

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran
Atas Rencana Transaksi Pemberian Pinjaman
Pemegang Saham Oleh
PT Jasa Marga (Persero), Tbk
Kepada
PT Cinere Serpong Jaya

No. 00186/2.0033-00/BS/03/0191/1/VI/2023
Tanggal : 13 Juni 2023



No. 00186/2.0033-00/BS/03/0191/1/VI/2023
Jakarta, 13 Juni 2023

Kepada :
Direksi
PT Jasa Marga (Persero), Tbk
Plaza Tol Taman Mini Indonesia Indah
Jakarta 13550

Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi Pemberian Pinjaman Pemegang Saham Oleh PT Jasa Marga (Persero), Tbk Kepada PT Cinere Serpong Jaya

Latar Belakang

PT Jasa Marga (Persero), Tbk, selanjutnya dalam laporan ini disebut "Perseroan", merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pengusaha jalan tol dengan sarana penunjangnya. Perseroan sebagai entitas induk berencana untuk memberikan Pinjaman Pemegang Saham (*Shareholder Loan*/SHL) kepada PT Cinere Serpong Jaya (CSJ), yang akan digunakan untuk memenuhi kewajiban kreditnya dan kebutuhan operasional lainnya.

Dasar Penugasan

Berkaitan dengan Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada CSJ, sebagaimana dipersyaratkan oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan, Kantor Jasa Penilai Publik Budi, Edy, Saptono dan Rekan (KJPP BEST) telah ditunjuk oleh Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas transaksi yang akan dilakukan. Hal tersebut sesuai dengan Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Pendapat Kewajaran Dalam Rangka Pemberian *Shareholder Loan* (SHL) PT Cinere Serpong Jaya No. BG.KU06.361, tanggal 29 Mei 2023.

Maksud dan Tujuan Penyusunan Laporan

Tujuan penyusunan pendapat kewajaran adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada CSJ.

Maksud dari penyusunan pendapat kewajaran adalah untuk memenuhi POJK No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Objek Rencana Transaksi

Objek Rencana Transaksi dalam penyusunan pendapat kewajaran ini adalah pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada CSJ.

Metodologi Laporan

Metode penyusunan laporan yang dilaksanakan adalah dengan menggabungkan informasi kuantitatif dan kualitatif berdasarkan data yang diperoleh dari pihak Manajemen Perseroan dan pihak eksternal lain yang relevan dan kompeten. Kajian yang dilakukan difokuskan pada aspek-aspek yang sangat substansial serta pendekatan yang paling memungkinkan diterapkan, tanpa mengurangi validitas dari hasil kajian.

Tanggal Penilaian (*Cutoff Date*)

Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Desember 2022, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Sumber Informasi

Dalam pelaksanaan penugasan ini, kami melakukan analisis dan reviu pendapat kewajaran berdasarkan informasi dan data yang terkait, serta konfirmasi dari pihak Manajemen Perseroan. Berikut adalah informasi yang kami gunakan untuk tujuan penugasan :

- Laporan keuangan audit Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 hingga 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Said Amru CPA., dari Kantor Akuntan Publik (KAP) Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material, laporan keuangan audit Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 hingga 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Dagmar Zevilianty Djamal dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material dan laporan keuangan audit Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Dedy Sukrisnadi dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material.
- Laporan keuangan audit CSJ untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benny Andria dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material.
- Proyeksi keuangan Perseroan periode 2023 hingga 2033 yang disusun oleh Manajemen Perseroan.
- Draft Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham 2023 PT Cinere Serpong Jaya Tahun 2023 antara PT Jasa Marga (Persero), Tbk dan PT Cinere Serpong Jaya.
- Laporan Proforma Perseroan per 31 Desember 2022, yang disusun oleh Manajemen Perseroan.
- Diskusi dengan Manajemen Perseroan.
- Dokumen dan informasi lain.

