

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI
PT PP PROPERTI TBK.
("Perseroan")**

Keterbukaan Informasi ini disampaikan oleh Perseroan dalam rangka memenuhi peraturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020") dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").



PT PP PROPERTI Tbk

Kegiatan Usaha Utama:
Bergerak dalam bidang Real Estate, Hotel & Penyediaan Jasa lainnya
Berkedudukan di Jakarta Timur, Indonesia

Kantor Pusat :
Plaza PP Lantai 7
Jl. Letjend TB Simatupang No. 57
Pasar Rebo, Jakarta 13760
Telp +62-21 8779 2734, Faksimili: +62-21 8779 2947,
Email: headoffice@pp-properti.com
Website: www.pp-properti.com

Keterbukaan Informasi ini penting untuk dibaca dan diperhatikan oleh Pemegang Saham Perseroan mengenai Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi

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 TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL YANG DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 22 Januari 2021

DEFINISI DAN ISTILAH

Afiliasi	:	Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-undang Pasar Modal.
Bapepam – LK	:	Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Republik Indonesia
DAR	:	<i>Debt to total asset ratio</i>
DER	:	<i>Debt to equity ratio</i>
KAP HGK	:	Kantor Akuntan Publik Hertanto, Grace, Karunawan
KEPI	:	Kode Etik Penilai Indonesia
KJPP BEST	:	Kantor Jasa Penilai Publik Budi, Edy, Saptono & Rekan
MAPPI	:	Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia
Peraturan No. VIII. C.3	:	Peraturan No. VIII.C.3 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal
Peraturan POJK No. 42/2020	:	Peraturan Otoritas JK No. 42/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan
Peraturan POJK No. 17/2020	:	Peraturan POJK No. 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
Perseroan	:	PT PP Properti Tbk
PTPP	:	PT PP (Persero) Tbk
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
Transaksi Material	:	<i>setiap transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali yang memenuhi batasan nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.</i>
SPI Edisi VII-2018	:	Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018
Otoritas Jasa Keuangan	:	lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011. Sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam LK ke OJK

I. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI

1. LATAR BELAKANG, ALASAN DAN MANFAAT DILAKUKANNYA TRANSAKSI

Dalam rangka memenuhi kebutuhan dana yang akan digunakan untuk memenuhi sebagian dari kewajiban keuangan jatuh tempo (SKBDN, utang bank, utang bunga dan MTN jatuh tempo), Perseroan telah memperoleh pinjaman dana dari PTPP dengan nilai pinjaman total sejumlah **Rp1.600.000.000.000,- (satu triliun enam ratus miliar Rupiah)** dengan bunga sebesar **9,5% (sembilan koma lima persen) atau sebesar 0,791% (nol koma tujuh sembilan satu persen) per bulan dan bersifat non revolving** (selanjutnya disebut “**Transaksi**”) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan, berdasarkan Perjanjian Pinjam Meminjam No.5100/EXT/PP/DFMR/2020, No.48/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 tanggal 16 September 2020 *jis.* Addendum I Perjanjian Pinjam Meminjam No.6852/EXT/PP/DSH/2020, No.58/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 tanggal 29 Desember 2020 dan Surat PTPP No.004/EXT/PP/DSH/2021 tanggal 20 Januari 2021 (“**Perjanjian Pinjaman**”).

2. OBYEK TRANSAKSI

Obyek dari Transaksi adalah pemberian Pinjaman Pemegang Saham (*Shareholder Loan*) dari PTPP kepada Perseroan sesuai dengan Perjanjian Pinjaman.

3. NILAI TRANSAKSI

Nilai transaksi sebesar **Rp1.600.000.000.000,- (satu koma enam triliun Rupiah)** dengan bunga sebesar **9,5% (sembilan koma lima persen) per tahun atau sebesar 0,791% (nol koma tujuh sembilan satu persen) per bulan dan bersifat non revolving** dengan jangka waktu 36 Bulan.

Nilai Transaksi ini adalah 35,25% (tiga puluh lima koma dua lima persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per 30 September 2020 yang diaudit oleh Akuntan Publik Restiawan Adimuryanto, S.E., MM., CPA., CA dari KAP HGK. Dengan demikian Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan merupakan Transaksi Material sesuai dengan ketentuan POJK 17/2020.

