

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran  
Atas Rencana Transaksi  
Pemberian Pinjaman Pemegang Saham  
Kepada  
PT Jasamarga Kunciaran Cengkareng

No. 00370/2.0033-00/BS/03/0191/1/XII/2023  
Tanggal : 11 Desember 2023



No. 00370/2.0033-00/BS/03/0191/1/XII/2023  
Jakarta, 11 Desember 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 Kepada PT Jasamarga Kunciran Cengkareng

#### 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 Kunciran Cengkareng (JKC), yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan pendanaan pelunasan dipercepat atas utang JKC berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi serta bersifat *aflopend* (*non-revolving*).

#### Dasar Penugasan

Berkaitan dengan Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada JKC, 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 Pengadaan Jasa Konsultansi Pendapat Kewajaran Dalam Rangka Pemberian *Shareholder Loan* (SHL) PT Jasamarga Kunciran Cengkareng (JKC) No. 13/SPK-CF/2023, tanggal 5 Desember 2023.

#### Maksud dan Tujuan Penyusunan Laporan

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

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 JKC.

## 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 30 Juni 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 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, 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 dan laporan keuangan interim Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang telah direviu oleh Akuntan Publik Dedy Sukrisnadi dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, dengan pendapat tidak ada hal-hal yang menjadi perhatian kami yang menyatakan kami percaya bahwa laporan keuangan konsolidasian interim terlampir tidak menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material.
- Laporan keuangan audit JKC untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 hingga 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Said Amru dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material, laporan keuangan 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, laporan keuangan audit Perseroan 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 dan laporan keuangan interim audit Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 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 2023 hingga 2028 yang disusun oleh Manajemen Perseroan.
- Draft Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Kunciran Cengkareng.
- Laporan Proforma Perseroan per 30 Juni 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 JKC, yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan pendanaan pelunasan dipercepat atas utang JKC berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi serta bersifat *aflopend (non-revolving)*.

#### Besaran Nilai Transaksi

Jumlah Pinjaman Pemegang Saham yang direncanakan akan diberikan oleh Perseroan kepada JKC setinggi-tingginya adalah sebesar Rp. 2.703.685.431.089,-.

#### Pihak-Pihak Terkait Transaksi

Pihak-pihak yang terkait pada Rencana Transaksi ini adalah Perseroan sebagai pihak pemberi pinjaman dan JKC sebagai penerima pinjaman. Perseroan merupakan entitas induk dari JKC dengan porsi kepemilikan sebesar 78,53%. Berikut adalah susunan pemegang saham JKC per 30 Juni 2023 :

#### Susunan Pemegang Saham JKC

Nama Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Nilai (Rp. 000.000,-)	Komposisi (%)
PT Jasa Marga (Persero), Tbk	129.696.119	1.180.234	78,53%
Synergy International Limited	34.698.794	315.759	21,01%
PT Nindya Karya (Persero)	527.776	4.803	0,32%
PT Istaka Karya (Persero)	231.069	2.103	0,14%
<b>Jumlah</b>	<b>165.153.758</b>	<b>1.502.899</b>	<b>100,00%</b>