Gambaran Umum Rencana Transaksi

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pengusahaan jalan tol dengan sarana penunjangnya. Perseroan sebagai entitas induk berencana untuk memberikan Pinjaman Pemegang Saham (*Shareholder Loan/SHL*) kepada CSJ, yang akan digunakan untuk memenuhi kewajiban kreditnya dan kebutuhan operasional lainnya.

Besaran Nilai Transaksi

Jumlah Pinjaman Pemegang Saham yang direncanakan akan diberikan oleh Perseroan kepada CSJ setinggi-tingginya adalah sebesar Rp. 137.500.000.000,-.

Pihak-Pihak Terkait Transaksi

Pihak-pihak yang terkait pada Rencana Transaksi ini adalah Perseroan sebagai pihak pemberi pinjaman dan CSJ sebagai penerima pinjaman. Perseroan merupakan entitas induk dari CSJ dengan porsi kepemilikan sebesar 55%. Berikut adalah susunan pemegang saham CSJ per 31 Desember 2022 :

Susunan Pemegang Saham CSJ

Nama Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Nilai (Rp. 000.000,-)	Komposisi (%)
PT Jasa Marga (Persero), Tbk	34.269.994	623.714	55%
PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)	21.808.177	396.908	35%
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	6.230.908	113.403	10%
PT Wijaya Karya (Persero), Tbk	1	-	0%
Jumlah	62.309.080	1.134.025	100%

Sumber : Laporan Keuangan Audit CSJ per 31 Desember 2022

Berdasarkan struktur kepemilikan saham maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan CSJ tersebut merupakan transaksi afiliasi, sesuai dengan POJK No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, atau pemegang saham utama.

Perjanjian Transaksi

Berdasarkan Draft Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Cinere Serpong Jaya antara Perseroan dan CSJ, yang selanjutnya disebut para pihak, bersepakat untuk membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- **Sifat dan Tujuan Pinjaman**
Fasilitas Pinjaman, termasuk pembayaran atas pokok pinjaman beserta bunga atasnya berkedudukan subordinasi terhadap kredit sindikasi dan berkedudukan setara terhadap fasilitas pinjaman pemegang saham lainnya serta bersifat investasi serta bersifat *aflopend* (menurun) dan (*non-revolving*).
- **Jumlah Fasilitas Pinjaman**
Jumlah *plafond* (batas maksimum) Fasilitas Pinjaman yang diberikan oleh Perseroan kepada CSJ setinggi-tingginya adalah sebesar Rp. 137.500.000.000,-.

▪ **Jangka Waktu Perjanjian**

Jangka waktu perjanjian ini adalah sejak ditandatanganinya perjanjian oleh para pihak sampai dengan :

- a. 2 (dua) tahun setelah tanggal lunasnya utang berdasarkan kredit sindikasi;
 - b. tanggal jatuh tempo;
 - c. dilunasinya utang CSJ berdasarkan perjanjian ini; atau
 - d. diakhirinya perjanjian ini oleh para pihak
- Mana yang lebih dahulu terjadi.

▪ **Penarikan/Penggunaan Fasilitas Pinjaman**

- Masa penarikan Fasilitas Pinjaman (*availability period*) dihitung sejak perjanjian ini ditandatangani sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.
- Penarikan Fasilitas Pinjaman oleh CSJ dapat dilakukan secara bertahap sesuai kebutuhan CSJ atau secara sekaligus setelah CSJ memenuhi syarat pemberian Fasilitas Pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini.
- Setiap penarikan Fasilitas Pinjaman oleh CSJ akan dilakukan secara proporsional sesuai dengan komitmen yang diberikan oleh Perseroan dan SMI.
- Kreditur berhak mengevaluasi permohonan penarikan Fasilitas Pinjaman dari CSJ dengan mempertimbangkan pemenuhan syarat pemberian Fasilitas Pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini.
- Apabila sampai dengan berakhirnya masa penarikan Fasilitas Pinjaman masih terdapat porsi Fasilitas Pinjaman yang belum ditarik karena sebab apapun, maka CSJ tidak dapat melakukan penarikan atas sisa Fasilitas Pinjaman yang belum ditarik tersebut.
- Dalam hal CSJ telah membayar sebagian atau seluruh jumlah pokok pinjaman, maka pokok pinjaman yang sudah dibayar tersebut tidak dapat digunakan atau dipinjam kembali oleh CSJ.

