

## KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI

Keterbukaan Informasi ini dibuat dan ditujukan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Keterbukaan Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik.



**PT PETROSEA TBK**  
**("Perseroan" atau "PTRO")**

Bidang Usaha:

Konstruksi, Pertambangan dan Penggalian, Industri Pengolahan, Perdagangan, Pengangkutan dan Pergudangan, Informasi dan Komunikasi, Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis, Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, serta Pendidikan

Berkedudukan di Tangerang Selatan, Indonesia

Indy Bintaro Office Park, Building B  
Jl. Boulevard Bintaro Jaya Blok B7/A6, Sektor VII, CBD Bintaro Jaya  
Tangerang Selatan 15224, Indonesia  
Telp: (62 21) 29770999, Fax: (62 21) 29770988  
[corporate.secretary@petrosea.com](mailto:corporate.secretary@petrosea.com)  
[www.petrosea.com](http://www.petrosea.com)

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini penting untuk dibaca dan diperhatikan oleh Pemegang Saham Perseroan.

Jika anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini sebaiknya anda berkonsultasi dengan penasehat hukum, akuntan publik, penasehat keuangan atau profesional lainnya.

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 tidak diungkapkan atau dihilangkan dalam Keterbukaan Informasi ini sehingga menyebabkan informasi yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Tangerang Selatan pada tanggal 24 Juni 2024

## I. DEFINISI

“Afiliasi”	:	Hubungan antara satu pihak dengan pihak lain, sebagaimana yang didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (1) UU Pasar Modal.
“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.
“Bursa Efek Indonesia”	:	Bursa Efek Indonesia.
“GI”	:	PT Griya Idola, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat.
“Menkumham”	:	Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
“KJP”	:	PT Kreasi Jasa Persada, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat
“Otoritas Jasa Keuangan” atau “OJK”	:	Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia.
“PJK”	:	PT Petrindo Jaya Kreasi Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat.
“Penilai Independen” atau “KJPP”	:	Kantor Jasa Penilai Publik Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo dan Rekan.
“Perjanjian Sewa Menyewa”	:	Perjanjian Sewa Menyewa Wisma Barito Pacific Jakarta tanggal 21 Juni 2024, antara Perseroan dengan GI.
“POJK 17/2020”	:	Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
“POJK 42/2020”	:	Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

“Rp”	:	Rupiah Indonesia, yang merupakan mata uang sah Republik Indonesia.
“Transaksi”	:	Transaksi sewa menyewa ruang perkantoran yang dilakukan oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa.
“Transaksi Afiliasi”	:	Transaksi sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42/2020.
“Transaksi Benturan Kepentingan”	:	Transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali dengan setiap pihak, baik dengan afiliasi maupun pihak selain afiliasi yang mengandung benturan kepentingan.
“UUPT”	:	Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

## II. PENDAHULUAN

Dalam rangka memenuhi POJK 42/2020, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi untuk memberikan informasi kepada para pemegang saham Perseroan bahwa pada tanggal 21 Juni 2024, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa.

Transaksi yang dilakukan merupakan suatu Transaksi Afiliasi di mana Perseroan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa dengan GI, dengan rincian sebagaimana yang akan dijelaskan di dalam Keterbukaan Informasi ini.

Perseroan dan GI merupakan pihak yang berafiliasi berdasarkan fakta bahwa terdapat kesamaan pemilik manfaat (*beneficial ownership*) antara Perseroan dan GI baik langsung maupun tidak langsung, yaitu Prajogo Pangestu.

Sehubungan dengan Transaksi, Perseroan senantiasa mematuhi setiap ketentuan dalam perjanjian yang dibuat oleh Perseroan, peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas pada peraturan di bidang pasar modal, UUPT dan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengikat terhadap Perseroan dan GI.

Transaksi ini bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan dan bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, sesuai dengan ketentuan POJK 42/2020, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para pemegang saham Perseroan mengenai Transaksi.

### III. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

#### 1. Latar Belakang, Alasan dan Manfaat Dilakukannya Transaksi

Perseroan bermaksud untuk menyewa ruang perkantoran di Gedung Wisma Barito Pacific dari GI dalam rangka meningkatkan efisiensi operasional melalui sinergi dan koordinasi dengan KJP (yang merupakan pemegang saham secara langsung Perseroan) dan perusahaan lainnya yang termasuk dalam struktur grup usaha KJP yang juga berkantor di Gedung Wisma Barito Pacific.

