

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran  
Atas Rencana Transaksi  
Pemberian Pinjaman Pemegang Saham  
Oleh  
PT Jasa Marga (Persero), Tbk  
Kepada  
PT Jasamarga Manado Bitung

No. 00143/2.0033-00/BS/03/0440/1/VI/2024  
Tanggal : 27 Juni 2024



No. 00143/2.0033-00/BS/03/0440/1/VI/2024  
Jakarta, 27 Juni 2024

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 Jasamarga Manado Bitung

### Latar Belakang

PT Jasa Marga (Persero), Tbk, selanjutnya dalam laporan ini disebut "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 PT Jasamarga Manado Bitung (JMB), yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan *cash flow* JMB dalam hal pembayaran kewajiban bunga dan cicilan pokok kredit sindikasi investasi dan pembayaran kewajiban bunga kredit sindikasi dana talangan tanah serta kebutuhan operasional lainnya.

### Dasar Penugasan

Berkaitan dengan Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada JMB, 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 Pendapat Kewajaran Dalam Rangka Pemberian *Shareholder Loan* (SHL) PT Jasamarga Manado Bitung (JMB) No. 06/SPK-CF/2024, tanggal 10 Juni 2024.

### Maksud dan Tujuan Penyusunan Laporan

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

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 JMB.

## 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 2023, 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 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 hingga 31 Desember 2023 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 JMB untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Said Amru CPA., dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material, laporan keuangan audit JMB 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 JMB untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 hingga 31 Desember 2023 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 2024 hingga 2028 yang disusun oleh Manajemen Perseroan.
- Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2021, No. 192.1/AA-JMB/PER/VII/2021, tanggal 31 Mei 2022, antara PT Jasa Marga (Persero), Tbk dan PT Jasamarga Manado Bitung.
- Adendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2022, No. 64.5/KONTRAK-DIR/2021 serta No. 192.1/AA-JMB/PER/VII/2021, tanggal 30 Juli 2021, antara PT Jasa Marga (Persero), Tbk dan PT Jasamarga Manado Bitung.

- Adendum II Atas Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2021 antara PT Jasa Marga (Persero), Tbk dan PT Jasamarga Manado Bitung, tanggal 31 Januari 2023.
- Draft Adendum III Atas Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2021 antara PT Jasa Marga (Persero), Tbk dan PT Jasamarga Manado Bitung.
- Laporan Proforma Perseroan per 31 Desember 2023, 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 JMB, yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan *cash flow* JMB dalam hal pembayaran kewajiban bunga dan cicilan pokok kredit sindikasi investasi dan pembayaran kewajiban bunga kredit sindikasi dana talangan tanah serta kebutuhan operasional lainnya.

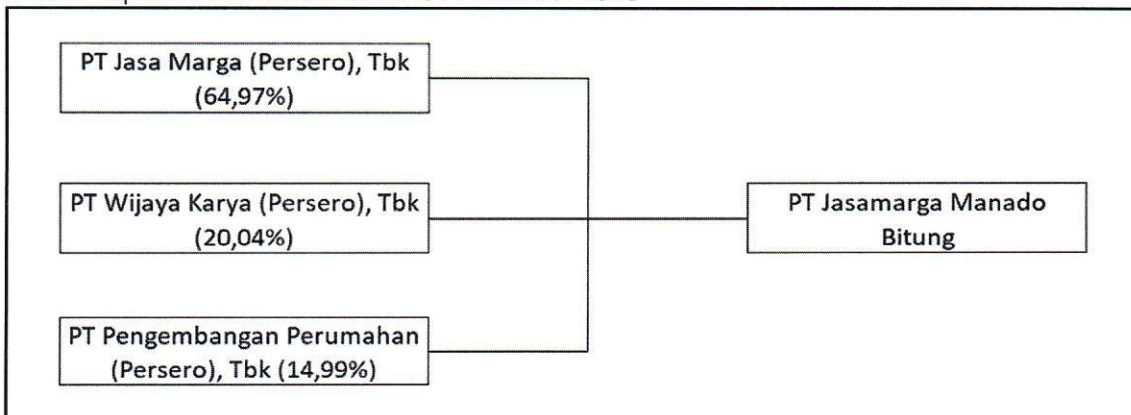
### Besaran Nilai Transaksi

Jumlah Pinjaman Pemegang Saham yang direncanakan akan diberikan oleh Perseroan kepada JMB adalah sebesar Rp. 315.000.000.000,-.

