLB                    | : | 6 Mei 2024   |
| 2. Pengumuman RUPSLB   | : | 15 Mei 2024  |
| 3. <i>Recording date</i> pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB | : | 29 Mei 2024  |
| 4. Pemanggilan RUPSLB  | : | 30 Mei 2024  |
| 5. Penyelenggaraan RUPSLB  | : | 21 Juni 2024 |

Mata acara RUPSLB sehubungan dengan Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

Persetujuan atas rencana (i) penjualan atas sebagian saham yang dimiliki oleh Perseroan dalam PT Suryacipta Swadaya kepada investor; dan (ii) pengeluaran saham-saham baru oleh PT Suryacipta Swadaya yang akan diambil bagian oleh investor, yang merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK/04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Berdasarkan POJK No. 15/2020, RUPSLB dapat dilaksanakan dengan ketentuan dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham yang telah ditempatkan oleh Perseroan dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam RUPSLB.

## VI. PIHAK INDEPENDEN

Pihak-pihak independen yang telah ditunjuk Perseroan untuk membantu Perseroan dalam Rencana Transaksi:

1. **Makes & Partners Law Firm**, Konsultan Hukum yang ditunjuk Perseroan untuk membantu Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi;

2. **Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan (KJPP TnR)**, penilai publik yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan penilaian sehubungan dengan kewajaran atas Rencana Transaksi; dan
3. **Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan**, akuntan publik yang ditunjuk untuk melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan dan membuat proforma laporan keuangan Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

## **VII. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi yang dikecualikan dan bukan merupakan Transaksi 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 Perseroan dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi material yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak ada informasi material lainnya sehubungan dengan Rencana Transaksi yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.

## **VIII. TAMBAHAN INFORMASI**

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

**PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK.**  
**Gedung Tempo Scan Tower Lt.20, Jl.H.R.Rasuna Said, Kav.3-4,**  
**Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan**  
**Tel. (62-21) 526 2121, 5272121**  
**Fax. (62-21) 526 7878**

**Website: <http://www.suryainternusa.com/>**  
**Email: [inquiry@suryainternusa.com](mailto:inquiry@suryainternusa.com)**  
**Up. : corporate secretary**

**Jakarta, 15 Mei 2024**  
**Hormat Kami,**  
**Direksi PT Surya Semesta Internusa Tbk.**