▪ **Pengakuan Utang**

Dengan diberikannya Fasilitas Pinjaman berdasarkan perjanjian ini oleh Kreditur dan diterimanya Fasilitas Pinjaman CSJ sesuai bukti transfer ke dalam rekening CSJ, maka CSJ mengakui benar – benar dan secara sah telah berutang kepada Kreditur, secara sendiri-sendiri, sebesar pokok pinjaman yang telah ditarik (atas Fasilitas Pinjaman yang diberikan Kreditur dan diterima oleh CSJ), berikut bunga, biaya provisi, denda (apabila ada), serta biaya – biaya lainnya terkait dengan Fasilitas Pinjaman yang wajib dibayar oleh CSJ kepada Kreditur berdasarkan perjanjian ini dan ketentuan yang berlaku.

▪ **Bunga**

- Atas Fasilitas Pinjaman yang ditarik oleh CSJ, CSJ diwajibkan membayar bunga dengan besaran suku bunga pinjaman sebesar bunga Kredit Sindikasi + 2% per tahun yang akan dikenakan secara majemuk.
- Kreditur berhak melakukan revaluasi perubahan sewaktu-waktu atas besarnya bunga berdasarkan kebijakan dan pertimbangan dari Kreditur dan Kreditur akan menyampaikan perubahan bunga kepada CSJ sebelum pemberlakuan suku bunga tersebut.
- Jatuh tempo pembayaran bunga adalah pada saat kredit sindikasi lunas (bukan menggunakan skema *refinancing* kredit sindikasi) dan bunga dihitung berdasarkan kewajiban yang masih terutang.

- Pembebanan bunga kepada CSJ atas Fasilitas Pinjaman ini sebesar suku bunga yang diatur dalam Pasal 7 pada setiap tanggal pembebanan bunga.
 - Atas setiap penarikan Fasilitas Pinjaman, CSJ dikenakan biaya provisi sebesar 0,25% yang wajib dibayarkan oleh CSJ pada setiap pencairan Fasilitas Pinjaman paling lambat 5 hari kerja setelah CSJ menerima tagihan/*invoice* dari Kreditur.
 - Atas Fasilitas Pinjaman ini, CSJ dikenakan biaya administrasi untuk keperluan penggantian biaya penerbitan laporan pendapat kewajaran.
 - Pembayaran bunga pada saat jatuh tempo disesuaikan dengan kondisi arus kas CSJ serta proporsional terhadap utang pemegang saham lainnya dan/atau utang yang bersifat setara atau berdasarkan kesepakatan antar pemegang saham CSJ yang berkedudukan sebagai Kreditur.
 - Apabila terhadap Kreditur baik secara sendiri ataupun bersama-sama dikenakan pajak penghasilan atas bunga, maka CSJ berkewajiban untuk memotong pajak penghasilan secara langsung atas bunga yang diterima oleh Kreditur terkait sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku dan wajib menyampaikan kepada Kreditur paling lambat pada bulan berikutnya.
- **Tata Cara Pengembalian Utang**
CSJ wajib mengembalikan Fasilitas Pinjaman dengan ketentuan sebagai berikut :
- Pokok pinjaman, bunga dan denda (jika ada) dilunasi paling lambat pada saat jangka waktu pinjaman berakhir atau tanggal jatuh tempo sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 perjanjian dan proporsional terhadap hutang pemegang saham lainnya dan/atau utang yang bersifat setara atau berdasarkan kesepakatan antar pemegang saham CSJ yang berkedudukan sebagai Kreditur, dengan tetap memperhatikan kondisi arus kas CSJ.
 - Urutan pelunasan utang sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah pembayaran denda, biaya lainnya, kewajiban bunga, pokok pinjaman.
 - Pembayaran atas pokok pinjaman, bunga dan denda (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini berkedudukan *pari passu* terhadap Kreditur maupun terhadap kreditur lainnya yang tidak dijamin dan tidak disubordinasikan termasuk Kreditur dalam SHL Dana Talangan Tanah (DTT) serta SHL Perseroan dan CSJ, kecuali untuk kewajiban-kewajiban yang secara hukum didahulukan, yang berlaku untuk perusahaan-perusahaan secara umum.