### Pihak-Pihak Terkait Transaksi

Pihak-pihak yang terkait pada Rencana Transaksi ini adalah Perseroan sebagai pihak pemberi pinjaman dan JMB sebagai penerima pinjaman. Perseroan merupakan entitas induk dari JMB dengan porsi kepemilikan sebesar 64,97%. Berikut adalah susunan pemegang saham JMB per 31 Desember 2023 :

Struktur Kepemilikan Saham JMB Per 31 Desember 2023



Berdasarkan struktur kepemilikan saham maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan JMB 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 Adendum III Atas Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2021 antara Perseroan dan JMB, 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 kedudukan subordinasi terhadap kredit sindikasi serta bersifat *aflopend (non-revolving)* dan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan *cash flow* JMB dalam hal pembayaran kewajiban bunga dan cicilan pokok kredit sindikasi investasi dan pembayaran kewajiban bunga kredit sindikasi dana talangan tanah serta untuk kebutuhan operasional lainnya.
- **Jumlah Fasilitas Pinjaman**  
Jumlah Fasilitas Pinjaman yang diberikan Perseroan kepada JMB adalah sebesar Rp. 315.000.000.000,-.
- **Jangka Waktu Perjanjian**  
Jangka waktu perjanjian ini adalah sejak ditandatanganinya perjanjian oleh para pihak sampai 1 (satu) tahun sejak kredit sindikasi investasi dilunasi oleh JMB atau sampai dengan dilunasinya seluruh pinjaman, berikut bunga, biaya provisi dan denda (jika ada) oleh JMB kepada kreditur, mana yang lebih dahulu terjadi.
- **Penarikan Fasilitas Pinjaman**
  - Masa penarikan Fasilitas Pinjaman dihitung sejak perjanjian ini ditandatangani sampai dengan tanggal 30 Juni 2025.
  - JMB dapat melakukan penarikan pinjaman setiap tahun anggaran dengan jumlah maksimal penarikan sesuai dengan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) tahun yang bersangkutan yang telah disetujui oleh Pemegang Saham JMB.
  - Apabila sampai dengan berakhirnya masa penarikan Fasilitas Pinjaman masih terdapat porsi pinjaman yang belum ditarik karena sebab apapun, maka JMB tidak dapat melakukan penarikan atas sisa pinjaman yang belum ditarik.
  - Setelah syarat efektif pemberian Fasilitas Pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini dipenuhi, maka penarikan Fasilitas Pinjaman oleh JMB dapat dilakukan secara bertahap atau sekaligus dengan mengajukan permohonan Fasilitas Pinjaman secara tertulis kepada kreditur mengenai jumlah Fasilitas Pinjaman yang akan ditarik.
  - Kreditur berhak mengevaluasi permohonan penarikan Fasilitas Pinjaman dari JMB dengan mempertimbangkan salah satu pemenuhan syarat penarikan Fasilitas Pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini.
  - Proses pencairan akan dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah kreditur menerima surat permohonan tertulis dari JMB sebagaimana ayat 3 Pasal ini, dan JMB telah memenuhi seluruh persyaratan penarikan Fasilitas Pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini.

