

**DCKETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
("PERSEROAN")**

**KETERBUKAAN INFORMASI INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN
TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN**



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estat dan Aktivitas Perusahaan *Holding*

Berkedudukan di Kabupaten Tangerang

Kantor Pusat:

Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara, 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

E-mail: corporate.secretary@cbdpik2.com

Website: www.cbdpik2.com

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 3 Juni 2025

DEFINISI

BKS	:	berarti PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, yang merupakan pemegang saham mayoritas MAS
MAS	:	berarti PT Mega Andalan Sukses, yang merupakan entitas anak BKS
Perseroan	:	berarti PT Bangun Kosambi Sukses Tbk
OJK	:	berarti Otoritas Jasa Keuangan
Menkumham	:	berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
POJK 17/2020	:	berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
POJK 42/2020	:	berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
Transaksi	:	berarti transaksi setoran modal oleh BKS pada MAS dengan penerbitan saham-saham baru oleh MAS yang seluruhnya diambil bagian oleh BKS, sehingga terjadi peningkatan modal di MAS dan penyertaan saham oleh BKS pada MAS sebagaimana diuraikan di dalam Uraian mengenai Transaksi dari Keterbukaan Informasi ini

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Transaksi dengan total nilai Rp317.250.000.000,-, dengan Peningkatan Modal disetor MAS dan penerbitan saham-saham baru oleh MAS yang seluruhnya diambil bagian oleh BKS, sehingga terjadi peningkatan modal di MAS dan penyertaan saham oleh BKS pada MAS dari sebesar 64,62% menjadi sebesar 71,68%.

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, MAS sudah merupakan entitas anak BKS dengan kepemilikan sebesar 64,62%, sehingga sesuai ketentuan POJK 42/2020, Transaksi yang dimaksud merupakan Transaksi Afiliasi yang wajib memenuhi ketentuan dan prosedur berdasarkan POJK 42/2020.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Tanggal Transaksi

Tanggal Transaksi yang dimaksud adalah tanggal terbitnya persetujuan dan bukti pemberitahuan kepada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham MAS No. 01 tanggal 2 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Edison Djingga, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0148619, tanggal 2 Juni 2025.

2. Objek Transaksi

Penyetoran Modal BKS pada MAS dengan peningkatan modal disetor MAS dan penerbitan saham-saham baru oleh MAS yang seluruhnya diambil bagian oleh BKS.

3. Nilai Transaksi dan Informasi Perubahan Kepemilikan Saham BKS pada MAS

Nilai Transaksi	Nilai Transaksi adalah sebesar Rp 317.250.000.000,-
Perubahan Persentase Kepemilikan Saham Dalam MAS	<u>SUSUNAN PEMEGANG SAHAM AWAL</u> - PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, sebanyak 182.682 saham, setara dengan 64,62% dari modal ditempatkan dan disetor;

	- PT Agung Sedayu, sebanyak 50.000 saham, setara dengan 17,69% dari modal ditempatkan dan disetor; dan - PT Tunas Mekar Jaya, sebanyak 50.000 saham, atau setara dengan 17,69% dari modal ditempatkan dan disetor. <u>SUSUNAN PEMEGANG SAHAM SETELAH PENINGKATAN MODAL</u> - PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, sebanyak 253.182 saham, setara dengan 71,68% dari modal ditempatkan dan disetor; - PT Agung Sedayu, sebanyak 50.000 saham, setara dengan 14,16% dari modal ditempatkan dan disetor; dan - PT Tunas Mekar Jaya, sebanyak 50.000 saham, atau setara dengan 14,16% dari modal ditempatkan dan disetor. <u>DASAR HUKUM PERUBAHAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAM</u> Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham MAS No. 01 tanggal 2 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Edison Djingga, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0148619, tanggal 2 Juni 2025.
--	---

4. Pihak yang Melakukan Transaksi dan Hubungan dengan Perseroan

Pihak yang melakukan Transaksi ini terdiri dari:

a) Pihak Penerbit Saham Baru

MAS, yang merupakan entitas anak BKS.

b) Pihak Pengambil Bagian atas Saham Baru

BKS, yang merupakan pemegang saham mayoritas MAS.

5. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang Melakukan Transaksi dengan Perseroan

Dari Pihak Penerbit Saham Baru

64,62% saham MAS dimiliki oleh BKS.

Dari Pihak Pengambil Bagian atas Saham Baru

BKS pemegang/pemilik 64,62% saham MAS.

6. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Dibandingkan dengan apabila Dilakukan Transaksi Lain yang Sejenis dengan Pihak Bukan Afiliasi

Transaksi dilakukan dengan pihak afiliasi dan bukan dengan pihak ketiga lainnya, dengan pertimbangan untuk mempertahankan bahkan meningkatkan kepemilikan saham BKS di MAS, sehingga dapat mengurangi dari dilusi kepemilikan saham BKS di MAS.

Dengan melakukan Transaksi, Perseroan senantiasa mencari peluang bisnis potensial yang dapat memaksimalkan nilai investasi Perseroan dan entitas anak Perseroan di masa yang akan datang. Perseroan memandang bahwa industri properti memiliki potensi yang dapat berdampak positif bagi pengembangan bisnis Perseroan dan menciptakan sinergi bisnis yang optimal khususnya pada pengembangan kawasan PIK2 sehingga Perseroan dan entitas anak Perseroan dapat mengambil sebagian besar potensi keuntungan yang dihasilkan di masa yang akan datang sehingga pada akhirnya

hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham Perseroan.

Transaksi merupakan salah satu langkah strategis dan mitigasi Perseroan untuk menambahkan kepemilikan pada MAS yang dimana dana Transaksi tersebut akan digunakan untuk membantu dan mendukung MAS dalam kebutuhan modal kerja dan/atau belanja kapital yang diharapkan dapat memberikan efisiensi dan efektivitas dalam hal sumber pendanaan sehubungan dengan kegiatan operasionalnya.

Selanjutnya, dengan perolehan saham baru atas Transaksi yang menyebabkan peningkatan dalam struktur kepemilikan pada MAS akan semakin memperkuat tingkat kendali Perseroan pada MAS pada masa yang akan datang. Setelah Transaksi telah menjadi efektif, Perseroan berharap dapat memberikan potensi imbal balik yang diharapkan dapat mendukung peningkatan likuiditas dan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham pada masa yang akan datang.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Perseroan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (KJPP SRR) sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0059 tanggal 20 Agustus 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 8 Juni 2023 (Penilai Properti dan Bisnis), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar properti milik/atas nama PT Mega Andalan Sukses ("MAS") sesuai dengan proposal KJPP SRR No. 250303.003/SRR-JK/SPN-A/CBDK/OR tanggal 3 Maret 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Mega Andalan Sukses No. 00118/2.0059-02/PI/03/0242/1/III/2025 tanggal 14 Maret 2025:

1. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk mendukung penilaian saham MAS yang dilakukan oleh KJPP KR.

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

3. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal ("POJK 28/2021") dan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 ("KEPI & SPI").

4. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama MAS yang berupa persediaan tanah seluas 558.030,00 m², tanah dalam pengembangan seluas 3.798.801,00 m², properti investasi (tanah seluas 1.405,00 m² dan bangunan seluas 479,00 m²), dan aset tetap (bangunan, inventaris, peralatan, kendaraan bermotor, dan CIP) yang terletak di Desa Tanjung Burung, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

5. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 4 Maret 2025.

6. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2024. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

7. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa tanah dalam pengembangan, tanah properti investasi, dan kendaraan bermotor dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

- Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari Obyek Penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh Obyek Penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan.

Pendekatan pendapatan digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa persediaan tanah dengan mempertimbangkan bahwa Obyek Penilaian merupakan properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang (*income producing property*).

- Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (BPB) (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan, inventaris, dan peralatan dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dapat diperkirakan.

8. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama MAS pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp 9.723.910.932.000,00.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN SAHAM

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Kusnanto & Rekan ("KR") sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk menentukan nilai pasar 100,00% saham minoritas MAS sesuai dengan surat penugasan No. KR/250417-002 tanggal 17 April 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 100,00% saham minoritas MAS sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00073/2.0162-00/BS/03/0153/1/V/2025 tanggal 30 Mei 2025:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah Perseroan dan MAS.

2. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham minoritas MAS.

3. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 31 Desember 2024.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi serta untuk memenuhi POJK 42/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK 35/2020 serta Standar Penilaian Indonesia 2018, Edisi Revisi SPI300, SPI310, SPI320, SPI330.

4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan MAS yang disusun oleh manajemen MAS. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja MAS pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. KJPP KR telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja MAS yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang KJPP KR lakukan terhadap target kinerja MAS yang dinilai dan telah mencerminkan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis MAS dan informasi manajemen MAS terhadap proyeksi laporan keuangan MAS tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian MAS dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan MAS atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan MAS bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perseroan dan MAS.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, 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. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum MAS berdasarkan anggaran dasar MAS.

5. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow* atau *DCF method*) dan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*capitalized excess earning method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh MAS di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha MAS. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi MAS diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha MAS. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Metode kapitalisasi kelebihan pendapatan yang digunakan dalam penilaian MAS merupakan metode penilaian yang berdasarkan pada pendekatan aset. Dengan metode ini, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank).

Selain aset berwujud, nilai pasar aset tak berwujud seperti hak paten, lisensi, biaya riset dan pengembangan, karyawan yang telah terlatih dan siap bekerja dan daftar langganan, juga harus dihitung. Nilai pasar aset tak berwujud tersebut diperoleh dengan melakukan penilaian terhadap tiap-tiap aset tersebut secara terpisah. Nilai pasar ekuitas (*net worth*) kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai seluruh aset dan liabilitas yang telah disesuaikan.

Sebagai langkah selanjutnya perlu dihitung arus kas bersih dari perusahaan yang dinilai. Selisih antara arus kas bersih dengan pendapatan yang diharapkan merupakan kelebihan pendapatan yang dihasilkan oleh aset berwujud bersih. Nilai aset tak berwujud kemudian dihitung dengan cara mengkapitalisasikan kelebihan pendapatan tersebut dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai. Langkah berikutnya adalah menghitung indikasi nilai pasar saham dengan menjumlahkan nilai aset berwujud bersih dan nilai aset tak berwujud.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan MAS. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang memengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 1.339,77 miliar.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

KJPP KR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/250417-002 tanggal 17 April 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00074/2.0162-00/BS/03/0153/1/VI/2025 tanggal 2 Juni 2025:

1. Identitas Pihak dalam Transaksi

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

2. Objek Analisis Kewajaran

Objek transaksi dalam pendapat kewajaran atas Transaksi adalah transaksi di mana MAS telah melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 70.500 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 500.000 per saham atau setara dengan 19,96% saham MAS dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 4,50 juta per saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp 317,25 miliar.

3. Tujuan Pendapat kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020.

Pendapat kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK 35/2020 serta SPI.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Analisis pendapat kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah KJPP KR telaah. Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan KJPP KR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran KJPP KR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KJPP KR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu KJPP KR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

KJPP KR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP KR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP KR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian pendapat kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP KR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, 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, KJPP KR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal pendapat kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, KJPP KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran. Penyusunan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi, serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian pendapat kewajaran telah dilakukan dengan benar dan KJPP KR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan pendapat kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam evaluasi pendapat kewajaran atas Transaksi ini, KJPP KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi.

6. Pendapat kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan pendapat kewajaran ini, KJPP KR berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI, BENTURAN KEPENTINGAN, DAN INFORMASI MATERIAL

1. Pernyataan Direksi

- Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi afiliasi ini telah memenuhi prosedur yang memadai sesuai dengan kebijakan internal Perseroan dalam rangka memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang baik dan berlaku umum.
- Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, namun bukan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

2. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan semua informasi material telah diungkapkan serta informasi tersebut tidak menyesatkan para pemegang saham dan dapat dipertanggungjawabkan dengan baik.

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut terhadap Transaksi dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk

Kantor Pusat:
Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

Kantor Korespondensi:
Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara, 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

E-mail: corporate.secretary@cbd pik2.com
Website: www.cbd pik2.com