

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT BUKAKA TEKNIK UTAMA TBK**

BUKAKA

PT Bukaka Teknik Utama Tbk
Berkedudukan di Kabupaten Bogor, Indonesia
("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang rancang bangun rekayasa dan industri barang dan jasa infrastruktur termasuk pendukungnya, antara lain meliputi konstruksi jembatan, jaringan transmisi listrik, peralatan pemindahan barang, kelengkapan bandara dan penerbangan, peralatan eksploitasi minyak dan gas, mesin pembuat jalan dan kendaraan khusus.

Kantor Pusat
Jl. Raya Narogong - Bekasi KM 19,5, Cileungsi, Bogor Jawa Barat 16820
Tel. 021 8232323, Fax. 021 8231150
www.bukaka.com

Kantor Perwakilan
Menara 88 Tower A, Unit 21 E-F, Kota Kasablanka, Jl. Kasablanka Raya Kav.88, Jakarta Selatan
Tel. 021 2961 2688, Fax. 021 2961 2911

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

DEFINISI

OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU Nomor 21 Tahun 2011, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajiban.
-----	---	--

POJK 42/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
POJK 17/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
Perseroan	:	PT Bukaka Teknik Utama Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Bogor.
Transaksi	:	Transaksi jual beli tanah antara Perseroan dengan Bapak Suhaeli Kalla, Bapak Achmad Kalla dan Bapak Solihin Jusuf Kalla, yang semuanya merupakan pihak terafiliasi Perseroan.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan Transaksi yang dilaksanakan oleh Perseroan berupa jual beli tanah dan bangunan dengan Bapak Suhaeli Kalla, Bapak Achmad Kalla dan Bapak Solihin Jusuf Kalla yang semuanya merupakan pihak terafiliasi Perseroan. Keseluruhan Transaksi ini bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dikarenakan Transaksi jual beli tanah dan bangunan ini dilakukan dengan harga/nilai total sebesar Rp.248.750.190.000,- (dua ratus empat puluh delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta seratus sembilan puluh ribu Rupiah), yang merupakan 4,92% (empat koma sembilan puluh dua persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan pada laporan keuangan triwulan periode September 2024 Perseroan yang telah dilakukan limite reviu oleh Kantor Akuntan Publik Rama Wendra. Berdasarkan laporan keuangan sebagaimana dimaksud di atas, besarnya ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp.5.055.207.968.000 (lima triliun lima puluh lima miliar dua ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu Rupiah).

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Alasan dan Latar Belakang

Pertimbangan dan alasan dilakukannya Transaksi dikarenakan Perseroan berencana untuk melakukan penambahan asset Perseroan yang kedepannya diharapkan akan memberikan nilai tambah bagi kondisi keuangan Perseroan. kemudian dalam hal ini, terdapat pihak afiliasi Perseroan yang bermaksud untuk melakukan penjualan asset pribadi milik mereka dengan kesepakatan nilai transaksi yang diproyeksikan akan memberikan dampak positif bagi Perseroan.

2. Manfaat Transaksi Terhadap Perseroan

Transaksi ini akan memberikan nilai tambah bagi kondisi keuangan Perseroan termasuk memberikan penambahan nilai asset Perseroan yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan usaha Perseroan. Dengan terlaksanakannya transaksi ini, diharapkan akan memberikan dampak yang semakin baik bagi kondisi keuangan dan operasional Perseroan yang kemudian akan berdampak terhadap kepentingan pemegang saham secara maksimal.