- Dalam hal JMB telah membayar sebagian atau seluruh jumlah pokok pinjaman, maka pokok pinjaman yang sudah dibayar tersebut dapat digunakan atau dipinjam lagi oleh JMB.
- **Pengakuan Utang**
  - Dengan diberikannya Fasilitas Pinjaman berdasarkan Perjanjian ini oleh Perseroan dan diterimanya Fasilitas Pinjaman oleh JMB sesuai bukti transfer ke dalam rekening JMB, maka JMB mengakui dengan sebenar-benarnya dan secara sah telah berutang kepada Perseroan, secara sendiri-sendiri, sebesar pokok pinjaman yang telah ditarik (atas Fasilitas Pinjaman yang diberikan Kreditur dan diterima oleh JMB), berikut bunga, biaya provisi, denda (apabila ada), serta biaya-biaya lainnya terkait dengan Fasilitas Pinjaman yang wajib dibayar oleh JMB kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian ini dan ketentuan yang berlaku.
  - Pembukuan dan/atau catatan yang dibuat oleh Perseroan merupakan bukti *prima facie* dari jumlah yang terutang oleh JMB kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian ini dan bersifat final serta mengikat terhadap JMB dan juga merupakan bukti *prima facie* pada setiap proses hukum atau pengadilan.
  - Perseroan akan menyampaikan perhitungan/ catatan jumlah utang JMB setiap tahun di bulan Desember atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan Perseroan.
  - Dalam hal terdapat perbedaan perhitungan besarnya utang antara Perseroan dan JMB, maka JMB wajib menyampaikan perhitungan utang kepada Perseroan.
  - Dalam hal koreksi perhitungan JMB sebagaimana dimaksud di atas disetujui secara tertulis oleh Perseroan, JMB akan menuangkan perhitungan utang tersebut dalam suatu surat pengakuan utang yang ditandatangani perwakilan JMB yang sah dan perhitungan dalam surat tersebut adalah perhitungan yang berlaku terhadap kewajiban JMB.
  - Kecuali mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Kreditur Sindikasi (sebagaimana relevan), pengembalian utang JMB kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian ini bersifat subordinasi terhadap utang berdasarkan Kredit Sindikasi.
- **Bunga**
  - Atas Fasilitas Pinjaman yang diberikan oleh Perseroan, JMB diwajibkan membayar bunga sesuai dengan besaran suku bunga pinjaman kredit sindikasi investasi + 2% per tahun yang akan dikenakan secara majemuk.
  - Jatuh tempo pembayaran bunga adalah pada saat kredit sindikasi investasi dinyatakan lunas dan bunga dihitung berdasarkan kewajiban yang masih terutang.
  - Kreditur berhak melakukan review atas besarnya bunga berdasarkan kebijakan dan pertimbangan dari kreditur.
  - Atas setiap penarikan Fasilitas Pinjaman, JMB dikenakan biaya provisi sebesar 0,25% yang wajib dibayarkan oleh JMB pada setiap pencairan Fasilitas Pinjaman paling lambat 5 hari kerja setelah JMB menerima tagihan/*invoice* dari kreditur.
  - Bunga atas Fasilitas Pinjaman sebagaimana ayat 1 tersebut di atas dihitung secara harian sejak tanggal pencairan Fasilitas Pinjaman oleh Perseroan atas dasar pembagi tetap 360 hari dalam setahun sampai dengan tanggal pembayaran bunga.
  - Perhitungan bunga pinjaman JMB dilakukan setiap triwulan dimulai pada tanggal 26 sampai dengan tanggal 25 tiga bulan berikutnya. Untuk setiap periode berlakunya suku bunga, dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap 360 hari dalam setahun dan dihitung dari jumlah pokok pinjaman, kecuali untuk

- perhitungan bunga yang pertama kali, bunga dihitung sejak tanggal yang disebutkan pada awal perjanjian ini.
- JMB berkewajiban untuk memotong pajak penghasilan secara langsung atas bunga yang diterima oleh kreditur dan biaya administrasi sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
  - Bukti potong pajak penghasilan pada ayat 9 Pasal ini, JMB wajib menyampaikan kepada kreditur paling lambat pada bulan berikutnya.
- **Tata Cara Pengembalian Utang**  
JMB wajib mengembalikan Fasilitas Pinjaman dengan ketentuan sebagai berikut :
- Utang dilunasi pada saat jangka waktu Perjanjian berakhir sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 Perjanjian, dengan tetap memperhatikan kondisi arus kas;
  - Pembayaran bunga dapat mulai dibayarkan/dicicil pada tanggal kredit sindikasi investasi lunas dan dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 7 dan disesuaikan dengan kondisi arus kas JMB paling lambat tanggal 25 periode pembayaran bunga berikutnya;
  - Dana yang dibayarkan oleh JMB terlebih dahulu akan dianggap sebagai pembayaran bunga. Apabila seluruh bunga telah dibayarkan oleh JMB, maka sisa pembayaran akan dianggap sebagai pembayaran pokok pinjaman;
  - Apabila terdapat bunga yang tidak dibayarkan oleh JMB, maka sisa bunga yang tidak terbayarkan akan dianggap sebagai pokok pinjaman pada perhitungan periode berikutnya;
  - Pembayaran pokok pinjaman dan/atau bunga dilakukan dengan JMB memberitahukan secara tertulis kepada Kreditur sekurang-kurangnya 5 hari kerja sebelum dilakukan pembayaran.

#### **Alasan dan Latar Belakang Transaksi**

Rencana Transaksi ini dilakukan oleh Perseroan sehubungan dengan adanya kebutuhan pemenuhan *cash flow* pada JMB dalam rangka pembayaran bunga dan cicilan pokok kredit sindikasi investasi dan pembayaran kewajiban bunga kredit sindikasi dana talangan tanah serta untuk kebutuhan operasional lainnya. Sejak awal beroperasi, JMB masih mengalami defisit *cash flow* karena masih membukukan rugi bruto, sehingga belum mampu membayar bunga dan cicilan. Maka dari itu, JMB membutuhkan pinjaman dari Perseroan selaku pemegang saham mayoritas agar JMB dapat memenuhi kewajiban pembayaran bunga pinjaman dan melakukan pembayaran biaya operasional yang mendukung kinerja JMB.

