

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM  
PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk (disingkat PT PIK2 Tbk)  
(dahulu PT PRATAMA ABADI NUSA INDUSTRI 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 Pantai Indah Kapuk Dua Tbk  
(disingkat PT PIK2 Tbk)  
(dahulu PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk)**

**Kegiatan Usaha Utama:**

Bergerak di Bidang Aktivitas Perusahaan  *Holding* dan Industri Kemasan Kaleng, dan Melalui Entitas Anak Berupa (i) Real Estat, dan (ii) Industri Pengolahan Hasil Perikanan serta Jasa Pembekuan/Penyimpanan di Kamar Pendingin (*Cold Storage*)

**Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia**

**Kantor Pusat:**

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G  
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia  
Telepon: (021) 5052 5999  
*Website:* [www.pantaiindahkapukdua.com](http://www.pantaiindahkapukdua.com)  
*Email:* [corporate.secretary@agungsedayu.com](mailto:corporate.secretary@agungsedayu.com)

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 29 Desember 2023

**DEFINISI**

AS	:	berarti PT Agung Sedayu.
ASM	:	berarti PT Alam Sedayu Makmur.
BEI	:	berarti PT Bursa Efek Indonesia.
KIR	:	berarti PT Karya Indah Raya.
MAP	:	berarti PT Multi Artha Pratama, merupakan Pemegang Saham Utama Perseroan.
Menkumham	:	berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
OJK	:	berarti Otoritas Jasa Keuangan.

Pemegang Saham Utama	: berarti pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki paling sedikit 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK. Dalam hal ini Pemegang Saham Utama Perseroan adalah MAP.
Perseroan	: berarti PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (disingkat PT PIK2 Tbk) (dahulu PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk).
PET	: berarti PT Panorama Eka Tunggal.
POJK 17/2020	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 42/2020	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
SHGB	: berarti Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Sertifikat HGB.
TMJ	: berarti PT Tunas Mekar Jaya.
Transaksi	berarti transaksi pembelian tanah-tanah oleh entitas anak Perseroan, yaitu PET sebagai pembeli atas: (i) 37 bidang tanah milik KIR, dan (ii) 13 bidang tanah milik WUK, dengan total keseluruhan luas tanah sebesar 357.081m <sup>2</sup> .
WUK	berarti PT Wahana Utama Karya.

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Transaksi dengan total nilai transaksi jual beli sebesar Rp892,702,500,000,- (belum termasuk Pajak).

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, KIR dan WUK sudah merupakan perusahaan afiliasi dari PET, sedangkan PET merupakan entitas anak Perseroan, 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 terjadinya jual beli tanah-tanah milik KIR dan WUK oleh PET, yaitu tanggal 27 Desember 2023.

### 2. Objek Transaksi

Tanah-tanah milik KIR, dengan perincian sebagaimana dimuat di dalam tabel pada angka 3 (Nilai Transaksi) dari Keterbukaan Informasi Kepada Pemegang Saham ini.

DAN

Tanah-tanah milik WUK, dengan perincian sebagaimana dimuat di dalam tabel pada angka 3 (Nilai Transaksi) dari Keterbukaan Informasi Kepada Pemegang Saham ini.

