

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT. PLANET PROPERINDO JAYA, TBK ("PERSEROAN")**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DITUJUKAN KEPADA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA DAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN.

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.



Kegiatan Usaha Utama

Menjalankan usaha dalam bidang Hotel Bintang Tiga, Restoran,
Aktivitas Konsultasi Pariwisata dan Aktivitas Perusahaan Holding

Berkedudukan di Kota Bandung

Kantor:

Jl. Otto Iskandar Dinata No. 3, Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung,
Kota Bandung, Jawa Barat 40117
Telepon: (022) 4266299
Website: <https://planetproperindojaya.com>
E-mail: corsec@ppjaya.com

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 25 Juni 2025

DEFINISI

Kecuali didefinisikan lain dalam Keterbukaan Informasi ini, istilah-istilah yang digunakan dalam Keterbukaan Informasi ini mempunyai arti sebagai berikut:

Aset	: aset milik Perseroan/Penjual yang terdiri dari perkerjaan interior, peralatan, perlengkapan dan furniture pendukungnya untuk hotel di Lantai 9, 10 dan 11 Gedung Citi Hub yang terletak di Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
Direktur	: anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada saat tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Komisaris	: anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Perseroan	: PT. Planet Properindo Jaya, Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang sahamnya tercatat pada Bursa Efek Indonesia, yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Bandung.
POJK 17/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 42/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
PPA	: Perjanjian Pengalihan Aset tanggal 17 Juni 2025 yang dibuat oleh Perseroan dan WMJ, yang mengatur antara lain tentang transaksi pengalihan Aset Perseroan kepada WMJ.
Transaksi	: transaksi pengalihan Aset Perseroan dalam rangka penyeteroran modal Perseroan secara <i>Inbreng</i> kepada WMJ yang merupakan transaksi material dan transaksi afiliasi yang dilakukan Perseroan.
WMJ	: PT. Wahana Makmur Jaya, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Jl. Jalan Sentra Bisnis Artha Gading D Kav. No.3, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta.

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk mengumumkan telah adanya Transaksi, yaitu pengalihan Aset Perseroan dalam rangka penyeteroran modal Perseroan secara *Inbreng* kepada WMJ.

Transaksi dilakukan atas Aset Perseroan yang terdiri dari perkerjaan interior, peralatan, perlengkapan dan furniture pendukungnya untuk hotel di Lantai 9, 10 dan 11 Gedung Citi Hub yang terletak di Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Nilai transaksi adalah sebesar Rp.20.510.000.000,- (dua puluh miliar lima ratus sepuluh juta rupiah Rupiah) jika dibandingkan dengan total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2024 sebesar Rp.59.330.316.276,- (lima puluh sembilan miliar tiga ratus tiga puluh juta tiga ratus enam belas ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah) adalah 34,57%. Nilai dari transaksi penyeteroran dana tersebut lebih dari 20,00% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 Pasal 3 ayat (1). Transaksi ini tidak memerlukan adanya Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), karena nilai dari transaksi tidak lebih dari 50,00% (lima puluh persen) dari ekuitas perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 pasal 6 ayat (1) butir(d).

Transaksi merupakan transaksi material bagi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan merupakan transaksi afiliasi, namun bukan transaksi benturan kepentingan dan tidak

mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

URAIAN SINGKAT MENGENAI TRANSAKSI

I. INFORMASI MENGENAI PIHAK-PIHAK YANG BERTRANSAKSI

1. PERSEROAN

a. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan pada tahun 2003 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT PLANET PROPERINDO JAYA" No. 1 tanggal 7 Juni 2003, yang diperbaiki dengan Akta Perubahan Nomor: 1 tanggal 13 Agustus 2003, keduanya dibuat di hadapan Lili Sugianto, S.H., Notaris di Bandung, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-22912 HT.01.01.TH.2003 tanggal 26 September 2003 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan TDP Nomor: 101115009500 di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Bandung di bawah Nomor: 481/BH.10.11/X/2003 tanggal 10 Oktober 2003, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 2 tanggal 6 Januari 2004, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 215.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Planet Properindo Jaya Nomor:05 tanggal 31 Mei 2024, dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0108094.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 3 Juni 2024, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0129625 tanggal 3 Juni 2024 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Nomor: AHU-AH.01.09-0209422 tanggal 3 Juni 2024 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0108094.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 3 Juni 2024.