Alasan dan Latar Belakang Transaksi

- EBITDA CSJ masih belum mampu untuk memenuhi kewajiban bunga pinjaman kredit sindikasi. Salah satunya dikarenakan belum beroperasinya seksi II Pamulang-Serpong yang sudah selesai dibangun dan rencananya akan dioperasikan bersamaan dengan seksi III ruas Cinere – Jagorawi yang hingga saat ini, masih dalam konstruksi. Hal tersebut mengakibatkan CSJ mengalami *cash deficiency* dalam mendanai kewajiban kreditnya.
- Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi CSJ, apabila mengalami *cash deficiency* dalam memenuhi kewajiban kreditnya maka wajib disediakan oleh Pemegang Saham CSJ /pihak ketiga lainnya dalam bentuk setoran modal dan/atau pinjaman yang sifatnya subordinasi dari kredit sindikasi.

Keuntungan dan Kerugian Dilaksanakannya Transaksi

Keuntungan bagi Perseroan atas Rencana Transaksi adalah dengan dilaksanakannya transaksi pemberian SHL, maka Perseroan akan menerima bunga atas pinjaman yang dibayarkan oleh CSJ serta kelangsungan usaha entitas anak Perseroan yaitu CSJ akan terpelihara dengan terpenuhinya kewajiban pembayaran bunga dan pokok terhadap pinjaman kredit investasi serta memenuhi pembayaran biaya operasional.

Sedangkan, kerugian bagi Perseroan atas dilaksanakannya Rencana Transaksi adalah berkurangnya arus kas bersih milik Perseroan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan CSJ.

Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Setelah Transaksi

Gambaran posisi keuangan proforma konsolidasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebelum dan setelah dilaksanakannya transaksi berdasarkan Laporan Proforma yang disusun oleh Manajemen Perseroan adalah sebagai berikut :

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 31 Des 2022	Penyesuaian	Setelah Transaksi 31 Des 2022
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	8.429.118	(137.500)	8.291.618
Investasi jangka pendek	2.394.007	0	2.394.007
Piutang lain-lain	1.339.992	137.500	1.477.492
Persediaan	98.627	0	98.627
Biaya dibayar di muka dan uang muka - neto	68.276	0	68.276
Pajak dibayar dimuka	86.149	0	86.149
Dana dibatasi penggunaannya	71.043	0	71.043
Total Aset Lancar	12.487.212	0	12.487.212
Aset Tidak Lancar			
Piutang lain-lain	0	0	0
Dana dibatasi penggunaannya	165.776	0	165.776
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama - neto	8.974.143	0	8.974.143
Aset tetap - neto	360.716	0	360.716
Properti investasi - neto	604.289	0	604.289
Aset takberwujud - neto			
Hak perusahaan jalan tol	66.979.662	0	66.979.662
Lainnya	81.074	0	81.074
<i>Goodwill</i>	41.849	0	41.849
Aset keuangan lainnya - neto	349.695	0	349.695
Aset tidak lancar lainnya - neto	1.094.766	0	1.094.766
Total Aset Tidak Lancar	78.651.970	0	78.651.970
TOTAL ASET	91.139.182	0	91.139.182

BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN
PROPERTY & BUSINESS APPRAISERS

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 31 Des 2022	Penyesuaian	Setelah Transaksi 31 Des 2022
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha	134.726	0	134.726
Utang kontraktor	457.783	0	457.783
Utang pajak	785.809	0	785.809
Beban akrual	5.224.379	0	5.224.379
Utang bank	1.853.174	0	1.853.174
Utang jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun :			
Utang bank	360.177	0	360.177
Utang lembaga keuangan bukan bank	0	0	0
Utang obligasi	1.100.350	0	1.100.350
Liabilitas pembebasan tanah	838.542	0	838.542
Utang sewa	29.379	0	29.379
Provisi pelapisan jalan tol	493.242	0	493.242
Pendapatan ditangguhkan	139.659	0	139.659
Liabilitas imbalan kerja	1.794	0	1.794
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	723.974	0	723.974
Total Liabilitas Jangka Pendek	12.142.988	0	12.142.988
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas pajak tangguhan	1.634.980	0	1.634.980
Utang kontraktor jangka panjang	213.454	0	213.454
Beban akrual jangka panjang	693.945	0	693.945
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yg jatuh tempo :			
Utang bank	46.687.743	0	46.687.743
Utang lembaga keuangan bukan bank	200.000	0	200.000
Utang obligasi	895.770	0	895.770
Liabilitas pembebasan tanah	859.008	0	859.008
Utang sewa	91.114	0	91.114
Provisi pelapisan jalan tol	475.964	0	475.964
Pendapatan ditangguhkan	0	0	0
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.256.108	0	1.256.108
Liabilitas derivatif	90.748	0	90.748
Liabilitas jangka panjang lainnya	275.971	0	275.971
Total Liabilitas Jangka Panjang	53.374.805	0	53.374.805
TOTAL LIABILITAS	65.517.793	0	65.517.793
EKUITAS			
Modal saham	3.628.936	0	3.628.936
Tambahan modal disetor - neto	3.997.085	0	3.997.085
Selisih atas transaksi entitas non pengendali	(46.482)	0	(46.482)
Saldo laba :			
Telah ditentukan penggunaannya	8.971.304	0	8.971.304
Belum ditentukan penggunaannya	7.453.482	0	7.453.482

BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN
PROPERTY & BUSINESS APPRAISERS

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 31 Des 2022	Penyesuaian	Setelah Transaksi 31 Des 2022
Penghasilan komprehensif lain :			
Keuntungan yang belum direalisasi dari aset keuangan pada nilai wajar	(1.049.514)	0	(1.049.514)
Pengukuran nilai wajar atas derivatif lindung nilai arus kas	(100.596)	0	(100.596)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang	(1.028.612)	0	(1.028.612)
Ekuitas neto yang dapat diatribusikan kepada :			
Pemilik entitas induk	21.825.603	0	21.825.603
Kepentingan non pengendali	3.795.786	0	3.795.786
TOTAL EKUITAS	25.621.389	0	25.621.389
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	91.139.182	0	91.139.182

Sumber : Manajemen Perseroan

Berdasarkan proforma laporan posisi keuangan konsolidasi terlihat bahwa Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada CSJ memiliki pengaruh pada pengurangan saldo kas dan setara kas serta penambahan pada saldo piutang lain-lain dengan jumlah masing-masing sebesar Rp. 137,50 Miliar.

Analisis Kewajaran Transaksi

1. Rencana Transaksi

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pengusahaan jalan tol dengan sarana penunjangnya. Perseroan sebagai entitas induk berencana untuk memberikan Pinjaman Pemegang Saham (*Shareholder Loan/SHL*) kepada CSJ, yang akan digunakan untuk memenuhi kewajiban kreditnya dan kebutuhan operasional lainnya.

