

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

No. 00022/2.0033-00/BS/03/0191/1/1/2023
Tanggal : 30 Januari 2023



No. 00022/2.0033-00/BS/03/0191/1/1/2023
Jakarta, 30 Januari 2023

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

Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi Pemberian Pinjaman Pemegang Saham Oleh PT Jasa Marga (Persero), Tbk Kepada PT 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 Jasa Pendapat Kewajaran Dalam Rangka Pemberian *Shareholder Loan* (SHL) PT Jasamarga Manado Bitung No. 02/SPK/2022/CF, tanggal 11 Januari 2023.

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

Obyek 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 (*Cut Off Date*)

Tanggal efektif penilaian adalah per 30 Juni 2022, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Sumber Informasi

Dalam pelaksanaan penugasan ini, kami melakukan analisis dan rewiu 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 2017 hingga 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Said Amru CPA., dari Kantor Akuntan Publik (KAP) Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material, laporan keuangan audit Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 hingga 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Dagmar Zevilianty Djamal dari KAP Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material dan laporan keuangan interim untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Dedy Sukrisnadi dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material.
- Laporan keuangan audit JMB untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 hingga 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 *inhouse* JMB untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022.
- Proyeksi keuangan Perseroan periode 2022 hingga 2027 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.
- Draft Adendum II 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 30 Juni 2022, yang disusun oleh Manajemen Perseroan.
- Diskusi dengan Manajemen Perseroan.
- Dokumen dan informasi lain.

Gambaran Umum Rencana Transaksi

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pengusahaan jalan tol dengan sarana penunjangnya. Perseroan sebagai entitas induk berencana untuk memberikan Pinjaman Pemegang Saham (*Shareholder Loan*/SHL) kepada JMB, yang akan digunakan 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.

Perseroan dan JMB telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2021 antara PT Jasa Marga (Persero), Tbk dan PT Jasamarga Bali Tol No. 192.1/AA-JMB/PER/VII/2021, tanggal 30 Juli 2021 sebagaimana telah diubah terakhir dalam Adendum Atas Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2022 No. 64.5/KONTRAK-DIR/2021, tanggal 31 Mei 2022, dengan *plafond* (batas maksimum) fasilitas pinjaman yang diberikan oleh Perseroan kepada JMB adalah sebesar Rp. 217.448.956.271,- dengan masa penarikan sampai dengan 31 Desember 2022.

Sehubungan dengan kebutuhan penarikan SHL JMB pada tahun 2023 dengan mempertimbangkan *cash flow* JMB, maka JMB bermaksud untuk memperpanjang masa penarikan pinjaman sampai dengan 30 Juni 2024 dan mengajukan peningkatan *plafond* pinjaman sebesar Rp. 309.000.000.000,- kepada Perseroan sehingga batas maksimum fasilitas Pinjaman menjadi sebesar Rp. 526.448.956.271,-.

Berkaitan dengan hal tersebut, Perseroan dan JMB sepakat untuk membuat dan menandatangani Adendum II atas Pinjaman Pemegang Saham.

Besaran Nilai Transaksi

Jumlah Pinjaman Pemegang Saham yang direncanakan akan diberikan oleh Perseroan kepada JMB setinggi-tingginya adalah sebesar Rp. 309.000.000.000,-.

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 30 Juni 2022 :

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.

Perjanjian Transaksi

Berdasarkan Draft Adendum II 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 berkedudukan subordinasi terhadap kredit sindikasi investasi 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 kebutuhan operasional lainnya.
- **Jumlah Fasilitas Pinjaman**
Jumlah *plafond* (batas maksimum) Fasilitas Pinjaman yang diberikan oleh Perseroan kepada JMB adalah sebesar Rp. 309.000.000.000,-.
- **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 2024.
 - 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 kembali oleh JMB.