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Planet Properindo Jaya Nomor: 80 tanggal 21 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0032169.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200097 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Nomor: AHU-AH.01.03-0200100 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0073732.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- i. Maksud dan tujuan Perseroan ialah Pariwisata.
- ii. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - KBLI 55113; Hotel Bintang Tiga
Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya
 - KBLI 56101; Restoran
Kelompok ini mencakup jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum ditempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/rumah makan dari instansi yang membinanya.
 - KBLI 64200; Aktivitas Perusahaan Holding
Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
 - KBLI 70201; Aktivitas Konsultasi Pariwisata
Kelompok ini mencakup kegiatan konsultan pariwisata, antara lain penyampaian pandangan, saran, penyusunan studi kelayakan, perencanaan, pengawasan, manajemen dan penelitian di bidang kepariwisataan.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Planet Properindo Jaya Nomor: 05 tanggal 31 Mei 2024, dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0108094.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 3 Juni 2024, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0129625 tanggal 3 Juni 2024 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Nomor: AHU-AH.01.09-0209422 tanggal 3 Juni 2024 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0108094.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 3 Juni 2024. dan Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administras Efek yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2025 struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Pemegang Saham	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar (nilai nominal Rp. 80,-)	1.875.000.000	150.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan disetor			
1. PT.Wahana Tata Bangun	599.462.500	47.957.000.000	66,85
2. Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2.043.000.000	2,85
3. Masyarakat	271.709.596	21.736.767.680	30,30
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	896.709.596	71.736.767.680	100
Saham dalam Portepel	978.290.404	78.263.232.320	

d. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 23 tanggal 9 Juni 2023, dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, akta mana perubahannya telah diterima dan dicatat dalam Sisminkum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-0128111.AH.01.11.2023 tanggal 9 Juni 2023 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.09-0136273, tanggal 9 Juli 2023.

Dengan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Antonyo Hartono Tanujaya
Direktur : Emilia Marlina Kiuk

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Seto Andry Wibowo
Komisaris Independen : Hannar Yogia

2. WMJ

a. Riwayat Singkat

PT Wahana Makmur Jaya ("WMJ") berkedudukan di Jakarta Utara, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Wahana Makmur Jaya No. 10 tanggal 20 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Eka Purwanti, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-09892.AH.01.01.Tahun 2010 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 23 Februari 2010, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0014592.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 23 Februari 2010 dan Daftar Perusahaan No. TDP 09.01.1.50 29234 tanggal 21 Mei 2010 di Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan DATI II, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 38061 tanggal 23 Februari 2010, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 89 Tahun 2010.

Anggaran dasar WMJ telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham diluar Rapat PT Wahana Makmur Jaya No. 44 tanggal 19 Agustus 2024, yang dibuat dihadapan Yunita Aristina, S.H,M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT

Wahana Makmur Jaya No. AHU-AH.01.09-0241669 tanggal 20 Agustus 2024 dan yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174029.AH.01.11. Tahun 2024 tanggal 20 Agustus 2024 (“Akta 44/2024”).

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham diluar Rapat PT Wahana Makmur Jaya No. 44 tanggal 19 Agustus 2024, yang dibuat dihadapan Yunita Aristina, S.H,M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Wahana Makmur Jaya No. AHU-AH.01.09-0241669 tanggal 20 Agustus 2024 dan yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174029.AH.01.11. Tahun 2024 tanggal 20 Agustus 2024, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut :

1. Maksud dan tujuan WMJ ialah Perdagangan besar dan eceran; Reparasi dan Perawatan mobil dan sepeda motor, Konstruksi, Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum, Aktivitas Keuangan dan Asuransi, Real Estat, Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis, Kesenian Hiburan dan Rekreasi, Aktivitas jasa lainnya
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
 - i. Perdagangan besar barang logam untuk bahan konstruksi dengan KLBI : 46631 ;
 - ii. Perdagangan besar bahan Konstruksi dari porselen dengan KLBI: 46635 ;
 - iii. Perdagangan besar bahan konstruksi dari kayu dengan KLBI: 46636 ;
 - iv. Perdagangan besar berbagai macam material bangunan dengan KLBI: 46638 ;
 - v. Perdagangan besar Konstruksi lainnya dengan KLBI : 46639 ;
 - vi. Kegiatan usaha Konstruksi Gedung perkantoran dengan KLBI 41012 ;
 - vii. Kontruksi gedung penginapan dengan KLBI: 41017 ;
 - viii. Kontruksi gedung tempat hiburan dan olah raga dengan KLBI: 41018 ;
 - ix. Kontruksi bangunan sipil lainnya YTDL dengan KLBI : 42919 ;
 - x. Menjakankan usaha Restoran dengan KLBI : 56101
 - xi. Menjalankan usaha Bar dengan KLBI : 56301 ;
 - xii. Menjalankan usaha Hotel Bintang dengan KLBI: 55110 ;
 - xiii. Aktivitas perusahaan Holding dengan KLBI: 64200 ;
 - xiv. Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan KLBI: 68111;
 - xv. Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak dengan KLBI: 68200 ;
 - xvi. Aktivitas konsultasi jasa manajemen dengan KLBI: 70209 ;
 - xvii. Aktivitas keinsinyuran & konsultasi teknis YBDI dengan KLBI: 71102;
 - xviii. Menjalankan di bidang usaha Aktivitas Profesional, Ilmiah Dan Teknis Lainnya YTDL dengan KBLI 74909;
 - xix. Menjalan usaha Karaoke dengan KLBI: 93292;
 - xx. Menjalan usaha SPA (Sante Par Aqua) dengan KLBI: 96122;

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta 06/2021 struktur permodalan dan pemegang saham WMJ adalah sebagai berikut :

Pemegang Saham	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar (nilai nominal Rp.1.000.000,-)	800.000	800.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan disetor			
1. Nanirich Tanujaya	195.375	195.375.000.000	97,69
2. Angela Hartono	4.625	4.625.000.000	2,31
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	200.000	200.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	600.000	600.000.000.000	

d. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta 06/2021, pengurus pada Perseroan adalah sebagai berikut :

Direksi

Direktur : Antonyo Hartono Tanujaya

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Seto Andry Wibowo

Komisaris : Angela Hartono Tanujaya

II. INFORMASI MENGENAI TRANSAKSI

1. Para Pihak

Para Pihak terdiri dari Perseroan selaku Penjual dan WMJ selaku Pembeli.

2. Obyek Transaksi

Aset milik Perseroan/Penjual yang terdiri dari perkerjaan interior, peralatan, perlengkapan dan furniture pendukungnya untuk hotel di Lantai 9, 10 dan 11 Gedung Citi Hub yang terletak di Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

3. Tanggal Transaksi

Penutupan transaksi pengalihan Aset Perseroan dalam rangka penyetoran modal Perseroan secara *Inbreg* kepada WMJ terjadi pada tanggal 23 Juni 2025

4. Pertimbangan Transaksi

Perseroan dan WMJ merupakan perusahaan yang berada di bawah pemegang saham pengendali yang sama. Mengingat Perseroan dan WMJ memiliki kegiatan usaha yang sejenis yaitu dalam bidang Perhotelan, serta dalam rangka penerapan strategi dan upaya Perseroan dan WMJ terutama dalam menghadapi pertumbuhan yang pesat dalam bisnis Perhotelan Perseroan memandang bahwa Transaksi sejalan dengan tujuan bersama untuk menciptakan perusahaan perhotelan yang lebih terintegrasi dan menciptakan sinergi perusahaan yang lebih kuat dan lebih mampu bersaing dengan perusahaan Perhotelan lainnya.

Dengan potensi sinergi antara Perseroan dan WMJ, Perseroan mengharapkan dapat melakukan efisiensi pada beberapa bidang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang. Selanjutnya, setelah Transaksi maka Perseroan berpotensi meningkatkan pendapatan pada masa yang akan datang dengan potensi peningkatan dan portofolio dan diversifikasi usaha yang dihasilkan oleh Perseroan dan WMJ.