Sumber : Laporan Keuangan Audit JKC per 30 Juni 2023

Berdasarkan struktur kepemilikan saham maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan JKC 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 Jasamarga Kunci Cengkareng antara Perseroan dan JKC, yang selanjutnya disebut para pihak bersepakat untuk membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- **Sifat dan Tujuan Pinjaman**  
Pemberian Fasilitas Pinjaman dari Perseroan kepada JKC dalam rangka memenuhi kebutuhan pendanaan pelunasan dipercepat atas utang JKC berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi serta bersifat *aflopend (non-revolving)*. Dalam hal JKC telah melunasi utang JKC berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi, maka Fasilitas Pinjaman ini akan berkedudukan sebagai *senior loan* dan tidak disubordinasikan terhadap perjanjian pinjaman JKC lainnya.
- **Jumlah Fasilitas Pinjaman**  
Jumlah *plafond* (batas maksimum) Fasilitas Pinjaman yang diberikan oleh Perseroan kepada JKC adalah sebesar Rp. 2.703.685.431.089,-.
- **Jangka Waktu Perjanjian**  
Jangka waktu Perjanjian ini adalah berlaku sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani oleh para pihak sampai dengan tanggal 30 Juni 2024 (atau sampai dengan dilunasinya seluruh Fasilitas Pinjaman, berikut bunga serta biaya provisi dan denda (jika ada), mana yang lebih dahulu terjadi.
- **Penarikan Fasilitas Pinjaman**
  - Masa penarikan Fasilitas Pinjaman ini adalah sejak Perjanjian ini ditandatangani sampai dengan tanggal 31 Mei 2024.
  - Penarikan Fasilitas Pinjaman oleh JKC dapat dilakukan secara langsung setelah JKC memenuhi seluruh syarat penarikan Fasilitas Pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini, dengan mengajukan surat permohonan penarikan Fasilitas Pinjaman secara tertulis kepada Perseroan mengenai jumlah Fasilitas Pinjaman yang akan ditarik.
  - Perseroan berhak mengevaluasi permohonan penarikan Fasilitas Pinjaman dari JKC dengan mempertimbangkan salah satu pemenuhan syarat penarikan 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 JKC tidak dapat melakukan penarikan atas sisa Fasilitas Pinjaman yang belum ditarik tersebut.
  - Dalam hal JKC telah membayar pokok pinjaman, maka pokok pinjaman yang sudah dibayarkan tersebut tidak dapat digunakan atau dipinjam lagi oleh JKC (*non revolving*).
- **Pengakuan Utang**  
Dengan diberikannya Fasilitas Pinjaman berdasarkan Perjanjian ini oleh Perseroan dan diterimanya Fasilitas Pinjaman oleh JKC sesuai bukti transfer ke dalam rekening JKC, maka JKC mengakui benar-benar dan secara sah telah berutang kepada Perseroan sebesar pokok pinjaman yang telah ditarik (atas Fasilitas Pinjaman yang diberikan Perseroan dan diterima oleh JKC), berikut bunga, denda (apabila ada), serta biaya-biaya

lainnya terkait dengan Fasilitas Pinjaman yang wajib dibayar oleh JKC kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian ini dan ketentuan yang berlaku.

▪ **Bunga**

- Atas Fasilitas Pinjaman yang diberikan oleh Perseroan, JKC diwajibkan membayar bunga kepada Perseroan dengan besaran suku bunga 7,50% secara *simple interest*.
- Perseroan berhak melakukan *review* atas besarnya bunga berdasarkan kebijakan dan pertimbangan dari Perseroan.
- Atas Fasilitas Pinjaman, JKC dikenakan biaya provisi sebesar 0,25% yang wajib dibayarkan oleh JKC pada setiap pencairan Fasilitas Pinjaman paling lambat 5 hari kerja setelah JKC menerima tagihan/*invoice* dari Perseroan.
- Atas fasilitas pinjaman ini, JKC dikenakan biaya administrasi untuk keperluan penggantian biaya penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran dengan ketentuan:
  - i. Pengenaan biaya administrasi adalah setelah Perjanjian ini ditandatangani dan setiap adanya penambahan *plafond* Fasilitas Pinjaman;
  - ii. Nilai biaya administrasi adalah sesuai surat penagihan yang akan disampaikan Perseroan kepada JKC;
  - iii. Pembayaran biaya administrasi wajib dibayarkan oleh JKC paling lambat 5 hari kerja setelah JKC menerima tagihan/*invoice* dari Perseroan.
- Bunga atas Fasilitas Pinjaman sebagaimana ayat 1 pasal ini dihitung secara harian sejak tanggal pencairan Fasilitas Pinjaman oleh JKC atas dasar pembagi tetap 360 hari dalam setahun sampai dengan tanggal pembayaran bunga.
- JKC berkewajiban untuk memotong beban pajak penghasilan secara langsung atas bunga yang diterima oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian ini.
- Perhitungan bunga yang harus dibayar oleh JKC setiap bulan dimulai pada tanggal 26 sampai dengan tanggal 25 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 pencairan Fasilitas Pinjaman pertama kali sampai dengan tanggal 25 bulan berikutnya.
- Apabila tanggal pembayaran bunga jatuh pada hari yang bukan merupakan hari kerja maka JKC wajib menyediakan dana dimaksud di dalam rekening yang ditunjuk oleh Perseroan pada hari kerja sebelumnya.