### 3. Nilai Transaksi

Nama Pihak	Nomor HGB	Luas tanah (m2)	Nilai Transaksi	PPN 11%	Total
PT Karya Indah Raya	HGB 46	1,457	3,642,500,000	400,675,000	4,043,175,000
PT Karya Indah Raya	HGB 121	1,600	4,000,000,000	440,000,000	4,440,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 30	1,608	4,020,000,000	442,200,000	4,462,200,000
PT Karya Indah Raya	HGB 129	1,610	4,025,000,000	442,750,000	4,467,750,000
PT Karya Indah Raya	HGB 106	1,885	4,712,500,000	518,375,000	5,230,875,000
PT Karya Indah Raya	HGB 127	2,000	5,000,000,000	550,000,000	5,550,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 32	2,000	5,000,000,000	550,000,000	5,550,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 503	2,000	5,000,000,000	550,000,000	5,550,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 504	2,000	5,000,000,000	550,000,000	5,550,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 34	2,007	5,017,500,000	551,925,000	5,569,425,000
PT Karya Indah Raya	HGB 31	2,089	5,222,500,000	574,475,000	5,796,975,000
PT Karya Indah Raya	HGB 33	2,140	5,350,000,000	588,500,000	5,938,500,000
PT Karya Indah Raya	HGB 299	2,327	5,817,500,000	639,925,000	6,457,425,000
PT Karya Indah Raya	HGB 47	2,427	6,067,500,000	667,425,000	6,734,925,000
PT Karya Indah Raya	HGB 335	2,503	6,257,500,000	688,325,000	6,945,825,000
PT Karya Indah Raya	HGB 257	2,653	6,632,500,000	729,575,000	7,362,075,000
PT Karya Indah Raya	HGB 304	2,669	6,672,500,000	733,975,000	7,406,475,000
PT Karya Indah Raya	HGB 410	2,860	7,150,000,000	786,500,000	7,936,500,000
PT Karya Indah Raya	HGB 165	3,180	7,950,000,000	874,500,000	8,824,500,000
PT Karya Indah Raya	HGB 164	3,319	8,297,500,000	912,725,000	9,210,225,000
PT Karya Indah Raya	HGB 235	3,571	8,927,500,000	982,025,000	9,909,525,000
PT Karya Indah Raya	HGB 286	3,722	9,305,000,000	1,023,550,000	10,328,550,000
PT Karya Indah Raya	HGB 166	3,742	9,355,000,000	1,029,050,000	10,384,050,000
PT Karya Indah Raya	HGB 160	3,760	9,400,000,000	1,034,000,000	10,434,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 344	4,663	11,657,500,000	1,282,325,000	12,939,825,000
PT Karya Indah Raya	HGB 497	5,500	13,750,000,000	1,512,500,000	15,262,500,000
PT Karya Indah Raya	HGB 224	6,028	15,070,000,000	1,657,700,000	16,727,700,000
PT Karya Indah Raya	HGB 487	6,725	16,812,500,000	1,849,375,000	18,661,875,000
PT Karya Indah Raya	HGB 314	9,000	22,500,000,000	2,475,000,000	24,975,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 58	12,262	30,655,000,000	3,372,050,000	34,027,050,000
PT Karya Indah Raya	HGB 302	13,361	33,402,500,000	3,674,275,000	37,076,775,000
PT Karya Indah Raya	HGB 196	13,675	34,187,500,000	3,760,625,000	37,948,125,000
PT Karya Indah Raya	HGB 41	1,000	2,500,000,000	275,000,000	2,775,000,000
PT Karya Indah Raya	HGB 114	1,775	4,437,500,000	488,125,000	4,925,625,000
PT Karya Indah Raya	HGB 67	65,454	163,635,000,000	17,999,850,000	181,634,850,000
PT Karya Indah Raya	HGB 360	19,568	48,920,000,000	5,381,200,000	54,301,200,000
PT Karya Indah Raya	HGB 452	3,814	9,535,000,000	1,048,850,000	10,583,850,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 158	2,333	5,832,500,000	641,575,000	6,474,075,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 162	4,219	10,547,500,000	1,160,225,000	11,707,725,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 163	14,765	36,912,500,000	4,060,375,000	40,972,875,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 164	5,165	12,912,500,000	1,420,375,000	14,332,875,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 42	5,460	13,650,000,000	1,501,500,000	15,151,500,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 48	3,005	7,512,500,000	826,375,000	8,338,875,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 463	2,899	7,247,500,000	797,225,000	8,044,725,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 480	1,745	4,362,500,000	479,875,000	4,842,375,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 78	7,578	18,945,000,000	2,083,950,000	21,028,950,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 77	4,740	11,850,000,000	1,303,500,000	13,153,500,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 50	2,340	5,850,000,000	643,500,000	6,493,500,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 154	2,046	5,115,000,000	562,650,000	5,677,650,000
PT Wahana Utama Karya	HGB 418	78,832	197,080,000,000	21,678,800,000	218,758,800,000
		<b>357,081</b>	<b>892,702,500,000</b>	<b>98,197,275,000</b>	<b>990,899,775,000</b>

### 4. Pihak yang Melakukan Transaksi dan Hubungan Dengan Perseroan

Pihak yang melakukan Transaksi ini terdiri dari:

a) Pihak Penjual:

- (i) KIR; dan
- (ii) WUK.