#### 2. Objek Transaksi

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan sebagai penyewa dengan GI sebagai pemberi sewa, Perseroan bermaksud menyewa ruang perkantoran di Gedung Wisma Barito Pacific Tower A lantai 2, 6, 8, 9, 10 dan Tower B lantai 2, 3, lantai 2 mezzanine dan *basement* dengan total luas 6.477 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63, Slipi, Palmerah, kota Jakarta Barat, Jakarta 11410.

Periode sewa setiap lantai adalah selama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal berakhirnya periode *fitting out* atau 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal ditandatangani Berita Acara Serah Terima (“**BAST**”) oleh Perseroan dan GI dari waktu ke waktu, mana yang terjadi lebih dahulu (“**Periode Sewa**”), dimana serah terima atas Objek Transaksi akan dilakukan secara parsial dan bertahap yang dimulai pada bulan Juli 2024 sampai dengan bulan Desember 2025.

#### 3. Nilai Transaksi

Sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa, Biaya Sewa per meter persegi per bulan, adalah sebagai berikut:

2024 : Rp 114.000,-

2025 : Rp 117.000,-

Dengan total maksimum Biaya Sewa sebesar Rp 18.187.416.000,- untuk seluruh Periode Sewa, atau harga sewa tahunan untuk Objek Transaksi sebesar Rp 9.093.708.000,- per tahun. Biaya Sewa sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPh), namun belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan tarif yang diberlakukan oleh peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

GI dan Perseroan sepakat mengenai kenaikan biaya sewa yang akan ditinjau dan disepakati kedua belah pihak sebelum berakhirnya Periode Sewa dengan kisaran maksimal nilai kenaikan sebesar 9% untuk setiap 2 (dua) tahun, dengan ketentuan bahwa nilai kenaikan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan tentang Transaksi Afiliasi berdasarkan peraturan pasar modal.

Nilai Transaksi ini kurang dari 20% ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang telah diaudit per tanggal 31 Desember 2023, sehingga Transaksi ini bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud di dalam POJK 17/2020.

#### 4. Pihak Yang Melakukan Transaksi

Pihak yang melakukan Transaksi adalah Perseroan dan Gl.

Berikut adalah keterangan mengenai pihak-pihak yang melakukan Transaksi dengan Perseroan:

##### a. Keterangan Mengenai Perseroan

###### Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan Akta No. 75 tanggal 21 Februari 1972, dibuat di hadapan Djojo Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusan No. Y.A.5/51/17 tanggal 30 November 1972 dan didaftarkan dalam buku register yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 3236 tanggal 7 Desember 1972 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 12, tanggal 9 Februari 1973 dan Tambahan Berita Negara No. 96.

Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta No. 1 tanggal 2 Mei 2024, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan (**Akta Perseroan 1/2024**) yang perubahannya telah memperoleh penerimaan pemberitahuan dari Menkumham tanggal 14 Mei 2024 Nomor AHU-AH.01.09-0202035 Tahun 2024 dengan Daftar Perseroan No. AHU-0092599.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 14 Mei 2024.

Susunan pemegang saham terakhir Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan 1/2024.

Adapun susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 3 tanggal 4 Desember 2023, dibuat dihadapan Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang (**Akta Perseroan 3/2023**) yang pemberituannya telah diterima oleh Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.09-0197858 tanggal 19 Desember 2023.

Pada tahun 1990, Perseroan melakukan penawaran umum saham perdana kepada publik dan mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Indonesia.

###### Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	4.034.420.000	201.721.000.000,00
Modal Ditempatkan dan Disetor	1.008.605.000	50.430.250.000,00

*Catatan: dengan nilai nominal Rp 50,00 per saham.*

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan yang disusun oleh PT Datindo Entrycom, komposisi pemegang saham Perseroan **per tanggal 19 Juni 2024** adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham	Total Nilai Nominal (Rp)	%
1.	PT Kreasi Jasa Persada	418.762.400	20.938.120.000	41,519
2.	PT Caraka Reksa Optima	180.575.598	9.028.779.900	17,904
3.	PT Sentosa Bersama Mitra	190.149.759	9.507.487.950	18,853
4.	Masyarakat	219.117.243	10.955.862.150	21,725
<b>Total</b>		<b>1.008.605.000</b>	<b>50.430.250.000</b>	<b>100,000</b>

#### **Pengurusan dan Pengawasan Perseroan**

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta Perseroan 3/2023 adalah sebagai berikut:

##### **Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris merangkap Komisaris Independen: Osman Sitorus

Komisaris : Erwin Ciputra  
 Komisaris : Djauhar Maulidi S.E., M.B.A.  
 Komisaris : Prof. Ginandjar Kartasasmita  
 Komisaris : Jenderal Pol (Purn.) Drs. Sutanto  
 Komisaris Independen : Setia Untung Arimuladi S.H., M.Hum.