Dengan Transaksi ini, setelah *Inbreng* Perseroan masih dapat membukukan pendapatan usaha dalam jangka panjang dari dividen yang nantinya akan dibagikan oleh WMJ dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

Pertimbangan Rencana Transaksi dilakukan dengan transaksi yang sejenis dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi

Walaupun terdapat perusahaan lain yang bergerak dalam bidang Perhotelan, dengan melakukan transaksi dengan pihak terafiliasi Perseroan dapat menghemat biaya dan waktu terkait perencanaan inbreng yang prosesnya akan panjang dan memakan biaya diantaranya: (i) mencari perusahaan target yang sesuai kriteria dan memiliki kemauan untuk inbreng; (iii) proses negosiasi yang akan berlangsung dalam waktu yang lama untuk mencapai kesepakatan dari berbagai aspek.

Sehubungan dengan adanya kesamaan pengendali antara Perseroan dan WMJ, manajemen Perseroan memandang akan lebih mudah melakukan sinkronisasi dimana telah terdapat kesamaan budaya perusahaan yang dibangun selama ini dibandingkan apabila melakukan transaksi sejenis dengan pihak lain.

III. SIFAT RENCANA TRANSAKSI

Nilai transaksi adalah sebesar Rp.20.510.000.000,- (dua puluh miliar lima ratus sepuluh juta rupiah Rupiah) jika dibandingkan dengan total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2024 sebesar Rp.59.330.316.276,- (lima puluh sembilan miliar tiga ratus tiga puluh juta tiga ratus enam belas ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah) adalah 34,57%. Nilai dari transaksi penyeteroran dana tersebut lebih dari 20,00% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 Pasal 3 ayat (1). Transaksi ini tidak memerlukan adanya Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), karena nilai dari transaksi tidak lebih dari 50,00% (lima puluh persen) dari ekuitas perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 pasal 6 ayat (1) butir (d).

Transaksi merupakan transaksi material bagi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan merupakan transaksi afiliasi, namun bukan transaksi benturan kepentingan dan tidak mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

IV. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

Antonyo Hartono Tanujaya, Nanirich Tanujaya dan Angela Hartono merupakan kakak beradik.

Sifat hubungan afiliasi dapat dilihat dalam bagan berikut:

	PPJ			WMJ		
	PS	D	K	PS	D	K
Antono Hartono Tanujaya	✓	✓			✓	
Nanirich Tanujaya				✓		
Angela Hartono				✓		✓

Keterangan:

PS : pemegang saham

D : direktur

K : komisaris

DAMPAK DILAKUKANNYA TRANSAKSI TERHADAP PERSEROAN

Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan tidak berdampak pada kegiatan operasional, hukum dan kelangsungan usaha Perseroan, namun akan berdampak positif pada kondisi keuangan Perseroan yang akan tergambar pada ringkasan proforma Laporan Keuangan Perseroan.

Komposisi dan struktur permodalan WMJ sebelum dan sesudah inbreng adalah sebagai berikut:

Deskripsi	Sebelum Inbreng			Setelah Inbreng		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham @ Rp1jt per saham	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham @ Rp1jt per saham	(%)
Modal Dasar	800.000	800.000.000.000		800.000	800.000.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor						
Nanirich Tanujaya	195.375	195.375.000.000	97,69	195.375	195.375.000.000	84,22
Angela Hartono	4.625	4.625.000.000	2,31	4.625	4.625.000.000	1,99
PT. PPJ Tbk	-	-	-	31.982	31.982.000.000	13,79
Jumlah Ditempatkan dan Disetor	200.000	200.000.000.000	100	231.982	231.982.000.000	100,00
Saham Portepel						
Saham Dalam	568.018	568.018.000.000		568.018	568.018.000.000	

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai kondisi keuangan Perseroan dan entitas anak Perseroan per tanggal 31 Desember 2024 sebelum dan sesudah melaksanakan transaksi inbreng, di mana transaksi ini tidak memberikan dampak perubahan secara konsolidasi terhadap Perseroan.