3. Tanggal Transaksi

Transaksi jual beli aset berupa tanah dan bangunan dilaksanakan oleh Perseroan dengan Bapak Suhaeli Kalla, Bapak Solihin Jusuf Kalla dan Bapak Achmad Kalla, seluruhnya dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan tanggal 20 Desember 2024;

4. Objek Transaksi

Obyek transaksi adalah tanah dan bangunan dengan total luas sebesar 10.530 m² yang terletak di Jalan Ampera Raya Nomor 16, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 002, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan rincian sebagai berikut:

- a. SHM nomor 447 seluas 2.865 m² atas nama Suhaeli Kalla;
- b. SHM nomor 448 seluas 3.790 m² atas nama Solihin Jusuf Kalla;
- c. SHM nomor 449 seluas 2.490 m² atas nama Achmad Kalla; dan
- d. SHM nomor 451 seluas 1.385 m² atas nama Solihin Jusuf Kalla.

5. Nilai Transaksi

Para Pihak seluruhnya sepakat bahwa nilai transaksi adalah sebesar Rp.23.623.000,- per m² untuk luas keseluruhan sebesar 10.530 m², Sehingga Nilai Transaksi keseluruhan atas Jual Beli yang dilakukan terhadap Objek Transaksi sebagaimana disebutkan di atas adalah sejumlah Rp.248.750.190.000,- (dua ratus empat puluh delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta seratus sembilan puluh ribu Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- a. Nilai transaksi sebesar Rp.67.679.895.000,- (enam puluh tujuh miliar enam ratus tujuh puluh sembilan miliar delapan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) untuk SHM nomor 447 atas nama Suhaeli Kalla;
- b. Nilai transaksi sebesar Rp.89.531.170.000,- (delapan puluh sembilan miliar lima ratus tiga puluh satu juta seratus tujuh puluh ribu rupiah) untuk SHM nomor 448 dan sebesar Rp.32.717.855.000,- (tiga puluh dua miliar tujuh ratus tujuh belas juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) untuk SHM nomor 451, keduanya SHM atas nama Solihin Jusuf Kalla;
- c. Nilai transaksi sebesar Rp.58.821.270.000,- (lima puluh delapan miliar delapan ratus dua puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) untuk SHM nomor 449 atas nama Achmad Kalla;

Atas rincian tersebut, maka rincian transaksi antara Perseroan dengan masing-masing pihak di atas adalah sebagai berikut:

- a. Perseroan – Suhaeli Kalla : Rp.67.679.895.000,- (enam puluh tujuh miliar enam ratus tujuh puluh sembilan miliar delapan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
- b. Perseroan – Solihin Jusuf Kalla : Rp.122.249.025.000,- (seratus dua puluh dua miliar dua ratus empat puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah); dan
- c. Perseroan – Achmad Kalla : Rp.58.821.270.000,- (lima puluh delapan miliar delapan ratus dua puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)

6. Pihak-pihak Yang Melakukan Transaksi

Pihak yang melakukan Transaksi adalah Perseroan dan Bapak Suhaeli Kalla, Bapak Solihin Jusuf Kalla dan Bapak Achmad Kalla. Rincian data Pihak yang bertransaksi pada rangkaian Transaksi tersebut adalah sebagai berikut :

i. Perseroan

Riwayat Singkat Pendirian

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Kabupaten Bogor dan didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan nomor: 149, tertanggal 25-10-1978 (dua puluh lima Oktober seribu Sembilan ratus tujuh puluh delapan) yang dibuat dihadapan H. Bebas Daeng Lalo, pada waktu itu Notaris di Jakarta dan

telah mendapatkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman No : Y.A.5/242/7 Tanggal 21 Mei 1979, yang anggaran dasar dan susunan pengurusnya telah beberapa kali mengalami perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana dimuat dalam Akta Petikan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Nomor 9 tanggal 12 Juni 2024, Notaris Egi Anggiawati Padli, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan nomor AHU-AHU-AH.01.09-0217127 tanggal 24 Juni 2024;

Kegiatan Usaha

Perseroan bergerak di bidang rekayasa rancang bangun dan industri barang dan jasa infrastruktur termasuk pendukungnya, antara lain meliputi jaringan transmisi listrik, konstruksi jembatan, peralatan pemindahan barang, kelengkapan bandara dan penerbangan, peralatan eksploitasi minyak dan gas, mesin pembuat jalan dan kendaraan khusus.