##### **Direksi**

Presiden Direktur : Michael  
 Direktur : Kartika Hendrawan  
 Direktur : Ruddy Santoso  
 Direktur : Meinar Kusumastuti  
 Direktur : Iman Darus Hikhman

#### **Kegiatan Usaha Perseroan**

Perseroan adalah perusahaan yang kegiatan usahanya bergerak dalam bidang konstruksi, pertambangan dan penggalian, industri pengolahan, perdagangan, pengangkutan dan pergudangan, informasi dan komunikasi, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, serta pendidikan.

#### **b. Keterangan Mengenai GI**

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

GI didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 21 tanggal 12 Juli 1989, dibuat di hadapan Nelly Elyse Tahamata, S.H., Notaris di Jakarta, dengan perubahan Akta No. 40 tanggal 18 September 1989, yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. C2-

9243.HT.01.01-TH89 tanggal 29 September 1989, dan telah didaftarkan dalam buku register yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 2220/1989 tanggal 11 Oktober 1989 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 2881, tanggal 7 November 1989 dan Tambahan Berita Negara No. 89.

Anggaran Dasar GI telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta No. 26 tanggal 18 Januari 2024 dibuat di hadapan Wiwik Condro, S.H., Notaris di Kota Jakarta Barat ("**Akta GI 18/2024**") akta mana telah memperoleh persetujuan Menkumham No. AHU-0004627.AH.01.02.Tahun 2024 tanggal 22 Januari 2024 dengan Daftar Perseroan No. AHU-0015239.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 22 Januari 2024 dan penerimaan pemberitahuan Menkumham No. AHU-AH.01.03-0018972 tanggal 22 Januari 2024 dengan Daftar Perseroan No. AHU-0015239.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 22 Januari 2024.

Susunan pemegang saham terakhir GI adalah sebagaimana termaktub dalam Akta GI 18/2024.

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi terakhir GI adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 7 tanggal 3 Agustus 2022 dibuat di hadapan Wiwik Condro, S.H., Notaris di Kota Jakarta Barat ("**Akta GI 7/2022**") akta mana telah memperoleh penerimaan pemberitahuan dari Menkumham No. AHU-AH.01.09-0042563 tanggal 10 Agustus 2022 dengan Daftar Perseroan No. AHU-0156039.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 10 Agustus 2022.

#### **Kepemilikan Saham GI**

Struktur permodalan GI adalah sebagai berikut:

<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah Saham</b>	<b>Jumlah Nominal (Rp)</b>
Modal Dasar	131.901.000	131.901.000.000
Modal Ditempatkan & Disetor	131.901.000	131.901.000.000

*Catatan: dengan nilai nominal Rp 1.000,00 per saham.*

Komposisi pemegang saham GI terakhir berdasarkan Akta GI 18/2024 adalah sebagai berikut:

<b>No.</b>	<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Saham</b>	<b>Total Nilai Nominal (Rp)</b>	<b>%</b>
1.	PT Barito Pacific Tbk	131.900.000	131.900.000.000	99,99
2.	PT Binajaya Rodakarya	1.000	1.000.000	0,01
<b>Total</b>		<b>131.901.000</b>	<b>131.901.000.000</b>	<b>100,00</b>

#### **Pengurusan dan Pengawasan**

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta GI 7/2022 adalah sebagai berikut:

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris

: Rudy Suparman

**Direksi**

Direktur Utama : Hengky Sidartawan  
Direktur : Eddy Karli  
Direktur : Djulawati