4. URAIAN PIHAK – PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI AFILIASI DAN HUBUNGAN PIHAK-PIHAK TERSEBUT DENGAN PERSEROAN

1. **Perseroan** selaku pihak yang menerima dana pinjaman dari PTPP.

Riwayat Singkat:

Perseroan didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang merupakan hasil pemisahan dari Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk. yang telah dibentuk sejak tahun 1991 dan berkedudukan di Jakarta Timur. Perseroan didirikan dengan nama “PT PP Properti” sebagaimana termaktub dalam akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 18 tanggal 12 Desember 2013 *juncto* akta Perubahan Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 29 tanggal 17 Desember 2013, yang keduanya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh pengesahan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0008265.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 13081, BNRI No. 47 tanggal 13 Juni 2014 (“**Akta Pendirian**”).

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali diubah dan perubahan anggaran dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan (i) Peraturan No. IX.J.1, (ii) POJK No. 32/2014 dan (iii) POJK No. 33/2014 adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Persetujuan Bersama Seluruh Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 9 tanggal 6 Februari 2015, dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh (i) persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0002016.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0016305.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015; dan (ii) telah diterima dan dicatat dalam database SABH No. AHU-AH.01.03-0008148 dan No. AHU-AH.01.03-0008149 tanggal 6 Februari 2015, serta keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-

0016305.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 (“Akta No. 9/2015”) juncto akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT PP Properti Tbk No. 2 tanggal 5 Mei 2015 dan telah diterima dan dicatat dalam database SABH No. AHU-AH.01.03-0929659 tanggal 5 Mei 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-3501114.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 5 Mei 2015.

Perubahan anggaran dasar Perseroan yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP Properti Tbk. No. 19 tanggal 19 Oktober 2020, dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta, yang penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menkumham RI berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0400886 tanggal 22 Oktober 2020 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0178628.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 22 Oktober 2020 (“**Anggaran Dasar**”).

Kantor Pusat

Perseroan memiliki kantor pusat/berdomisili di Plaza PP No.57 – Lantai 7, Jalan TB Simatupang No.57, Pasar Rebo, Jakarta 13760

Telp +62-21 8779 2734, Faksimili: +62-21 8779 2947,

Email: headoffice@pp-properti.com

Website: www.pp-properti.com

Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan tentang Maksud dan Tujuan, Perseroan bergerak di bidang jasa, pembangunan dan perdagangan. Kegiatan usaha yang Perseroan jalankan saat ini adalah sebagai berikut:

- a. Mencakup kegiatan penyediaan jasa konsultasi aritek.
- b. Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate milik sendiri maupun disewa.
- c. Mencakup kegiatan penyediaan real estate atas dasar balas jasa atau kontrak.
- d. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan, penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang empat yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
- e. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan, penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
- f. Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham:

Susunan pemegang saham Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham	Nilai nominal (Rp)	Persentase saham
PTPP	40.063.119.098	1.001.577.977.450	64,96%
YKK Pembangunan Perumahan Masyarakat	40.103.222	1.002.580.550	0,07%
	21.572.449.563	539.311.239.075	34,97%
Jumlah	61.675.671.883	1.541.891.797.075	100,00%

Pengurus dan Pengawasan:

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagaimana termuat dalam Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 20, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi S.H., tanggal 19 Oktober 2020, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Agus Purbianto
Komisaris Independen : Aryanto Sutadi
Komisaris Independen : Wahyu Indro Widodo

Direksi

Direktur Utama : Sinurlinda Gustina M.
Direktur Operasi 1 : Rudy Harsono
Direktur Operasi 2 : T. Arso Anngoro
Direktur Keuangan : Deni Budiman
Direktur Pengembangan Bisnis & HCM : Fajar Saiful Bahri

2. PTPP selaku pihak yang memberikan dana pinjaman kepada Perseroan.

Riwayat Singkat:

PT PP (Persero) Tbk selanjutnya disebut PTPP awal mulanya bernama NV Pembangunan Perumahan yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Raden Mr. Soewandi di Jakarta Nomor 48 tanggal 26 Agustus 1953 dan selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1960 dilebur ke dalam Perusahaan Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 1961 tanggal 29 Maret 1961 tentang Pendirian Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2218. Selanjutnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara (PN) Pembangunan Perumahan menjadi Perusahaan Perseroan (Perseroan) yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 1971, bentuk PN Pembangunan Perumahan diubah menjadi Persero dan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Pembangunan Perumahan Nomor 78 tanggal 15 Maret 1973 juncto Akta Perubahan Nomor 247 tanggal 21 Maret 1974 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan keputusan Nomor: Y.A.5/105/2 tanggal 30 Maret 1974, telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 03 April 1974 dibawah Nomor 1186 dan 1187 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 48 tanggal 14 Juni 1974, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 249 Tahun 1974.