Kepemilikan Saham Perseroan

kepemilikan saham Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan terbaru yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	(%)
Suhaeli Kalla	800.651.790	30,32%
Solihin Jusuf Kalla	789.812.604	29,91%
Achmad Kalla	674.951.762	25,56%
Masyarakat	375.208.229	14,21%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.640.452.000	100%

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Direksi		
Direktur Utama	:	Irsal Kamarudin
Direktur	:	Teguh Wicaksana Sari
Direktur	:	Abdullah Afifuddin Suhaeli
Dewan Komisaris		
Komisaris Utama	:	Drs. Suhaeli Kalla
Komisaris	:	Solihin Jusuf Kalla
Komisaris Independen	:	Sumarsono

ii. Suhaeli Kalla

Orang Pribadi Warga Negara Indonesia yang beralamat di Jl.H.Muhyin No.1, RT.006/RW.006, Kelurahan Jaticepaka, Kecamatan Pondo Gede, Kota Bekasi Jawa Barat. Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 447 yang menjadi objek dalam Transaksi ini.

iii. Solihin Jusuf Kalla

Orang Pribadi Warga Negara Indonesia yang beralamat di Jl.Brawijaya Raya No.6, RT.002/RW.002, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 448 dan 451 yang menjadi objek dalam Transaksi ini.

iv. Ir. Achmad Kalla

Orang Pribadi Warga Negara Indonesia yang beralamat di Jl.Puri Mutiara II No.21, RT.008/RW.011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 449 yang menjadi objek dalam Transaksi ini.

III. TRANSAKSI AFILIASI

Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 POJK 42/2020, dimana terdapat hubungan kepengurusan dan pemegang saham utama, yaitu sebagai berikut:

Nama	Jabatan dalam Perseroan	Kepemilikan Saham di Perseroan
Suhaeli Kalla	Komisaris Utama	30,32%
Solihin Jusuf Kalla	Komisaris	29,91%
Ir.Achmad Kalla	-	25,56%

IV. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI AFILIASI, DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN YANG SEJENIS YANG TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK AFILIASI

Tidak terdapat pertimbangan dan alasan khusus atas dilakukannya Transaksi Afiliasi Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan pihak terafiliasi ini dibandingkan dengan apabila dilakukan transaksi lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan pihak terafiliasi. Transaksi ini dilakukan dikarenakan pihak terafiliasi bermaksud untuk melakukan penjualan aset tanah dan bangunan milik mereka dan Perseroan bermaksud untuk melakukan pembelian aset tanah tersebut. Harga pembelian oleh Perseroan masih berada dalam harga pasar dan berpotensi memberikan keuntungan bagi Perseroan, tanpa bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

1. Pernyataan Direksi

- Direksi Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Transaksi Afiliasi ini telah melalui 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 bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

2. Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris

- Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Transaksi ini tidak mengandung Benturan Kepentingan, tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis antara Perseroan dengan kepentingan pribadi pihak terafiliasi serta transaksi ini tidak merugikan keuangan Perseroan.
- Semua informasi material telah diungkapkan dan informasi sebagaimana disampaikan tidak menyesatkan para pemegang saham serta dapat dipertanggungjawabkan dengan baik.

VI. RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS OBJEK TRANSAKSI DAN KEWAJARAN TRANSAKSI

1. RINGKASAN PENILAIAN ATAS OBJEK TRANSAKSI

1.1 Identitas Pihak

Pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi yaitu:

1. Perseroan
2. Bapak Suhaeli Kalla
3. Bapak Solihin Jusuf Kalla
4. Bapak Ir. Achmad Kalla

1.2 Objek Penilaian

Rumah Tinggal, berdiri di atas tanah dengan luas 10.530 m² dan bangunan-bangunan dengan luas ± 2.817 m², yang berlokasi di Jalan Ampera Raya No. 16 RT. 007/ RW. 02, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta.