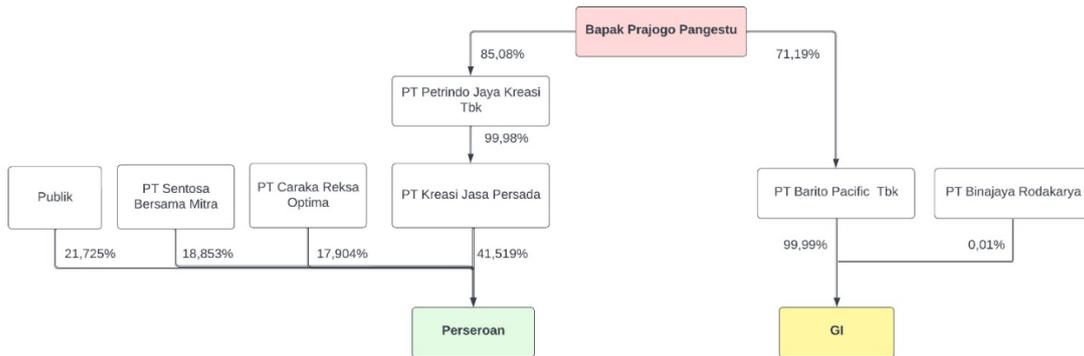
**Kegiatan Usaha GI**

GI adalah perseroan terbatas yang kegiatan usahanya bergerak pada bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, aktivitas kantor pusat dan aktivitas konsultasi manajemen lainnya.

**5. Sifat Hubungan Afiliasi Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi**

Hubungan antara pihak-pihak yang melakukan Transaksi adalah hubungan afiliasi dikarenakan adanya kesamaan pemilik manfaat (*beneficial ownership*) antara Perseroan dan GI baik langsung maupun tidak langsung, yaitu melalui Prajogo Pangestu.

Pada tanggal diterbitkannya Keterbukaan Informasi ini, hubungan afiliasi sebagaimana dimaksud di atas adalah sebagaimana disajikan dalam bagan sebagai berikut:



**IV. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI**

Sehubungan dengan Transaksi di atas, Perseroan telah menunjuk pihak independen sebagai berikut:

KJPP Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo dan Rekan (KJPP FAST), penilai publik independen yang melakukan penilaian atas kewajaran Transaksi, menyiapkan ringkasan laporan yang mengikhtisarkan analisa dan hasil penilaian indikatif, serta memberikan pendapat atas kewajaran nilai Transaksi.

Alamat: Graha Surveyor Indonesia 18th Floor, Suite 1802 B  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 56 Jakarta 12950 Indonesia  
Telepon: +62 (21) +62 21 5265513, +62 21 5265514  
Faksimili: +62 (21) +62 21 5265514

## V. RINGKASAN LAPORAN PENILAI DAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI DARI PENILAI INDEPENDEN

Perseroan menunjuk KJPP FAST sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0074 tanggal 8 Desember 2009, serta telah terdaftar di OJK, No. S-865/BL/2010, tanggal 29 Januari 2010, untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

Berikut adalah ringkasan dari pendapat kewajaran atas Transaksi yang dinilai oleh KJPP FAST berdasarkan laporan No. 00019/2.0074-00/BS/02/0537/1/VI/2024 tanggal 21 Juni 2024 (“**Pendapat Kewajaran**”):

### 1. Pihak-Pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan Gl.

### 2. Objek Penilaian

Objek Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini adalah penyusunan Pendapat Kewajaran (*fairness opinion*) atas Transaksi.

### 3. Tujuan Penugasan

Dalam rangka pelaksanaan Transaksi serta untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, Perseroan telah menunjuk KJPP FAST sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat atas kewajaran (*fairness opinion*) (“Pendapat Kewajaran”) dari Transaksi tersebut.

### 4. Kondisi Pembatas dan Asumsi Pokok

#### Kondisi Pembatas

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran, kami mendasarkan analisis kami terhadap proyeksi keuangan yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen Perseroan di masa yang akan datang. Di samping itu, berbagai informasi dan saran yang relevan diberikan oleh manajemen Perseroan sehubungan dengan perubahan-perubahan pada setiap faktor dalam jangka waktu yang telah ditetapkan juga turut menjadi bahan pertimbangan.