▪ **Pengakuan Utang**

Dengan diberikannya Fasilitas Pinjaman oleh Perseroan dan diterimanya Fasilitas Pinjaman ke dalam rekening JMB sesuai bukti transfer, maka JMB mengakui benar-benar dan secara sah telah berutang kepada Perseroan sebesar pokok pinjaman yang telah ditarik (atas Fasilitas Pinjaman yang diberikan kreditur dan diterima oleh JMB), berikut bunga, serta biaya-biaya terkait dengan Fasilitas Pinjaman yang wajib dibayar oleh JMB kepada Perseroan berdasarkan perjanjian dan ketentuan yang berlaku.

▪ **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 revidu 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 :

- Hutang dilunasi pada saat jangka waktu perjanjian berakhir sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 3 perjanjian, dengan tetap memperhatikan kondisi arus kas.
- Pembayaran bunga dapat mulai dibayar/dicicil pada tanggal kredit sindikasi Investasi lunas dan dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 3 dan disesuaikan dengan kondisi arus kas JMB paling lambat tanggal 25 periode pembayaran bunga berikutnya.

Alasan dan Latar Belakang Transaksi

Rencana Transaksi ini dilakukan oleh Perseroan sehubungan dengan adanya kebutuhan pemenuhan *cash flow* JMB dalam rangka pembayaran bunga pinjaman kredit investasi, bunga pinjaman dana talangan tanah, serta kebutuhan untuk pembayaran biaya operasional. Sejak awal operasi JMB masih mengalami defisit *cash flow* karena EBITDA yang dihasilkan belum mampu membayar bunga yang membuat JMB terus mengalami defisit. Maka dari itu diperlukan 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, serta 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 *cash flow* 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.

Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Setelah Transaksi

Gambaran posisi keuangan proforma konsolidasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebelum dan setelah dilaksanakannya transaksi berdasarkan Laporan Proforma yang disusun oleh Manajemen Perseroan adalah sebagai berikut :

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 30 Juni 2022	Penyesuaian	Setelah Transaksi 30 Juni 2022
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	5.510.951	(309.000)	5.201.951
Investasi jangka pendek	2.010.824	0	2.010.824
Piutang lain-lain	2.438.212	309.000	2.747.212
Persediaan	140.284	0	140.284
Biaya dibayar di muka dan uang muka-neto	134.337	0	134.337
Pajak dibayar dimuka	72.592	0	72.592
Dana dibatasi penggunaannya	622.250	0	622.250
Total Aset Lancar	10.929.450	0	10.929.450
Aset Tidak Lancar			
Piutang lain-lain	0	0	0
Dana dibatasi penggunaannya	148.561	0	148.561
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama - neto	0	0	0
Aset tetap - neto	6.719.671	0	6.719.671
Properti investasi - neto	431.366	0	431.366

BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN
PROPERTY & BUSINESS APPRAISERS

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 30 Juni 2022	Penyesuaian	Setelah Transaksi 30 Juni 2022
Aset takberwujud - neto	466.773	0	466.773
Hak pengusahaan jalan tol	0	0	0
Lainnya	80.024.513	0	80.024.513
<i>Goodwill</i>	268.664	0	268.664
Aset keuangan lainnya - neto	41.849	0	41.849
Aset tidak lancar lainnya - neto	482.775	0	482.775
Total Aset Tidak Lancar	1.134.047	0	1.134.047
TOTAL ASET	89.718.219	0	89.718.219
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha	111.840	0	111.840
Utang kontraktor	766.725	0	766.725
Utang pajak	269.377	0	269.377
Beban akrual	3.642.259	0	3.642.259
Utang bank	570.567	0	570.567
Utang jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun :			
Utang bank	8.126.323	0	8.126.323
Utang lembaga keuangan bukan bank	200.000	0	200.000
Liabilitas pembebasan tanah	1.588.542	0	1.588.542
Utang sewa	55.866	0	55.866
Provisi pelapisan jalan tol	426.357	0	426.357
Pendapatan ditangguhkan	367.047	0	367.047
Liabilitas imbalan kerja	0	0	0
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	785.832	0	785.832
Total Liabilitas Jangka Pendek	16.910.735	0	16.910.735
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas pajak tangguhan	1.720.991	0	1.720.991
Utang kontraktor jangka panjang	286.740	0	286.740
Beban akrual jangka panjang	2.478.827	0	2.478.827
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo :		0	
Utang bank	49.293.797	0	49.293.797
Utang lembaga keuangan bukan bank	0	0	0
Utang obligasi	1.995.123	0	1.995.123
Liabilitas pembebasan tanah	109.008	0	109.008
Utang sewa	73.393	0	73.393
Provisi pelapisan jalan tol	542.544	0	542.544
Pendapatan ditangguhkan	11.675	0	11.675
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.169.072	0	1.169.072
Liabilitas derivatif	99.639	0	99.639
Liabilitas jangka panjang lainnya	243.638	0	243.638
Total Liabilitas Jangka Panjang	58.024.447	0	58.024.447
TOTAL LIABILITAS	74.935.182	0	74.935.182