Seiring dengan perkembangan usaha, Anggaran Dasar Perusahaan juga mengalami beberapa kali perubahan. Di antara yang signifikan adalah perubahan seluruh anggaran dasar yang disesuaikan dengan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan. Perubahan tersebut juga diikuti dengan penambahan nama dari semula PT PP (Persero) menjadi PT PP (Persero) Tbk. Hal tersebut terjadi karena Perseroan melaksanakan aksi korporasi besar, yaitu Penawaran Umum Perdana Saham (Initial Public Offering/ IPO) dan melakukan pencatatan sahamnya di Papan Pengembangan Bursa Efek Indonesia pada tanggal 09 Februari 2010. Sebelumnya, pelaksanaan program IPO Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 76 tahun 2009 tentang Perubahan Struktur Kepemilikan Saham Negara melalui Penerbitan dan Penjualan Saham Baru pada PT PP (Persero) Tbk tanggal 28 Desember 2009.

Pada tahun 2019, terdapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang tercantum didalam Akta Nomor 46 tanggal 24 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris Ir. Nanette Cahyani Handari Adi Warsito, SH, dengan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-0046695.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 05 Agustus 2019.

Kantor Pusat

PTPP memiliki kantor pusat/berdomisili di Plaza PP No.57 – Wisma Subiyanto, Jalan TB Simatupang No.57, Pasar Rebo, Jakarta 13760
Telp +62-21 840 3883, Faksimili: +62-21 840 3890,
Email: corsec@ptpp.co.id
Website: www.ptpp.co.id

Kegiatan Usaha PTPP

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar PTPP tentang Maksud dan Tujuan, Perseroan bergerak di bidang Industri, Konstruksi, Engineering Procurement dan Construction (EPC), perdagangan pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan dibidang konstruksi, jasa engineering dan perencanaan, pengembangan serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perseroan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, untuk mendapatkan atau mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham:

Susunan pemegang saham PTPP pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham	Nilai nominal (Rp)	Persentase saham
Saham Seri A Dwiwarna Pemerintah RI	1 3.161.947.835	100 316.194.783.500	0,00% 51,00%
Saham Seri B Dwiwarna Pemerintah RI	2.029.692	202.969.200	0,07%
Koperasi Karyawan PTPP Publik	3.021.363.926	302.136.392.600	48,93%
Saham Treasuri	14.555.900	1.455.590.000	0,23%
Jumlah	6.199.897.354	619.989.735.400	100,00%

Pengurus dan Pengawasan:

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP (Persero) Tbk. No.18 tanggal 5 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta yang telah didaftarkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-AH.01.03-0241425 tanggal 10 Juni 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama merangkap Komisaris : Andi Gani Nena Wea
Independen

Komisaris: : Sumardi

Komisaris : Ernadhi Sudarmanto

Komisaris : Hedy Rahadian

Komisaris : Loso Judijanto

Komisaris Independen : Noor Rochmad

Direksi

Direktur Utama : Novel Arsyad

Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko : Agus Purbianto

Direktur Strategi Korporasi dan Human Capital Management : Yul Ari Pramurahrjo

Direktur Operasi 1 : Anton Satyo Hendriatmo

Direktur Operasi 2 : Mohamad Toha Fauzi

Direktur Operasi 3 : Eddy Herman Harun

5. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

- i. Hubungan afiliasi dari Kepemilikan Saham

PTPP merupakan pemegang 64,96% saham dalam Perseroan.

ii. Hubungan Afiliasi dari segi Pengurus Perseroan

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 20, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi S.H., tanggal 19 Oktober 2020 dan akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP (Persero) Tbk. No.18 tanggal 5 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta yang telah didaftarkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-AH.01.03-0241425 tanggal 10 Juni 2020, diketahui terhadap Hubungan Afiliasi dari Segi Pengurus Perseroan dimana Bapak Agus Purbianto selaku Komisaris Utama Perseroan merupakan Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko PTPP.

II. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

A. IDENTITAS PENILAI

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan (“KJPP BEST”), sebagai penilai resmi berdasarkan surat ijin yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan No. 2.09.0033 tanggal 22 April 2009, dan terdaftar atas nama KJPP BEST sebagai Penilai Pasar Modal khususnya sebagai penilai usah, dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Nomor: STTD.PB-07/PM.2/2018 tanggal 4 Juni 2018 atas nama Budi Syafaat, ST., mm., MAPPI (Cert) sebagai Rekan pada KJPP Budi, Edy, Saptono dan Rekan, untuk memberikan pendapat independen atas kewajaran rencana transaksi sebagaimana diungkapkan berikut ini, sesuai dengan Surat Perintah Kerja No.101/SPK/PP-Prop/XII/2021, tanggal 1 Desember 2020.

B. RINGKASAN PENDAPAT KEWAJARAN

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP BEST atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00058/2.0033-00/BS/03/0191/1/XII/2020 tanggal 17 Desember 2020, dengan ringkasan sebagai berikut:

1. Identitas Para Pihak

1. Perseroan

Riwayat Singkat:

Perseroan didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang merupakan hasil pemisahan dari Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk. yang telah dibentuk sejak tahun 1991 dan berkedudukan di Jakarta Timur. Perseroan didirikan dengan nama “PT PP Properti” sebagaimana termaktub dalam akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 18 tanggal 12 Desember 2013 *juncto* akta Perubahan Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 29 tanggal 17 Desember 2013, yang keduanya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh pengesahan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0008265.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 13081, BNRI No. 47 tanggal 13 Juni 2014 (“**Akta Pendirian**”).

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali diubah dan perubahan anggaran dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan (i) Peraturan No. IX.J.1, (ii) POJK No. 32/2014 dan (iii) POJK No. 33/2014 adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Persetujuan Bersama Seluruh Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT PP Properti No. 9 tanggal 6 Februari 2015, dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh (i) persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-0002016.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0016305.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015; dan (ii) telah diterima dan dicatat dalam database SABH No. AHU-AH.01.03-0008148 dan No. AHU-AH.01.03-0008149 tanggal 6 Februari 2015, serta keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0016305.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 6 Februari 2015 (“Akta No. 9/2015”) *juncto* akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT PP Properti Tbk No. 2 tanggal 5 Mei 2015 dan telah diterima dan dicatat dalam database SABH No. AHU-AH.01.03-0929659 tanggal 5 Mei 2015 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-3501114.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 5 Mei 2015.

Perubahan anggaran dasar Perseroan yang terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP Properti Tbk. No. 63

tanggal 29 Juni 2020, dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta, yang penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima oleh Menkumham RI berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0269095 tanggal 1 Juli 2020 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0103905.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 1 Juli 2020.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham:

Susunan pemegang saham Perseroan per 30 September 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham	Nilai nominal (Rp)	Persentase saham
PTPP	40.063.119.098	1.001.577.977.450	64,96%
YKK Pembangunan Perumahan Masyarakat	40.103.222	1.002.580.550	0,07%
	21.572.449.563	539.311.239.075	34,97%
Jumlah	61.675.671.883	1.541.891.797.075	100,00%

Pengurus dan Pengawasan:

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 2 tanggal 3 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., yang telah memperoleh penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan dari Menkumham RI berdasarkan Surat No.: AHU-AH.01.03-0247882 tanggal 15 Juni 2020.

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Abdul Haris Tatang
Komisaris : Sarwono Oetomo
Komisaris Independen : Kelik Wirawan Wahyu Widodo

Direksi

Direktur Utama : Taufik Hidayat
Direktur Realti : Galih Saksono
Direktur Pengembangan Bisnis & HCM : Nanang Siswanto
(dan Independen)
Direktur Komersial : Sinurlinda Gustina M.
Direktur Keuangan : Mustarno

Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 20, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi S.H., tanggal 19 Oktober 2020, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Agus Purbianto
Komisaris Independen : Aryanto Sutadi
Komisaris Independen : Wahyu Indro Widodo

Direksi

Direktur Utama : Sinurlinda Gustina M.
Direktur Operasi 1 : Rudy Harsono
Direktur Operasi 2 : T. Arso Anngoro
Direktur Keuangan : Deni Budiman
Direktur Pengembangan Bisnis & HCM : Fajar Saiful Bahri

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan terakhir didasakan pada Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 19, tanggal 19 Oktober 2020. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar telah diterima oleh Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0400886, tanggal 22 Oktober 2020.