Besarnya ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per 31 Desember 2022, yang diaudit oleh Akuntan Publik Dedy Sukrisnadi dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp. 25.621.389.000.000,-. Dalam Draft Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Cinere Serpong Jaya antara Perseroan dan CSJ, Perseroan dan CSJ sepakat bahwa jumlah *plafond* pinjaman yang akan diberikan oleh Perseroan setinggi-tingginya adalah sebesar Rp. 137.500.000.000,-.

Berdasarkan definisi dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, transaksi material adalah transaksi dengan nilai lebih sama dengan 20% atau lebih dari nilai ekuitas. Dengan demikian, transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi material karena nilai transaksi adalah sebesar 0,54% dari total ekuitas Perseroan.

Pihak-pihak yang terkait pada Rencana Transaksi ini adalah Perseroan sebagai pihak pemberi pinjaman dan CSJ sebagai penerima pinjaman. Perseroan merupakan entitas induk dari CSJ dengan porsi kepemilikan sebesar 55%. Berikut adalah susunan pemegang saham CSJ per 31 Desember 2022 :

Susunan Pemegang Saham CSJ

Nama Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Nilai (Rp. 000.000,-)	Komposisi (%)
PT Jasa Marga (Persero), Tbk	34.269.994	623.714	55%
PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)	21.808.177	396.908	35%
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	6.230,908	113.403	10%
PT Wijaya Karya (Persero), Tbk	1	-	0%
Jumlah	62.309.080	1.134.025	100%

Sumber : Laporan Keuangan Audit CSJ per 31 Desember 2022

Berdasarkan struktur kepemilikan saham maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan CSJ tersebut merupakan transaksi afiliasi, sesuai dengan POJK No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, atau pemegang saham utama.

2. Analisis Kewajaran Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga pinjaman yang disepakati para pihak dalam Draft Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Cinere Serpong Jaya, adalah sebesar bunga Kredit Sindikasi +2% per tahun. Berdasarkan informasi dari Manajemen Perseroan, untuk bunga kredit sindikasi adalah sebesar 7,38% sehingga bunga Pinjaman Pemegang Saham adalah sebesar 9,38%. Berdasarkan data Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang diperoleh dari Bank Indonesia per Desember 2022, kisaran suku bunga investasi dan modal kerja dari Bank Persero, Bank Swasta Nasional dan Bank Pemerintah Daerah adalah sebesar 8,28% - 9,17%. Dengan demikian tingkat suku bunga pinjaman berada sedikit di atas kisaran suku bunga pasar, mengingat pinjaman ini merupakan pinjaman yang bersifat subordinasi (*Junior Loan*) maka bunga Pinjaman Pemegang Saham tersebut adalah wajar.

Kesimpulan

Berikut adalah hasil analisis kewajaran transaksi :

1. Rencana Transaksi yang dilakukan oleh PT Jasa Marga (Persero), Tbk kepada PT Cinere Serpong Jaya memiliki tingkat suku bunga pinjaman yang berada sedikit di atas kisaran suku bunga pasar.
2. Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham tidak memberikan dampak yang negatif terhadap laporan keuangan PT Jasa Marga (Persero), Tbk.
3. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh PT Jasa Marga (Persero), Tbk terkait dengan Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham adalah untuk keberlangsungan usaha PT Cinere Serpong Jaya.

Berdasarkan analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif dan analisis kewajaran transaksi, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi afiliasi melalui transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham oleh PT Jasa Marga (Persero), Tbk kepada PT Cinere Serpong Jaya adalah wajar.

Hormat kami,
KJPP BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN



Budi Syafaat, ST, MM, MAPPI (Cert)

Pemimpin Rekan

Ijin Penilai No. : B-1.09.00191

MAPPI No. : 00-S-01254

No. Register : RMK-2017.00178

STTD OJK PM : STTD.PB-07/PJ-1/PM.2/2023