Keduanya merupakan perusahaan afiliasi PET, sedangkan PET merupakan entitas anak Perseroan;

b) Pihak Pembeli: PET

## 5. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak Yang Melakukan Transaksi Dengan Perseroan

### Dari Pihak Penjual:

- a) 99% saham KIR dimiliki oleh ASM, dimana 99% saham ASM dimiliki oleh AS; dan
- b) 99% saham WUK dimiliki oleh ASM, dimana 99% saham ASM dimiliki oleh AS.

### Dari Pihak Pembeli:

99% saham PET dimiliki oleh Perseroan, sedangkan 89,20 % saham Perseroan dimiliki oleh MAP, dimana saham MAP dimiliki oleh TMJ dan AS, masing-masing sebesar 50%.

## 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 tanah-tanah milik KIR dan WUK yang dibeli oleh PET dapat menambah dan memperluas skala proyek Perseroan mengingat letaknya bersebelahan dengan lokasi proyek PET dan dalam kawasan pengembangan Perseroan yakni Pantai Indah Kapuk 2 Kabupaten Tangerang Banten.

## 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 4 Juni 2023 (Penilai Properti dan Bisnis), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar properti PT Karya Indah Raya ("KIR") dan PT Wahana Utama Karya ("WUK") sesuai dengan proposal KJPP SRR No. 231117.001/SRR-JK/SPN-A/PANI/OR tanggal 17 November 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti yang Disusun untuk PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk No. 00568/2.0059-02/PI/03/0242/1/XII/2023 tanggal 27 Desember 2023:

### 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 memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka pembelian atas Obyek Penilaian.

### Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

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

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek 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 Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

### 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").

### Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu sebagai berikut:

1. Tanah kosong seluas 221.954,00 m<sup>2</sup> milik/atas nama KIR yang terletak di Desa Kampung Besar, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten ("Tanah KIR"), dan
2. Tanah kosong seluas 135.127,00 m<sup>2</sup> milik/atas nama WUK yang terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten ("Tanah WUK")

### **Inspeksi Objek Penilaian**

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 20 November 2023.

### **Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

### **Pendekatan Penilaian**

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

### **Kesimpulan Penilaian**

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama KIR dan WUK pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp 921.268.980.000,00.

## **RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI**

Perseroan menunjuk 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 ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk menentukan pendapat kewajaran atas Transaksi sesuai dengan surat No. KR/231018-002 tanggal 18 Oktober 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi berdasarkan Laporan No. 00164/2.0162-00/BS/05/0153/1/XII/2023 tanggal 27 Desember 2023.

### **a. Pihak-pihak dalam Transaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah PET, KIR dan WUK.

**b. Objek Transaksi Pendapat Kewajaran**

Objek transaksi dalam pendapat kewajaran atas Transaksi adalah sebagai berikut:

- Transaksi dimana PET merencanakan untuk melakukan pembelian Tanah KIR dari KIR dengan nilai transaksi sebesar Rp 554,89 miliar dengan rincian sebagai berikut:

No.	Keterangan	No. PPJB	No. SHGB	Luas Tanah (m2)	Nilai Transaksi
1	KIR	256/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	046/Kampung Besar	1.457	3.642.500.000
2	KIR	257/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	121/Kampung Besar	1.600	4.000.000.000
3	KIR	258/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	030/Kampung Besar	1.608	4.020.000.000
4	KIR	259/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	129/Kampung Besar	1.610	4.025.000.000
5	KIR	260/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	106/Kampung Besar	1.885	4.712.500.000
6	KIR	261/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	127/Kampung Besar	2.000	5.000.000.000
7	KIR	262/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	032/Kampung Besar	2.000	5.000.000.000
8	KIR	263/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	503/Kampung Besar	2.000	5.000.000.000
9	KIR	264/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	504/Kampung Besar	2.000	5.000.000.000
10	KIR	265/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	034/Kampung Besar	2.007	5.017.500.000
11	KIR	266/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	031/Kampung Besar	2.089	5.222.500.000
12	KIR	267/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	033/Kampung Besar	2.140	5.350.000.000
13	KIR	268/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	299/Kampung Besar	2.327	5.817.500.000
14	KIR	269/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	047/Kampung Besar	2.427	6.067.500.000
15	KIR	270/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	335/Kampung Besar	2.503	6.257.500.000
16	KIR	271/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	257/Kampung Besar	2.653	6.632.500.000
17	KIR	272/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	304/Kampung Besar	2.669	6.672.500.000
18	KIR	273/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	410/Kampung Besar	2.860	7.150.000.000
19	KIR	274/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	165/Kampung Besar	3.180	7.950.000.000
20	KIR	275/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	164/Kampung Besar	3.319	8.297.500.000
21	KIR	276/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	235/Kampung Besar	3.571	8.927.500.000
22	KIR	277/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	286/Kampung Besar	3.722	9.305.000.000
23	KIR	278/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	166/Kampung Besar	3.742	9.355.000.000
24	KIR	279/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	160/Kampung Besar	3.760	9.400.000.000
25	KIR	280/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	344/Kampung Besar	4.663	11.657.500.000
26	KIR	281/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	497/Kampung Besar	5.500	13.750.000.000
27	KIR	282/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	224/Kampung Besar	6.028	15.070.000.000
28	KIR	283/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	487/Kampung Besar	6.725	16.812.500.000
29	KIR	284/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	314/Kampung Besar	9.000	22.500.000.000
30	KIR	285/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	058/Kampung Besar	12.262	30.655.000.000
31	KIR	286/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	302/Kampung Besar	13.361	33.402.500.000
32	KIR	287/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	196/Kampung Besar	13.675	34.187.500.000
33	KIR	288/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	041/Kampung Besar	1.000	2.500.000.000
34	KIR	289/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	114/Kampung Besar	1.775	4.437.500.000
35	KIR	290/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	067/Kampung Besar	65.454	163.635.000.000
36	KIR	291/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	360/Kampung Besar	19.568	48.920.000.000
37	KIR	292/PPJB/LGL-Corp/KIR/XII/2023	452/Kampung Besar	3.814	9.535.000.000
				<b>221.954</b>	<b>554.885.000.000</b>

- Transaksi dimana PET merencanakan untuk melakukan pembelian Tanah WUK dari WUK dengan nilai transaksi sebesar Rp 337,82 miliar dengan rincian sebagai berikut:

No.	Keterangan	No. PPJB	No. SHGB	Luas Tanah (m2)	Nilai Transaksi
1	WUK	293/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	158/Lemo	2.333	5.832.500.000
2	WUK	294/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	162/Lemo	4.219	10.547.500.000
3	WUK	295/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	163/Lemo	14.765	36.912.500.000
4	WUK	296/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	164/Lemo	5.165	12.912.500.000
5	WUK	297/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	042/Lemo	5.460	13.650.000.000
6	WUK	298/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	048/Lemo	3.005	7.512.500.000
7	WUK	299/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	463/Lemo	2.899	7.247.500.000
8	WUK	300/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	480/Lemo	1.745	4.362.500.000
9	WUK	301/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	078/Lemo	7.578	18.945.000.000
10	WUK	302/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	077/Lemo	4.740	11.850.000.000
11	WUK	303/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	050/Lemo	2.340	5.850.000.000
12	WUK	304/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	154/Lemo	2.046	5.115.000.000
13	WUK	305/PPJB/LGL-Corp/WUK/XII/2023	418/Lemo	78.832	197.080.000.000
				<b>135.127</b>	<b>337.817.500.000</b>

**c. Maksud dan 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 Standar Penilaian Indonesia 2018.

**d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok**

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 mempengaruhi 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 imana kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan PET berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan PET.

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.

#### **e. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

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:

- Analisis atas Transaksi;
- Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- Analisis atas Kewajaran Transaksi.

#### **f. Kesimpulan**

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 Pantai Indah Kapuk Dua Tbk**  
**(disingkat PT PIK2 Tbk)**  
**(dahulu PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk)**

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G  
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia  
Telepon: (021) 5052 5999  
*Website:* [www.pantaiindahkapukdua.com](http://www.pantaiindahkapukdua.com)  
*Email:* [corporate.secretary@agungsedayu.com](mailto:corporate.secretary@agungsedayu.com)