2. PTPP

Riwayat Singkat:

PTPP semula berbentuk N.V. Pembangunan Perumahan, yang merupakan hasil peleburan suatu Perusahaan Bangunan bekas milik Bank Industri Negara yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Raden Mr. Soewandi di Jakarta, No. 48 tanggal 26 Agustus 1953 (Bank Industri Negara kemudian dilebur menjadi Bank Pembangunan Indonesia), dan selanjutnya berdasarkan Undang-Undang No. 19 PRP Tahun 1960 dilebur ke dalam P.N. Pembangunan Perumahan, suatu Perusahaan Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 63 Tahun 1961 tanggal 29 Maret 1961 tentang Pendirian Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan, yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 84/1961, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2218.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara (PN) Pembangunan Perumahan Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 50 Tahun 1971, bentuk Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dan didirikan dengan akta perseroan terbatas PT Pembangunan Perumahan No. 78 tanggal 15 Maret 1973 Jo. Akta Perubahan No. 247 tanggal 21 Maret 1974, keduanya dibuat dihadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta ("Akta Pendirian"), yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. Y.A.5/105/2 tanggal 30 Maret 1974; didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 3 April 1974, di bawah No. 1186 dan 1187; dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 48 tanggal 14 September 1974, tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 249/1974.

Anggaran Dasar PTPP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP (Persero) Tbk, No. 18, tanggal 5 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai perubahan susunan pengurus perusahaan. Akta perubahan tersebut telah didaftarkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-AH.01.03-0241425, tanggal 10 Juni 2020.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham:

Susunan pemegang saham Perseroan per 30 September 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham	Nilai nominal (Rp)	Persentase saham
Saham Seri A Dwiwarna Pemerintah RI	1 3.161.947.835	100 316.194.783.500	0,00% 51,00%
Saham Seri B Dwiwarna Pemerintah RI	2.029.692	202.969.200	0,07%
Koperasi Karyawan PTPP Publik	3.021.363.926	302.136.392.600	48,93%
Saham Treasuri	14.555.900	1.455.590.000	0,23%
Jumlah	6.199.897.354	619.989.735.400	100,00%

Pengurus dan Pengawasan:

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT PP (Persero) Tbk. No.18 tanggal 5 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta yang telah didaftarkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-AH.01.03-0241425 tanggal 10 Juni 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama merangkap Komisaris Independen	:	Andi Gani Nena Wea
Komisaris:	:	Sumardi
Komisaris	:	Ernadhi Sudarmanto
Komisaris	:	Hedy Rahadian
Komisaris	:	Loso Judijanto
Komisaris Independen	:	Noor Rochmad

Direksi

Direktur Utama	:	Novel Arsyad
Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko	:	Agus Purbianto
Direktur Strategi Korporasi dan Human Capital Management	:	Yul Ari Pramuraharjo
Direktur Operasi 1	:	Anton Satyo Hendriatmo
Direktur Operasi 2	:	Mohamad Toha Fauzi
Direktur Operasi 3	:	Eddy Herman Harun

2. Obyek Penilaian Pendapat Kewajaran

Obyek dari Transaksi adalah pemberian Pinjaman Pemegang Saham (*Shareholder Loan*) dari PTPP kepada PT PP Properti Tbk. sesuai dengan Perjanjian Pinjaman.

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Dalam rangka pelaksanaan rencana Transaksi serta untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan POJK No.42/2020 dan POJK No.17/2020 di atas, Perseroan telah menunjuk KJPP BEST sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat atas kewajaran (*fairness opinion*) ("**Pendapat Kewajaran**") dari rencana Transaksi tersebut.