▪ **Tata Cara Pengembalian Utang**

- JKC wajib melunasi seluruh utang kepada Perseroan secara penuh (*bullet payment*) selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu Perjanjian sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 Perjanjian ini atau pada saat JKC menerima pencairan dari lembaga keuangan atau perbankan, mana yang lebih dahulu terjadi.
- Pelunasan atas utang harus dilakukan dengan menyampaikan surat pemberitahuan terlebih dahulu kepada kreditur selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal pelunasan utang
- Sebelum pembayaran utang JKC wajib dilakukan rekonsiliasi terlebih dahulu dengan *Corporate Finance and Investor Relation Group* dan *Accounting and Tax Group* serta unit pembina yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Rekonsiliasi Perjanjian Pinjaman yang memuat nilai utang yang ditandatangani oleh setingkat *Group Head* untuk Perseroan dan Direktur JKC.

- Dalam hal JKC telah melunasi seluruh utang kepada kreditur, maka Perseroan dan JKC akan menandatangani Berita Acara Pengakhiran Perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak.
- Pelunasan pada ayat 1 pasal ini harus juga telah memperhitungkan denda (jika ada) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Perjanjian ini

#### Alasan dan Latar Belakang Transaksi

Alasan dan latar belakang Rencana Transaksi adalah :

- *Refinancing* atas kredit investasi JKC memberikan dampak ke kinerja keuangan JKC yang lebih baik.
- Diperlukan Pinjaman Pemegang Saham untuk melunasi kredit investasi eksisting agar tidak terkena pinalti pelunasan.
- Pemberian Pinjaman Pemegang Saham akan diberikan oleh pihak Perseroan dengan mempertimbangkan fleksibilitas secara waktu.

#### Keuntungan dan Kerugian Dilaksanakannya Transaksi

Keuntungan bagi Perseroan atas Rencana Transaksi adalah dengan dilaksanakannya transaksi, maka pembayaran cicilan pokok oleh JKC akan lebih landai dan memiliki tingkat suku bunga yang lebih kompetitif, sehingga Perseroan dapat mengurangi potensi pemberian pinjaman untuk memenuhi *cash deficiency* kepada JKC.

Sedangkan kerugian bagi Perseroan atas Rencana Transaksi adalah terdapat tambahan pengeluaran kas yang digunakan untuk membiayai pengeluaran JKC.

#### Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Setelah Transaksi

Gambaran posisi keuangan Proforma Konsolidasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 sebelum dan setelah dilaksanakannya transaksi berdasarkan Laporan Proforma yang disusun oleh Manajemen Perseroan adalah sebagai berikut :

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 30 Juni 2023	Penyesuaian	Setelah Transaksi 30 Juni 2023
<b>ASET</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Kas dan setara kas	6.610.621	(2.703.685)	3.906.935
Investasi jangka pendek	2.569.560	0	2.569.560
Piutang lain-lain	1.437.701	2.703.685	4.141.386
Persediaan	100.736	0	100.736
Biaya dibayar di muka dan uang muka-neto	134.429	0	134.429
Pajak dibayar dimuka	158.224	0	158.224
Dana dibatasi penggunaannya	78.694	0	78.694
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>11.089.965</b>	<b>0</b>	<b>11.089.965</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Piutang lain-lain	0	0	0
Dana dibatasi penggunaannya	126.937	0	126.937
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama - neto	9.504.447	0	9.504.447

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

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 30 Juni 2023	Penyesuaian	Setelah Transaksi 30 Juni 2023
Aset tetap - neto	373.705	0	373.705
Properti investasi - neto	636.727	0	636.727
Aset takberwujud - neto		0	0
Hak pengusahaan jalan tol	69.151.217	0	69.151.217
Lainnya	66.007	0	66.007
Goodwill	41.849	0	41.849
Aset keuangan lainnya - neto	349.695	0	349.695
Aset tidak lancar lainnya - neto	1.022.987	0	1.022.987
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>81.273.571</b>	<b>0</b>	<b>81.273.571</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>92.363.536</b>	<b>0</b>	<b>92.363.536</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			
Utang usaha	182.206	0	182.206
Utang kontraktor	426.175	0	426.175
Utang pajak	193.103	0	193.103
Beban akrual	6.240.397	0	6.240.397
Utang bank	4.808.994	0	4.808.994
Utang jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun :			
Utang bank	949.393	0	949.393
Utang lembaga keuangan bukan bank		0	
Utang obligasi	1.100.350	0	1.100.350
Liabilitas pembebasan tanah	679.078	0	679.078
Utang sewa	69.625	0	69.625
Provisi pelapisan jalan tol	504.636	0	504.636
Pendapatan ditangguhkan	123.783	0	123.783
Liabilitas imbalan kerja	1.794	0	1.794
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	761.198	0	761.198
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>16.373.869</b>	<b>0</b>	<b>16.373.869</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			
Liabilitas pajak tangguhan	1.888.975	0	1.888.975
Utang kontraktor jangka panjang	207.487	0	207.487
Beban akrual jangka panjang	695.258	0	695.258
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo			
Utang bank	42.686.997	0	42.686.997
Utang lembaga keuangan bukan bank	200.000	0	200.000
Utang obligasi	896.653	0	896.653
Liabilitas pembebasan tanah	1.001.292	0	1.001.292
Utang sewa	76.194	0	76.194
Provisi pelapisan jalan tol	593.866	0	593.866
Pendapatan ditangguhkan	0	0	0
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.309.434	0	1.309.434
Liabilitas derivatif	82.573	0	82.573
Liabilitas jangka panjang lainnya	223.971	0	223.971
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>49.862.700</b>	<b>0</b>	<b>49.862.700</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>66.236.569</b>	<b>0</b>	<b>66.236.569</b>