Berikut adalah pokok-pokok syarat pembatas yang kami asumsikan dalam proyeksi keuangan yang digunakan dalam penelaahan atas Pendapat Kewajaran:

1. Tidak ada perubahan yang material mengenai kondisi politik, ekonomi, hukum atau undang-undang yang akan mempengaruhi aktivitas Perseroan, industri atau negara atau wilayah di mana Perseroan beroperasi.
2. Tidak ada perubahan yang material mengenai tarif pajak, bea cukai, nilai tukar mata uang, dan suku bunga yang dipergunakan dalam asumsi proyeksi yang dapat mempengaruhi secara material kinerja Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
3. Tidak ada perubahan yang material pada struktur dan aktivitas utama Perseroan atau pada sumber utama penghasilan Perseroan selain yang telah diproyeksikan.
4. Tidak ada perubahan yang material pada manajemen Perseroan, kecuali yang telah diungkapkan.
5. Tidak ada hambatan-hambatan yang berarti yang berasal dari perselisihan industri, atau pengadaan tenaga kerja atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.
6. Tidak terdapat perubahan-perubahan yang signifikan atas kondisi pasar dan harga dari produk-

- produk serta jasa-jasa yang saat ini dihasilkan Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
7. Tidak ada perubahan yang material terhadap struktur biaya maupun beban-beban lain atas Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.
  8. Tidak ada pembelian aset tetap yang material selain yang diproyeksikan.
  9. Tidak ada pengecualian atas pencadangan yang harus dibuat, kecuali yang telah diproyeksikan, atas kewajiban kontinjen atau arbitrase litigasi terhadap ancaman atau sebaliknya, piutang tak tertagih yang luar biasa, kontrak atau aset lain yang belum dipenuhi.
  10. Tidak ada perubahan yang material terhadap perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada.
  11. Pencapaian kinerja keuangan Perseroan selama periode proyeksi akan digunakan seluruhnya untuk pengembangan Perseroan sebagaimana telah diproyeksikan selama periode proyeksi dan tidak digunakan untuk kepentingan-kepentingan lainnya.
  12. Tidak terdapat penggunaan dana atau transaksi afiliasi yang secara signifikan dapat mempengaruhi operasi Perseroan.
  13. Rencana bisnis Perseroan berjalan sesuai yang telah direncanakan dan diproyeksikan.
  14. Pendapat Kewajaran ditujukan untuk kepentingan manajemen Perseroan, dan pihak lain yang terkait secara langsung, dalam kaitannya dengan Transaksi, dimana Pendapat Kewajaran tersebut akan digunakan untuk membantu manajemen dalam proses keterbukaan informasi yang terkait dengan Transaksi, dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain, untuk kepentingan lain atau dicetak ulang, disebarluaskan, dikutip, atau dirujuk pada setiap saat, dengan cara atau untuk tujuan apapun tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari kami. Pendapat Kewajaran bukan merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.
  15. Kejadian-kejadian yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran mungkin mempunyai pengaruh signifikan terhadap penilaian kinerja Perseroan selama periode proyeksi. Kami tidak berkewajiban untuk memperbarui laporan ini atau untuk merevisi analisis dikarenakan kejadian dan Transaksi yang terjadi setelah tanggal efektif analisis yang digunakan, yaitu tanggal 31 Desember 2023.

#### **Asumsi-Asumsi Pokok**

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

Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan evaluasi keuangan dan penilaian atas kewajaran (*arms-length*) dari Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang ada untuk Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar, kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal laporan ini diterbitkan. Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang

terlibat dalam Transaksi. Transaksi dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

## 5. Pendekatan dan Prosedur Analisis Kewajaran

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

- A. Analisis Transaksi;
- B. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Transaksi;
- C. Analisis atas kewajaran nilai Transaksi; dan
- D. Analisis atas faktor lain yang relevan.