Bentuk kepemilikan aset adalah kepemilikan tunggal, berupa Sertifikat Hak Milik.

1.3 Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah untuk memperoleh opini Nilai Pasar (Market Value) dari aset/objek penilaian tersebut, dengan tujuan untuk Transaksi Jual Beli. Penilaian ini dilaksanakan dan digunakan untuk Kepentingan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

1.4 Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Laporan Penilaian ini bersifat non-disclaimer opinion
2. Penilaian Properti ini telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
4. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik.
5. Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai akhir.
6. Aset yang tercakup dalam penilaian ini dianggap berada di bawah kepemilikan yang sah secara hukum.
7. Semua tuntutan gugatan sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan aset yang dinilai seolah-olah bersih di bawah tanggung jawab pemilik.
8. Penilaian ini telah dilakukan sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan SE OJK Nomor 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
9. Standar penilaian dalam laporan penilaian ini merupakan standar yang berlaku dalam Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan SE OJK Nomor 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
10. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada KJPP Febriman Siregar dan Rekan seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan

sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak klien.

11. Kami tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang dan di kemudian hari atas properti yang dinilai, demikian juga atas nilai yang dilaporkan.
12. Besarnya biaya jasa penilaian tidak tergantung pada besarnya nilai yang dilaporkan.
13. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari objek penilaian hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
14. KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak memperbolehkan penggunaan seluruh, sebagian ataupun sebagai rujukan dari Penilaian dari Laporan ini dalam dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa ijin tertulis dari KJPP Febriman Siregar dan Rekan.
15. Kantor Jasa Penilai Publik FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintah, jika hal tersebut tidak terkait dengan maksud dan tujuan laporan ini, serta di luar ruang lingkup dari penugasan.
16. Jika dikemudian hari Penilai diminta untuk memberikan penjelasan dan pemaparan yang dilakukan di luar wilayah kerja kantor kami, maupun kepada pihak selain pemberi tugas dan pengguna jasa, maka segala bentuk biaya yang timbul menjadi beban pemberi tugas.
17. Laporan Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Pemimpin Rekan atau Rekan dan stempel kantor jasa penilai publik (corporate seal) dari KJPP FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN.
18. Data dan Informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas dan/atau Pemilik Objek Penilaian kepada kami untuk tujuan penilaian properti ini adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian ini.
19. Penunjukan objek, ukuran dan spesifikasi oleh Pemberi Tugas atau yang mewakili kami asumsikan benar merupakan objek penilaian.

1.5 Pendekatan dan metode penilaian

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan SE OJK Nomor 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2018, kami mempertimbangkan penggunaan pendekatan yang relevan digunakan dalam penilaian ini yaitu Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dan Pendekatan Biaya (Cost Approach).

Alasan Penggunaan Pendekatan Penilaian:

Objek penilaian berupa Tanah Bangunan Eks Kantor. Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 Pasal 32 poin b, wajib menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud untuk memperoleh hasil Penilaian yang akurat dan objektif.

Objek Penilaian	Jumlah Pendekatan	Alasan Penggunaan Pendekatan Penilaian
Rumah tinggal	2	<ul style="list-style-type: none"> - Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 Pasal 32 poin b, wajib menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud untuk memperoleh hasil Penilaian yang akurat dan objektif. - Objek penilaian berupa bangunan kantor yang merupakan properti yang mampu menghasilkan pendapatan bagi perseroan atas kegiatan sewa menyewa. - Kami menemukan pembanding dan informasi yang cukup memadai. Informasi pembanding yang kami peroleh baik berupa data penawaran dan atau data transaksi dengan kondisi wajar yang kami anggap sebanding untuk melakukan perhitungan estimasi nilai pasar.