Ikhtisar Data Keuangan

PT Planet Properindo Jaya Tbk

Laporan Posisi Keuangan

Untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2024

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2024	
	Sebelum transaksi Inbreng	Setelah transaksi Inbreng
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan Bank	517.067.106	517.067.106
Piutang Usaha	777.186.122	777.186.122
Piutang Lain-lain		
Pihak Berelasi	1.176.928.572	1.176.928.572
Pihak Ketiga	46.359.961	46.359.961
Pajak Dibayar Dimuka	19.861.936	19.861.936
Persediaan	674.602.409	674.602.409
Beban Dibayar Dimuka	166.666.670	166.666.670
Jumlah Aset Lancar	3.378.672.776	3.378.672.776
ASET TIDAK LANCAR		
Persediaan	1.006.630.387	1.006.630.387
Aset Tetap	81.766.465.209	61.256.465.209
Aset Hak - Guna	360.000.000	360.000.000
Investasi pada Entitas Asosiasi	-	20.510.000.000
Jumlah Aset Tidak Lancar	83.133.095.596	83.133.095.596
JUMLAH ASET	86.511.768.372	86.511.768.372
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang Lain-lain Kepada Pihak Ketiga	1.713.368.861	1.713.368.861
Beban Akrual	306.435.229	306.435.229
Utang Pajak	1.017.389.259	1.017.389.259
Utang Bank	23.898.476.747	23.898.476.747
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	26.935.670.096	26.935.670.096
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Liabilitas Imbalan Pascakerja	245.782.000	245.782.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	245.782.000	245.782.000
JUMLAH LIABILITAS	27.181.452.096	27.181.452.096
EKUITAS		
Modal Saham - Nilai nominal Rp 80,-		
Modal Dasar - 1.875.000.000 Saham		
Modal Ditempatkan dan Disetor 896.709.596 Saham	71.736.767.680	71.736.767.680
Tambahan Modal Disetor - Bersih	6.711.738.981	6.711.738.981
Penghasilan Komprehensif Lain	38.520.038	38.520.038
Akumulasi Rugi	(19.156.710.423)	(19.156.710.423)
JUMLAH EKUITAS	59.330.316.276	59.330.316.276
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	86.511.768.372	86.511.768.372

PT Planet Properindo Jaya Tbk
Laporan Laba Rugi
 Untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2024
 (dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2024	
	Sebelum transaksi Inbreg	Setelah transaksi Inbreg
PENDAPATAN USAHA	14.534.752.332	14.534.752.332
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(10.966.518.713)	(10.966.518.713)
LABA BRUTO	3.568.233.619	3.568.233.619
Beban Umum dan Administrasi	(1.829.680.008)	(1.829.680.008)
Pendapatan (Beban) Lain-Lain - Bersih	87.600.038	87.600.038
Jumlah Beban Usaha	(1.742.079.970)	(1.742.079.970)
LABA USAHA	1.826.153.649	1.826.153.649
Penghasilan Keuangan	3.395.974	3.395.974
Beban Bunga dan Keuangan	(2.444.857.768)	(2.444.857.768)
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(615.308.145)	(615.308.145)
Beban Pajak Penghasilan	-	-
RUGI TAHUN BERJALAN	(615.308.145)	(615.308.145)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	(4.724.614)	(4.724.614)
RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(620.032.759)	(620.032.759)

RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Dibawah ini adalah ringkasan penilaian dari KJPP yang diminta untuk memberikan penilaian dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

I. Ringkasan Laporan Penilaian Aset

Untuk memberikan pendapat atas Nilai Pasar Aset milik Perseroan yang terdiri dari perkerjaan interior, peralatan, perlengkapan dan furniture pendukungnya untuk hotel dan karaoke di Lantai 9, 10 dan 11 Gedung Citi Hub yang terletak di Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, DKI Jakarta, Perseroan telah meminta penilai independen, yaitu Pung's Zulkarnain dan Rekan sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.08.0004 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 798/KM.1/2008 tertanggal 01 Desember 2008 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD. PP-81/PM.2/2018.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti milik/atas nama Perseroan sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00892/2.0004-01/PI/10/0378/1/ VI/2025 tanggal 16 Juni 2025 :

1. Tujuan dan Maksud Penugasan

- Maksud penilaian ini adalah untuk memberikan opini mengenai Nilai Pasar (Market Value) atas objek penilaian.

- Tujuan penilaian ini ialah untuk kepentingan “Laporan Keuangan Atas Rencana Inbreng” karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai 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 pemberi tugas.
2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk pemberi tugas yang dimaksud dan penasihat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain pemberi tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai 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.
4. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan pimpinan perusahaan dan stempel/seal perusahaan KJPP PUNG’S ZULKARNAIN & REKAN.
5. Kami tidak berkewajiban mempresentasikan dan tidak bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaan penilai selain kepada pemberi tugas dan pengguna laporan, kecuali diisyaratkan lain.
6. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian- bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
7. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
8. 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.

9. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
10. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan- pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
11. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan pemberi tugas/pengguna laporan (bila dinyatakan lain sebutkan). Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data keterangan atau sertifikat produk dari lembaga pertahanan & gambar bangunan yang diterima dari pemberi tugas.
12. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dan/atau yang digunakan dalam penugasan penilaian, pemberi tugas PT Planet Properindo Jaya, Tbk memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan termasuk didalamnya anggota rekan dan seluruh staf yang ada dari tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab (semuanya dalam bentuk apapun juga) baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung terhadap pihak manapun juga apabila hal itu diakibatkan oleh kesalahan penyampaian data dan informasi apakah yang disampaikan secara verbal dan/atau dalam bentuk asli, foto kopi, dan/atau salinan dari kami.

Penggunaan laporan penilaian ini untuk tujuan yang dimaksud tidak terlepas dari kondisi pembatas sebagai berikut:

Penggunaan Laporan

Laporan Penilaian ini dipersiapkan untuk **PT Planet Properindo Jaya, Tbk** ("Perseroan") untuk tujuan "**Laporan Keuangan dalam Rencana Inbreng**". Penilai tidak mengizinkan laporan ini digunakan untuk tujuan lain selain yang tersebut di atas.

Dasar Penilaian

Penilaian ini telah dibuat dengan mempergunakan dasar "**Nilai Pasar**" adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu asset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021.I.7)

Sumber Informasi

Informasi yang diperlukan untuk penilaian ini telah diperoleh dari Perseroan yang bersangkutan. Informasi lain selain yang telah diberikan oleh Perseroan telah diperoleh dari pihak lain yang kami anggap memadai. Kami mengasumsikan bahwa informasi yang kami peroleh dari lembaga pemerintah yang sudah memiliki akreditasi seperti Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik, Lembaga Riset Properti tersebut akurat dan benar.

Dokumen Legalitas

Kami telah melakukan verifikasi terhadap aspek legalitas dari dokumen dan informasi yang berhubungan dengan properti dimaksud yang telah kami terima sebatas kewenangan kami. Untuk lebih rinci kami menyarankan agar advis legalitas hendaknya diberikan oleh penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Perseroan. Kami berasumsi bahwa semua dokumen legalitas yang berhubungan dengan penilaian ini telah dibuat dengan baik dan tidak ada persengketaan, pembatasan, dan hal lain yang dapat mempengaruhi nilai aset yang sedang dinilai.

Tata Kota dan Peraturan Perundangan Lainnya

Informasi mengenai tata kota diperoleh dari instansi Pemerintah yang berwenang. Kami tidak melakukan, kecuali bila diminta, penelitian lebih lanjut ke berbagai pihak lain yang terkait untuk mendapatkan kepastian bahwa aset yang dinilai tidak terkena rencana pembangunan untuk kepentingan masyarakat umum seperti pelebaran jalan dan lainnya. Namun apabila kepastian akan hal tersebut diminta, maka kami menyarankan untuk memperolehnya dari penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Perseroan.

Penilaian ini berdasarkan asumsi bahwa tanah dari properti yang dinilai dan segala pembangunan yang ada di atasnya telah atau akan memiliki perijinan yang memadai dan telah sesuai dengan semua Peraturan yang ada.

Penelitian Struktur

Kami tidak melakukan penelitian untuk menguji kekuatan dan kelayakan struktur bangunan dan sarana penunjang bangunan lainnya, kecuali bila diminta. Laporan penilaian ini hanya mencatat kerusakan bangunan yang terlihat pada saat peninjauan lapangan. Kami tidak dapat melaporkan kerusakan lain yang tidak terlihat seperti karat, rayap dan lain-lain.

Kondisi Tanah

Penilaian ini telah dibuat berdasarkan asumsi bahwa kondisi tanah cukup memadai apabila rencana pembangunan baru dilaksanakan sehingga tidak ada biaya tambahan yang harus dikeluarkan atau tidak terjadi hambatan selama masa pembangunan berlangsung akibat kondisi tanah yang tidak memadai

Kondisi Lingkungan

Kami tidak mempunyai kualifikasi untuk melakukan survei lingkungan, oleh karena itu kami tidak melakukannya dan juga kami tidak mendapatkan laporan survei lingkungan apapun.