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

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 30 Juni 2023	Penyesuaian	Setelah Transaksi 30 Juni 2023
<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	(49.408)	0	(49.408)
Saldo laba :			
Telah ditentukan penggunaannya	8.971.304	0	8.971.304
Belum ditentukan penggunaannya	8.052.783	0	8.052.783
Penghasilan komprehensif lain :			
Keuntungan yang belum direalisasi dari aset keuangan pada nilai wajar	(952.036)	0	(952.036)
Pengukuran nilai wajar atas derivatif lindung nilai arus kas	(85.676)	0	(85.676)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang	(1.134.956)	0	(1.134.956)
Ekuitas neto yang dapat diatribusikan kepada :	0		
Pemilik entitas induk	22.428.032	0	22.428.032
Kepentingan non pengendali	3.698.935	0	3.698.935
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>26.126.967</b>	<b>0</b>	<b>26.126.967</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>92.363.536</b>	<b>0</b>	<b>92.363.536</b>

Sumber : Manajemen Perseroan

Berdasarkan proforma laporan posisi keuangan konsolidasi terlihat bahwa Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada JKC memiliki pengaruh pada besarnya aset lancar Perseroan berupa pengurangan saldo kas dan setara kas serta penambahan pada saldo piutang lain-lain dengan jumlah masing-masing sebesar Rp. 2,70 Triliun.

### 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 JKC, yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan pendanaan pelunasan dipercepat atas utang JKC berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi serta bersifat *aflopend* (*non-revolving*).

Besarnya ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per 30 Juni 2023, yang direviu oleh Akuntan Publik Dedy Sukrisnadi dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp. 26.126.967.000.000,-. Dalam Draft Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Kunciran Cengkareng, Perseroan dan JKC sepakat bahwa jumlah Fasilitas Pinjaman yang akan diberikan kepada JKC adalah sebesar Rp. 2.703.685.431.089,-.

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 10,35% dari total ekuitas Perseroan

Pihak-pihak yang terkait pada Rencana Transaksi ini adalah Perseroan sebagai pihak pemberi pinjaman dan JKC sebagai penerima pinjaman. Perseroan merupakan entitas induk dari JKC dengan porsi kepemilikan sebesar 78,53%. Berikut adalah susunan pemegang saham JKC per 30 Juni 2023 :

Susunan Pemegang Saham JKC

Nama Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Nilai (Rp. 000.000,-)	Komposisi (%)
PT Jasa Marga (Persero), Tbk	129.696.119	1.180.234	78,53%
Synergy International Limited	34.698.794	315.759	21,01%
PT Nindya Karya (Persero)	527.776	4.803	0,32%
PT Istaka Karya (Persero)	231.069	2.103	0,14%
Jumlah	165.153.758	1.502.899	100,00%

Sumber : Laporan Keuangan Audit JKC per 30 Juni 2023

Berdasarkan struktur kepemilikan saham maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan JKC 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 Jasamarga Kunciran Cengkareng adalah sebesar 7,50% per tahun. Berdasarkan analisa perbandingan tingkat suku bunga pinjaman pemegang saham pada perusahaan terbuka dalam industri konstruksi dan industri jalan tol adalah sebesar 5,25% - 12,00%. Dengan demikian tingkat suku bunga pinjaman berada di antara 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 Kunciran Cengkareng memiliki tingkat suku bunga pinjaman yang berada di antara 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 memenuhi kebutuhan pendanaan PT Jasamarga Kunciran Cengkareng.

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 Kunciran Cengkareng 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.02/2023