BUDI, EDY, SAPTONO DAN REKAN
PROPERTY & BUSINESS APPRAISERS

(Rp.000.000)

KETERANGAN	Sebelum Transaksi 30 Juni 2022	Penyesuaian	Setelah Transaksi 30 Juni 2022
EKUITAS			
Modal saham	3.628.936	0	3.628.936
Tambahan modal disetor - neto	3.997.085	0	3.997.085
Selisih atas transaksi entitas non pengendali	(46.481)	0	(46.481)
Saldo laba :		0	
Telah ditentukan penggunaannya	8.971.304	0	8.971.304
Belum ditentukan penggunaannya	5.441.357	0	5.441.357
Penghasilan komprehensif lain :			
Keuntungan yang belum direalisasi dari aset keuangan pada nilai wajar	(16.749)	0	(16.749)
Pengukuran nilai wajar atas derivatif lindung nilai arus kas	(119.771)	0	(119.771)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang	(828.994)	0	(828.994)
Ekuitas neto yang dapat diatribusikan kepada :		0	
Pemilik entitas induk	21.026.687	0	21.026.687
Kepentingan non pengendali	4.685.800	0	4.685.800
TOTAL EKUITAS	25.712.487	0	25.712.487
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	100.647.669	0	100.647.669

Sumber : Manajemen Perseroan

Berdasarkan proforma laporan posisi keuangan konsolidasi terlihat bahwa Rencana Transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham kepada JMB pada tahun 2022 memiliki pengaruh pengurangan pada saldo kas dan setara kas serta penambahan pada saldo piutang lain-lain dengan jumlah masing-masing sebesar Rp. 309 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 30 Juni 2022, yang diaudit oleh Akuntan Publik Dedy Sukrisnadi dari KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanti, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp. 25.712.487.000.000,-. Dalam Draft Adendum II Atas Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham PT Jasamarga Manado Bitung Tahun 2021 antara Perseroan dan JMB, Perseroan dan JMB sepakat bahwa jumlah *plafond* pinjaman yang akan diberikan oleh Perseroan adalah sebesar Rp. 309.000.000.000,-.

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 1,20% 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 30 Juni 2022 :

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 Draft 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 6,28% sehingga bunga Pinjaman Pemegang Saham adalah sebesar 8,28%. Berdasarkan data Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang diperoleh dari Bank Indonesia per Juni 2022, kisaran suku bunga investasi dan modal kerja dari Bank Persero, Bank Swasta Nasional dan Bank Pemerintah Daerah adalah sebesar 7,87% - 9,36%. Dengan demikian tingkat suku bunga pinjaman berada di dalam kisaran suku bunga pasar.

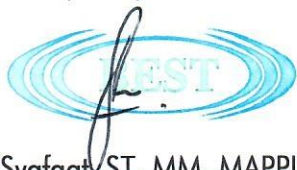
Kesimpulan

Berikut adalah hasil analisis kewajaran transaksi :

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



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/PM.2/2018