## 6. Analisis atas Kewajaran Rencana Transaksi

- Berdasarkan analisis manfaat dan risiko, manfaat dari Transaksi bagi Perseroan yaitu (i) mendapatkan lokasi strategis sebagai kantor pusat Perseroan yang berdekatan dengan pihak terafiliasi Perseroan, khususnya pemegang saham Perseroan sehingga memudahkan proses dan aktivitas organisasi manajemen dalam mengambil keputusan, serta Perseroan dapat fokus untuk melakukan efisiensi biaya sewa ruangan kantor sehingga berpotensi untuk mendorong kinerja Perseroan dan pada akhirnya akan meningkatkan imbal hasil (*return*) bagi semua pemegang saham Perseroan; (ii) Transaksi merupakan salah satu upaya Perseroan dalam mengoptimalkan kinerja operasional perkantoran dengan kualitas lingkungan yang nyaman dan fasilitas lengkap, guna memenuhi kebutuhan kenyamanan karyawan-karyawan Perseroan dalam menjalankan operasional perusahaan sehari-hari; dan (iii) dengan dilakukannya Transaksi, Perseroan dapat melakukan penghematan biaya operasional setiap tahunnya dengan biaya sewa ruangan kantor yang lebih rendah dibandingkan dengan biaya sewa ruangan kantor saat ini, sehingga dapat meningkatkan laba bersih tahun Perseroan di masa yang akan datang. Risiko dari Transaksi bagi Perseroan yaitu bahwa terdapat proses adaptasi bagi seluruh karyawan Perseroan untuk menempati Bangunan yang baru bagi Perseroan sehingga dapat mempengaruhi aktivitas kegiatan sehari-hari yang berpotensi memberikan dampak bagi kinerja operasional Perseroan secara keseluruhan.
- Berdasarkan analisis keuntungan dan kerugian, keuntungan dari Transaksi bagi Perseroan yaitu (i) Perseroan akan berada dalam satu kantor yang sama dengan PJK sehingga dapat terciptanya sinergi dengan koordinasi kerja sama yang lebih efektif dan efisien; dan (ii) dengan berpindahnya kantor, pemasaran Perseroan akan menjadi lebih mudah dan memudahkan akses bagi tenaga kerja maupun operasional Perseroan. Kerugian dari Transaksi bagi Perseroan yaitu (i) dengan berpindahnya ruangan kantor, Perseroan perlu mengeluarkan biaya renovasi ruangan kantor lama sebelum dikembalikan kepada pemilik dan biaya meliputi pengangkutan, instalasi dan renovasi kantor baru Perseroan di Bangunan sesuai dengan struktur kinerja yang di rencanakan oleh manajemen Perseroan yang berpotensi membebani laporan keuangan Perseroan pada tahun tersebut; dan (ii) Perseroan mungkin membutuhkan biaya yang besar sehubungan dengan transisi atas seluruh perlengkapan perkantoran yang berpotensi memberikan dampak negatif pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan.
- Berdasarkan laporan kajian kewajaran harga sewa ruang kantor yang dilakukan oleh KJPP FAST terhadap Bangunan seluas 6.477 m<sup>2</sup> terletak di Wisma Barito Pacific, Jl. Letjen S. Parman Kav 62-63, Jakarta Barat yang dimiliki oleh Pemilik Bangunan sebagaimana termuat dalam laporan KJPP FAST No. 00018/2.0074-00/PI/02/0616/1/VI/2024 tanggal 20 Juni 2024, harga sewa pasar

per tanggal penilaian 31 Desember 2023 adalah Rp 119.000/m<sup>2</sup>/bulan dengan tingkat pertumbuhan harga sewa pasar sebesar 9% per dua tahun. Sementara nilai Transaksi selama dua tahun yang dilakukan Perseroan untuk tahun pertama adalah Rp 114.000/m<sup>2</sup>/bulan dan untuk tahun kedua adalah Rp 117.000/m<sup>2</sup>/bulan. Selanjutnya, apabila nilai Transaksi untuk tahun pertama sebesar Rp 114.000/m<sup>2</sup>/bulan dibandingkan dengan harga sewa pasar sebesar Rp 119.000/m<sup>2</sup>/bulan maka terdapat simpangan sebesar 4,20% dari harga sewa pasarnya, dan apabila nilai Transaksi untuk tahun kedua sebesar Rp 117.000/m<sup>2</sup>/bulan dibandingkan dengan harga sewa pasar pada tahun kedua sebesar Rp 119.000/m<sup>2</sup>/bulan maka terdapat simpangan sebesar 1,68% dari harga sewa pasarnya. Berdasarkan POJK 35/2020, nilai Transaksi tidak boleh melebihi batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari nilai pasarnya. Mengingat nilai Transaksi untuk tahun pertama dan tahun kedua terdapat simpangan sebesar 4,20% dan 1,68%, berturut-turut, dari nilai pasarnya, maka Transaksi masih dapat dikatakan wajar karena simpangannya tidak lebih dari 7,5%.