4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Berikut adalah asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penelaahan atas Pendapat Kewajaran:

1. Laporan penilaian usaha bersifat non-disclaimer opinion.
2. Laporan pendapat kewajaran ini kami persiapkan untuk memenuhi persyaratan, khususnya dalam mendukung Perseroan untuk memperoleh pandangan yang wajar dari sisi pendapat yang independen terkait dengan Rencana Transaksi, dimana pendapat kewajaran ini akan ditujukan kepada para pemegang saham, namun tidak ditujukan untuk selain hal tersebut. Jika terdapat pihak-pihak lain yang menggunakan laporan ini untuk tujuan lain, maka kami menyatakan bahwa laporan ini tidak bisa digunakan, termasuk sebagai acuan atau ditunjukkan kepada pihak lain, kecuali jika atas perintah pengadilan atau pihak berwenang, tanpa izin tertulis dari kami. KJPP BEST tidak bertanggung jawab atas penggunaan isi laporan ini kepada pihak lain diluar Perseroan.
3. Dalam melakukan penugasan profesional, penilai telah melaksanakan penilaian secara independen.
4. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
5. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
6. Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
7. Laporan penilaian usaha bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Penilai usaha bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.
9. Kami telah memperoleh informasi bahwa tidak terdapat masalah hukum atas objek penilaian. Laporan pendapat kewajaran yang menyatakan hasil analisis, pendapat dan kesimpulan ini, dibuat berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 dan Peraturan No. VIII.C.3 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal.

10. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Ringkasan Proforma Pada Tanggal 30 September 2020, No. 00027/2.1000/AUP/03/0912/1/XII/2020, pada tanggal 16 Desember 2020, yang disusun oleh Bambang Karunawan, CPA dari KAP Hertanto, Grace, Karunawan. Menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
11. Data proyeksi laporan keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta dampak keuangan dari Rencana Transaksi kami peroleh dari manajemen Perseroan.

5. Pendekatan dan Prosedur Kewajaran atas Transaksi

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran atas rencana Transaksi ini, KJPP BEST telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- A. Analisis Rencana Transaksi;
- B. Analisis Perjanjian dan Persyaratan Transaksi;
- C. Analisis Kewajaran Tingkat Bunga.

6. Kesimpulan dan Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berikut adalah hasil analisis kewajaran rencana transaksi:

1. Nilai transaksi yang dilakukan oleh PT PP Properti, Tbk kepada PT PP (Persero), Tbk memiliki tingkat suku bunga pinjaman yang berada diantara kisaran suku bunga pasar.
2. Rencana Transaksi tidak memberikan dampak yang negatif terhadap laporan keuangan PT PP Properti, Tbk.
3. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh PT PP Properti Tbk terkait dengan rencana transaksi peminjaman dana oleh PT PP Properti, Tbk kepada PT PP (Persero), Tbk agar dapat memenuhi sebagian dari kewajiban keuangan jatuh tempo (SKBDN), utang bank, utang bunga dan MTN jatuh tempo).

Berdasarkan analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif dan analisis kewajaran transaksi, kami berpendapat bahwa rencana transaksi afiliasi dan material melalui transaksi peminjaman dana oleh PT PP Properti, Tbk kepada PT PP (Persero), Tbk adalah **wajar**.

III. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKAN TRANSAKSI

1. Bahwa sehubungan dengan pandemi Covid 19 yang berdampak pada kebijakan pengetatan oleh perbankan dalam memberikan pendanaan, maka diperlukan pinjaman dari PTPP selaku pemegang saham untuk memenuhi sebagian dari kewajiban keuangan jatuh tempo (SKBDN, utang bank, utang bunga dan MTN jatuh tempo); dan
2. Bahwa kegiatan transaksi ini harus dilakukan untuk mendukung sinergi bisnis PTPP Grup. Lebih lanjut, PTPP merupakan pemegang saham pengendali atas Perseroan.

IV. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

1. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No.42/2020;
2. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa semua informasi material yang relevan dengan Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

V. INFORMASI TAMBAHAN

Kepada para pemegang saham Perseroan yang memerlukan informasi secara lebih rinci mengenai Keterbukaan Informasi ini, dapat menghubungi kami pada setiap hari dan jam kerja Perseroan di:

Kantor Pusat :
Plaza PP Lantai 7
Jl. Letjend TB Simatupang No. 57
Pasar Rebo, Jakarta 13760
Telp +62-21 8779 2734, Faksimili: +62-21 8779 2947,
Email: headoffice@pp-properti.com
Website: www.pp-properti.com