- Pendekatan penilaian dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan berdasarkan SEOJK Nomor 33 butir III.6.a.4), kami menggunakan Metode Gross Income Multiplier (GIM). Selanjutnya pada butir 6.h dijelaskan, Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode Gross Income Multiplier (GIM), maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - 1) Nilai objek penilaian didapatkan dengan mengkonversikan Pendapatan kotor tahunan (potensial gross income) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan konstanta tertentu.
 - 2) Dalam melakukan penilaian dengan menggunakan gross income multiplier method wajib memenuhi persyaratan, sebagai berikut:
 - a. Tersedianya data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis;
 - b. Properti pembanding yang dianalisis dengan objek penilaian wajib sebanding dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi; dan
 - c. Data pendapatan yang digunakan properti pembanding wajib sesuai dengan data pendapatan yang digunakan objek penilaian.
 - 3) Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan gross income multiplier method paling kurang:
 - a. Mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian;
 - b. Mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian;
 - c. Membagi nilai jual properti sebanding dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh gross income multiplier;
 - d. Mengestimasi pendapatan kotor potensial objek penilaian; dan
 - e. Mengalikan gross income multiplier dengan pendapatan kotor potensial objek penilaian untuk memperoleh indikasi Nilai obyek penilaian.
- Untuk objek penilaian berupa Tanah Bangunan, kami menggunakan 1 (satu) Pendekatan penilaian dengan menggunakan Pendekatan Biaya (Cost Approach) berdasarkan aturan SE OJK Nomor 33 butir III.7.a.1-5, bahwa yang wajib dilakukan dalam prosedur pendekatan biaya adalah sebagai berikut :

1. Menentukan estimasi biaya yang akan digunakan, yaitu Biaya Reproduksi Baru (Reproduction Cost New) atau Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New);
2. Menghitung besarnya estimasi biaya yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada angka 1) dari obyek penilaian;
3. Menghitung jumlah penyusutan dari obyek penilaian;
4. Mengurangkan besarnya estimasi biaya yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada angka 2) dengan jumlah penyusutan yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada angka 3); dan
5. Dalam hal obyek penilaian meliputi tanah, maka Nilai tanah wajib ditambahkan ke dalam indikasi Nilai obyek penilaian yang merupakan hasil perhitungan sebagaimana dimaksud pada angka 4).

Untuk mendapatkan indikasi nilai tanah, menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar, yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI 106 - 6.2.a). Analisa nilai dimulai dari tahap menentukan unit perbandingan dan elemen perbandingan yang memiliki perbedaan dengan informasi pembanding. Kemudian terhadap perbedaan tersebut dilakukan penyesuaian sehingga diperoleh opini Nilai Pasar.

Untuk mendapatkan estimasi Biaya Reproduksi Baru (Reproduction Cost New) atau Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New) bangunan-bangunan dan sarana pelengkap menggunakan Metode Unit Terpasang (Unit in Place Method), selanjutnya dikurangi penyusutan-penyusutan yang terjadi terhadap bangunan apartemen, bangunan pendukung dan sarana pelengkap. Metode Biaya Pengganti dikenal juga dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (Depreciated Replacement Cost/DRC); metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan Peralatannya yang setara. (SPI 2018, SPI 106.6.6.a.1.)

1.6 Kesimpulan nilai

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan seluruh faktor-faktor yang mempengaruhi dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, maka kami berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar dari aset tersebut di atas pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar **Rp. 254.736.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Empat Miliar Tujuh Ratus Tiga Puluh Enam Juta Rupiah).**

2. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN TRANSAKSI

2.1. Pihak-Pihak yang Terkait dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi yaitu:

1. Perseroan
2. Bapak Suhaeli Kalla
3. Bapak Solihin Jusuf Kalla
4. Bapak Ir. Achmad Kalla

2.2. Objek Penilaian

Rencana Transaksi Jual Beli Aset berupa tanah dan bangunan dengan total luas sebesar 10,530 m² yang terletak di Jalan Ampera Raya No. 16, RT. 006 RW. 002, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 447 seluas 2.865 m² atas nama Suhaeli Kalla.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 448 seluas 3.790 m² atas nama Solihin Jusuf Kalla.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 447 seluas 2.490 m² atas nama Achmad Kalla.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 451 seluas 1.385 m² atas nama Solihin Jusuf Kalla.