- Berdasarkan proyeksi laporan keuangan Perseroan, dari perbandingan rasio tingkat profitabilitas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat profitabilitas sebelum dan setelah Transaksi mengalami penurunan. Proyeksi ROA dan ROIC sebelum dan sesudah Transaksi lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata rasio historisnya, kecuali proyeksi ROE sebelum dan sesudah Transaksi lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio historisnya. Proyeksi margin laba kotor, margin laba sebelum pajak dan margin laba bersih sebelum dan sesudah Transaksi lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata rasio historisnya. Tidak ada indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Transaksi dengan historis atas rasio tingkat likuiditas Perseroan. Untuk perbandingan rasio tingkat likuiditas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat likuiditas sebelum dan setelah Transaksi lebih tinggi dari rata-rata rasio aktivitas historisnya. Proyeksi rasio kas dan rasio lancar dibandingkan dengan rata-rata rasio likuiditas sebelum dan sesudah Transaksi lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio historisnya. Tidak ada indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Transaksi dengan historis atas rasio tingkat likuiditas Perseroan. Perbandingan rasio tingkat solvabilitas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat solvabilitas sebelum dan setelah Transaksi lebih tinggi dari rata-rata rasio aktivitas historisnya. Proyeksi DAR dan DER dibandingkan dengan rata-rata rasio solvabilitas, sebelum dan sesudah Transaksi lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio historisnya. Akan tetapi tidak ada indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Transaksi dengan historis atas rasio tingkat solvabilitas Perseroan. Berdasarkan analisis outlier tersebut sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa proyeksi keuangan yang ada adalah masih dalam kewajaran.
- Berdasarkan proforma laporan keuangan, pengukuran tingkat likuiditas Perseroan tidak berubah sebagaimana diindikasikan dari rasio cepat dan rasio lancar apabila Transaksi dilakukan tidak mengalami perubahan dibandingkan apabila Transaksi tidak dilakukan. Selain itu tingkat likuiditas Perseroan ini masih relatif baik mengingat rasio cepat dan rasio lancar apabila Transaksi dilakukan masih berada pada 100%. Hal yang sama juga terjadi pada tingkat solvabilitas Perseroan apabila Transaksi dilakukan tidak mengalami perubahan sebagaimana diindikasikan dari DAR dan DER apabila Transaksi dilakukan. Selanjutnya pengukuran tingkat profitabilitas Perseroan juga tidak berubah sebagaimana diindikasikan dari ROA, ROE, margin laba kotor, margin sebelum pajak, dan margin laba bersih apabila Transaksi dilakukan tidak mengalami perubahan dibandingkan apabila Transaksi tidak dilakukan. Sehingga secara umum

dapat diindikasikan bahwa posisi keuangan Perseroan apabila Transaksi dilakukan masih relatif baik.

- Berdasarkan analisis inkremental yang dilakukan dengan membandingkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih antara apabila Transaksi tidak dilakukan dengan apabila Transaksi dilakukan, serta tingkat diskonto biaya modal rata-rata tertimbang sebesar 12,45%, nilai kini laba bersih inkremental menunjukkan nilai yang positif. Sehingga dapat diindikasikan bahwa Transaksi tidak berpotensi memberikan dampak negatif bagi Perseroan.

## 7. Kesimpulan Pendapat Kewajaran

Berdasarkan tujuan penugasan, ruang lingkup, data dan informasi yang digunakan, asumsi-asumsi pokok, kondisi pembatas, pendekatan dan prosedur analisis kewajaran, analisis kewajaran Transaksi sebagaimana diuraikan dalam analisis pendapat kewajaran di atas, KJPP FAST berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

## VI. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi sehubungan dengan Transaksi telah diungkapkan, dimana (i) Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020; (ii) Transaksi bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020; dan (iii) semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi telah melalui prosedur yang dimiliki Perseroan sebagaimana diwajibkan dalam POJK 42/2020 guna memastikan bahwa Transaksi telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dan praktik bisnis yang berlaku umum.

## VII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut terkait Transaksi, maka dapat menghubungi Perseroan di:

**PT PETROSEA TBK**

Indy Bintaro Office Park, Building B

Jl. Boulevard Bintaro Jaya Blok B7/A6, Sektor VII, CBD Bintaro Jaya

Tangerang Selatan 15224, Indonesia

Telp: (62 21) 29770999, Fax: (62 21) 29770988

[corporate.secretary@petrosea.com](mailto:corporate.secretary@petrosea.com)

[www.petrosea.com](http://www.petrosea.com)

u.p.: Sekretaris Perusahaan

24 Juni 2024

**Direksi Perseroan**