#### **Keuntungan dan Kerugian Dilaksanakannya Transaksi**

Keuntungan bagi Perseroan atas Rencana Transaksi adalah Perseroan akan menerima bunga atas pinjaman yang dibayarkan oleh JMB. Disamping itu, kelangsungan usaha entitas anak Perseroan yaitu JMB akan lebih terpelihara dengan terpenuhinya kewajiban pembayaran bunga pinjaman serta terpenuhinya biaya operasional yang dibutuhkan.

Sedangkan, kerugian bagi Perseroan atas dilaksanakannya Rencana Transaksi adalah berkurangnya saldo kas dan setara kas milik Perseroan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan JMB serta terdapatnya biaya-biaya yang muncul akibat rencana transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya lembaga penunjang.

**BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN**  
PROPERTY & BUSINESS APPRAISERS

**Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Setelah Transaksi**

Gambaran posisi keuangan proforma konsolidasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebelum dan setelah dilaksanakannya transaksi berdasarkan Laporan Proforma yang disusun oleh Manajemen Perseroan adalah sebagai berikut :

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 31 Des 2023	Penyesuaian	Setelah Transaksi 31 Des 2023
<b>ASET</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Kas dan setara kas	4.438.951	(315.000)	4.123.961
Investasi jangka pendek	1.360.795	0	1.360.795
Piutang lain-lain	1.266.347	315.000	1.581.347
Persediaan	119.490	0	119.490
Biaya dibayar di muka dan uang muka-neto	95.910	0	95.910
Pajak dibayar dimuka	134.956	0	134.956
Dana dibatasi penggunaannya	558.326	0	558.326
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>7.974.775</b>	<b>0</b>	<b>7.974.775</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Piutang lain-lain	275.000	0	275.000
Dana dibatasi penggunaannya	292.783	0	292.783
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama - neto	6.155.705	0	6.155.705
Aset tetap - neto	474.401	0	474.401
Properti investasi - neto	751.557	0	751.557
Aset takberwujud - neto		0	
Hak pengusahaan jalan tol	111.246.294	0	111.246.294
Lainnya	109.573	0	109.573
<i>Goodwill</i>	41.849	0	41.849
Aset keuangan lainnya - neto	246.677	0	246.677
Aset tidak lancar lainnya - neto	1.720.233	0	1.720.233
Aset derivatif	23.142		23.142
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>121.337.214</b>	<b>0</b>	<b>121.337.214</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>129.311.989</b>	<b>0</b>	<b>129.311.989</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			
Utang usaha	179.230	0	179.230
Utang kontraktor	560.316	0	560.316
Utang pajak	363.898	0	363.898
Beban akrual	8.120.532	0	8.120.532
Utang bank	4.499.415	0	4.499.415
Utang lembaga keuangan bukan bank	908.102	0	908.102
Utang jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun :			
Utang bank	5.072.042	0	5.072.042
Utang lembaga keuangan bukan bank	200.000	0	200.000
Utang obligasi	0	0	0
Liabilitas pembebasan tanah	1.298.843	0	1.298.843
Liabilitas sewa	72.631	0	72.631
Provisi pelapisan jalan tol	541.854	0	541.854



**BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN**  
PROPERTY & BUSINESS APPRAISERS

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 31 Des 2023	Penyesuaian	Setelah Transaksi 31 Des 2023
Pendapatan diterima dimuka	46.724	0	46.724
Liabilitas imbalan kerja	1.794	0	1.794
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	955.782	0	955.782
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>22.821.163</b>	<b>0</b>	<b>22.821.163</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			
Liabilitas pajak tangguhan	5.651.292	0	5.651.292
Utang kontraktor jangka panjang	488.130	0	488.130
Beban akrual jangka panjang	715.029	0	715.029
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo			
Utang bank	57.046.445	0	57.046.445
Utang lembaga keuangan bukan bank	0	0	0
Utang obligasi	897.353	0	897.353
Liabilitas pembebasan tanah	251.067	0	251.067
Liabilitas sewa	57.385	0	57.385
Provisi pelapisan jalan tol	731.649	0	731.649
Pendapatan diterima dimuka	73.683	0	73.683
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.316.108	0	1.316.108
Liabilitas derivatif	67.171	0	67.171
Liabilitas jangka panjang lainnya	284.308	0	284.308
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>67.579.620</b>	<b>0</b>	<b>67.579.620</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>90.400.783</b>	<b>0</b>	<b>90.400.783</b>
<b>EKUITAS</b>			
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	(51.064)	0	(51.064)
Saldo laba :			
Telah ditentukan penggunaannya	8.971.304	0	8.971.304
Belum ditentukan penggunaannya	13.697.656	0	13.697.656
Penghasilan komprehensif lain :			
Keuntungan yang belum direalisasi dari aset keuangan pada nilai wajar	(1.166.806)	0	(1.166.806)
Pengukuran nilai wajar atas derivatif lindung nilai arus kas	(50.675)	0	(50.675)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang	(1.134.999)	0	(1.134.999)
Ekuitas neto yang dapat diatribusikan kepada :			
Pemilik entitas induk	27.891.437	0	27.891.437
Kepentingan non pengendali	11.019.769	0	11.019.769
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>38.911.206</b>	<b>0</b>	<b>38.911.206</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>129.311.989</b>	<b>0</b>	<b>129.311.989</b>

Sumber : Manajemen Perseroan

Berdasarkan proforma laporan posisi keuangan konsolidasi terlihat bahwa Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada JMB memiliki pengaruh pengurangan pada saldo kas dan setara kas serta penambahan pada saldo piutang lain-lain dengan jumlah masing-masing sebesar Rp. 315 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 kepada JMB, yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan *cash flow* JMB dalam hal pembayaran kewajiban bunga dan cicilan pokok kredit sindikasi investasi dan pembayaran kewajiban bunga kredit sindikasi dana talangan tanah serta kebutuhan operasional lainnya.

Besarnya ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per 31 Desember 2023, yang diaudit oleh Akuntan Publik Dedy Sukrisnadi dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp. 38.911.206.000.000,-. Dalam Draft Adendum III Atas Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2021 antara Perseroan dan JMB, Perseroan dan JMB sepakat bahwa jumlah Fasilitas Pinjaman yang akan diberikan oleh Perseroan adalah sebesar Rp. 315.000.000.000,-.

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 0,47% dari total ekuitas Perseroan

Pihak-pihak yang terkait pada Rencana Transaksi ini adalah Perseroan sebagai pihak pemberi pinjaman dan JMB sebagai penerima pinjaman. Perseroan merupakan entitas induk dari JMB dengan porsi kepemilikan sebesar 64,97%. Berikut adalah susunan pemegang saham JMB per 31 Desember 2023 :

#### Susunan Pemegang Saham JMB

Nama Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Nilai (Rp. 000.000,-)	Komposisi (%)
PT Jasa Marga (Persero), Tbk	885.043	885.043	64,97%
PT Wijaya Karya (Persero), Tbk	273.000	273.000	20,04%
PT Pengembangan Perumahan (Persero), Tbk	204.241	204.241	14,99%
Jumlah	1.362.284	1.362.284	100,00%

Sumber : Akta No 1, Tanggal 8 April 2022

Berdasarkan struktur kepemilikan saham maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan JMB 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 Adendum II Atas Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham adalah sebesar bunga Kredit Sindikasi +2% per tahun. Berdasarkan informasi dari Manajemen Perseroan, untuk periode saat ini bunga kredit sindikasi adalah sebesar 6,67%, sehingga bunga Pinjaman Pemegang Saham adalah sebesar 8,67%. Berdasarkan analisa perbandingan tingkat suku bunga pinjaman pemegang saham pada perusahaan terbuka dalam industri konstruksi dan industri jalan tol adalah sebesar 5,25% hingga 14,50%. Dengan demikian tingkat suku bunga pinjaman berada diantara kisaran suku bunga pasar.

### Kesimpulan

Berikut adalah hasil analisis kewajaran Rencana Transaksi :

1. Rencana Transaksi yang dilakukan oleh PT Jasa Marga (Persero), Tbk kepada PT Jasamarga Manado Bitung memiliki tingkat suku bunga pinjaman yang berada diantara 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 operasional PT Jasamarga Manado Bitung.

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 Jasamarga Manado Bitung adalah wajar.

Hormat kami,  
KJPP BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN



Ratna Rosalina, SP, MAPPI (Cert)

Rekan

Ijin Penilai No. : B-1.15.00440

MAPPI No. : 07-S-02107

No. Register : RMK-2017.00444

STTD OJK PM : STTD.PB-19/PJ-1/PM.02/2023