2.3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Laporan Pendapat Kewajaran ini bertujuan untuk mengkaji kewajaran atas Rencana Transaksi yang berhubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

2.4. Asumsi dan kondisi Pembatas

Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran, KJPP FSR menggunakan beberapa asumsi dan kondisi pembatas, yaitu antara lain:

- a. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. KJPP FSR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP FSR berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya
- d. KJPP FSR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*)
- e. KJPP FSR bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- f. KJPP FSR menghasilkan Laporan Penilaian Bisnis yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- g. KJPP FSR bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.
- h. KJPP FSR telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
- i. KJPP FSR mengasumsikan bahwa sejak Rencana Transaksi hingga penerbitan pendapat kewajaran ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
- j. KJPP FSR berasumsi bahwa Perseroan mentaati semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional Perseroan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
- k. KJPP FSR berasumsi bahwa legalitas yang dimiliki oleh Perseroan tidak ada masalah baik secara hukum atau masalah lainnya baik sebelum maupun setelah Rencana Transaksi.
- l. KJPP FSR berasumsi bahwa Perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- m. KJPP FSR telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Rencana Transaksi dari Perseroan.
- n. Laporan disusun hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.
- o. Penilai tidak melakukan penelitian dan penyelidikan yang ada hubungannya dengan kebenaran legalitas serta hutang piutang yang mengakibatkan kerugian atas properti yang dinilai karena bukan merupakan ruang lingkup pekerjaan penilai. Kami berasumsi bahwa obyek yang dinilai tersebut telah bebas dari segala tuntutan hukum.
- p. Inspeksi lapangan yang kami lakukan hanyalah terhadap kondisi aset yang dikemukakan dalam laporan ini adalah merupakan kondisi yang terlihat. Sehingga

tidak dimaksudkan untuk memeriksa kondisi properti di bawah permukaan tanah/air, tidak menyelidiki kelayakan konstruksi (*building audit*) dan tidak menyelidiki kondisi teknis secara detail.

- q. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain. Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
- r. KJPP FSR tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintah jika hal tersebut tidak terkait dengan maksud dan tujuan laporan ini serta di luar ruang lingkup dari penugasan.
- s. Jika dikemudian hari Penilai diminta untuk memberikan penjelasan dan pemaparan yang dilakukan diluar wilayah kerja kantor kami maupun kepada pihak selain pemberi tugas dan pengguna jasa maka segala bentuk biaya yang timbul menjadi beban pemberi tugas.
- t. Laporan ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Pimpinan dan stempel kantor (*office seal*) dari KJPP FSR.

2.5. Pendekatan dan metode penilaian

- a. Analisis Rencana Transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- b. Analisis kualitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri, analisis operasional dan prospek Perseroan, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi.
- c. Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historikal Perseroan, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi, dan analisis nilai tambah.
- d. Analisis kewajaran Rencana Transaksi.

2.6. Pendapat kewajaran atas transaksi

Berdasarkan hasil kajian dan analisa kelayakan di atas, yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan kewajaran atas Rencana Transaksi, KJPP FSR berpendapat bahwa berdasarkan analisis Rencana Transaksi, analisis kualitatif atas Rencana Transaksi, analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, dan analisis kewajaran Rencana Transaksi, maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah “WAJAR”.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi sehubungan dengan Transaksi, pemegang saham Perseroan dapat menyampaikannya kepada *Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

PT BUKAKA TEKNIK UTAMA TBK

Kantor Pusat

Jl. Raya Narogong - Bekasi KM 19,5, Cileungsi, Bogor Jawa Barat 16820

Tlp. 021 8232323/Fax. 021 8231150

Email : corsec@bukaka.com

Kabupaten Bogor, 23 Desember 2024

Direksi Perseroan