Karena tidak adanya laporan survei lingkungan, kami beranggapan bahwa aset yang dinilai tidak mengalami kontaminasi dan tidak ada masalah lingkungan tertentu yang akan mempengaruhinya.

Kesesuaian Jaminan

Kami tidak mendapatkan informasi maupun dokumen yang menjelaskan perihal kredit yang sudah diberikan atau yang akan diajukan maupun jangka waktu kredit yang akan diberikan, termasuk pengikatan jaminan yang akan dilakukan atau yang sudah dilakukan atas aset yang dinilai baik secara keseluruhan maupun secara sendiri-sendiri. Dalam hal sebagai suatu jaminan, properti ini diasumsikan akan beroperasi dan dilakukan perawatan yang wajar sehingga tidak terjadi perubahan yang signifikan saat berakhirnya masa kredit.

Dengan mempertimbangkan karakteristik properti serta komentar pasar di atas dan dengan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatasan, maka kami beranggapan

bahwa aset ini layak untuk dijadikan jaminan, namun tetap harus memenuhi ketentuan dan prosedur penjaminan yang berlaku pada bank yang bersangkutan.

Benturan Kepentingan

Kami tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang ataupun di kemudian hari atas aset yang dinilai, demikian juga atas nilai yang dilaporkan. Besarnya biaya jasa penilaian tidak tergantung pada besarnya nilai yang dilaporkan ataupun sebaliknya.

Kesaksian di Pengadilan

Kami tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau pernyataan apapun di depan pengadilan ataupun pemerintah lainnya tentang properti yang dinilai dalam laporan penilaian ini yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah diuraikan dalam laporan penilaian ini.

3. Asumsi-Asumsi Pokok

- Properti yang dinilai pekerjaan interior, peralatan, perlengkapan dan furniture pendukungnya yang tercatat pada laporan keuangan dari PT Planet Properindo Jaya, Tbk. Pada penilaian ini kami sepenuhnya mengacu kepada list dari pemberi tugas sesuai yang tercatat pada laporan keuangan perusahaan.
- Objek penilaian adalah dilengkapi dengan perjanjian kerja sama antara PT Planet Properindo Jaya, Tbk dan PT Wahana Makmur Jaya. Kami mengerti bahwa kedua belah pihak merupakan pihak yang terafiliasi.
- Kami menggunakan dasar rencana bisnis perseroan yang kami sesuaikan dengan kewajaran pasar terhadap proyeksi yang kami terima dan kami berasumsi kebelanjutan atas objek penilaian telah memenuhi prinsip "HBU".
- Kami menggunakan dua (2) metode pendekatan yang dapat kami terapkan untuk menghasilkan nilai pasar.

4. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah aset milik Perseroan yang terdiri dari pekerjaan interior, peralatan, perlengkapan dan furniture pendukungnya untuk hotel dan karaoke di Lantai 9, 10 dan 11 Gedung Citi Hub yang terletak di Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

5. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 2 Mei 2025.

6. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2024, sesuai dengan periode audit dan inbreng. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

7. Pendekatan Penilaian

Sesuai maksud dan tujuan dan dasar nilai dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dan Pendekatan Biaya (Cost Approach).

Alasan Pemilihan Pendekatan Penilaian, hal dikarenakan

1. Berdasarkan analisis yang kami lakukan, properti tersebut memenuhi prinsip "HBU" sebagai hotel dan sarana pelengkapannya dengan tarif sewa dan kewajaran

penyerapan pasar. Ketersediaan data-data tersebut menjadi dasar kami dalam melakukan perhitungan estimasi nilai pasar dengan Pendekatan Pendapatan.

2. Kami menemukan data-data pembanding dan informasi kompetitor kantor yang sebanding maka Pendekatan Pendapatan kami simpulkan paling tepat karena kami mempunyai data-data yang cukup untuk kantor yang sejenis dan sebanding.
3. Ketersediaan data pasar tanah yang memadai di sekitar area baik tanah yang ditawarkan ataupun telah transaksi serta informasi yang memadai mengenai biaya, umur, kondisi, dan informasi lainnya dari bangunan dan juga ketersediaan data-data tersebut sehingga memungkinkan kami untuk menggunakan Pendekatan Biaya.

8. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan diperoleh nilai pasar pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp.20.510.000.000,- (dua puluh miliar lima ratus sepuluh juta rupiah).

II. Ringkasan Laporan Penilaian Atas 100,00% Ekuitas WMJ

Untuk memastikan Kewajaran Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, maka Perseroan telah menunjuk Penilai Independen, yaitu KJPP Guntur, Eki, Andri dan Rekan (GEAR) untuk melakukan penilaian atas 100,00% ekuitas WMJ dan dalam rangka menentukan nilai pasarnya. GEAR adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan ini. Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 277/KM.1/2018 tertanggal 16 April 2018 mengenai Izin Penilai **Dwi Hari Prasetyo, ST., MM., M.Ec.Dev. MAPPI (Cert)** yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis dengan kualifikasi Penilai Bisnis (B) No. B-01.18.00511 dan terdaftar di OJK Pasar Modal dengan No. STTD.PB-51/PM.223/2021, OJK IKNB dengan No.211/NB.122/STTD-P/2020 dan juga sebagai anggota MAPPI dengan No. 14-S-05089 dan No Register RMK-2017.01120.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti milik/atas nama Perseroan sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00038/2.0116-06/BS/05/0511/1/VI/2025 tanggal 16 Juni 2025:

1. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah untuk memberikan opini Nilai Pasar 100,00% Ekuitas PT Wahana Makmur Jaya, yang diperlukan dalam rangka penyertaan modal untuk memenuhi peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai tidak menggunakan asumsi khusus, berikut adalah asumsi yang digunakan:

- Dalam menyusun laporan ini, GEAR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh manajemen PT Planet Properindo Jaya Tbk dan/atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan. GEAR tidak terlibat dan tidak melakukan audit ataupun verifikasi atas informasi yang disediakan tersebut.
- Dalam penyusunan laporan ini *business plan* dan rencana investasi disusun dan disediakan oleh manajemen PT Planet Properindo Jaya Tbk.

- GEAR tidak memiliki kepentingan atau hal-hal lainnya yang dapat menyebabkan GEAR memberikan pendapat yang bias sehubungan dengan informasi yang dibahas dalam laporan ini.
- Manajemen menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penilaian ekuitas WMJ telah diungkapkan seluruhnya kepada GEAR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- GEAR tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subjek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya.
- Analisis, opini dan kesimpulan telah dibuat, dan laporan ini telah disusun sesuai dengan Peraturan OJK No.35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“POJK 35”), Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“SEOJK 17”), dan Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) 2018.
- Laporan penilaian ditujukan untuk konsumsi publik di pasar modal, dimana setiap publikasi atas sebagian atau keseluruhan laporan ataupun berbagai dokumen pendukung telah mendapatkan persetujuan Penilai Publik.
- GEAR bertanggungjawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir yang dihasilkan.
- GEAR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas, namun tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait.
- GEAR tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut masalah hukum dari obyek penilaian, selain itu kami tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari obyek penilaian.
- Laporan keuangan dan informasi lainnya yang disampaikan oleh PT Planet Properindo Jaya Tbk atau wakilnya dalam rangka penugasan ini, telah diterima tanpa dilakukan verifikasi lebih lanjut dan dianggap lengkap dan benar dalam mencerminkan kondisi kegiatan usaha dan operasi WMJ untuk masing-masing periode yang disajikan.
- GEAR tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh WMJ. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkaitan dengan aset-aset WMJ, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
- GEAR berasumsi bahwa WMJ telah dan akan memenuhi kewajiban berkaitan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- GEAR tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari PT Planet Properindo Jaya Tbk yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak benar dan atau belum kami terima dari PT Planet Properindo Jaya Tbk.
- Tanda tangan pimpinan dan cap perusahaan yang resmi merupakan syarat mutlak sahnya *Certificate of Appraisal* ini dan laporan penilaian yang terlampir.

Kondisi Pembatas:

- Kami tidak melakukan proses *due diligence* terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh PT Planet Properindo Jaya Tbk atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan

pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen PT Planet Properindo Jaya Tbk bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

- Analisis penilaian ekuitas ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan diatas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir penilaian kami secara material. Oleh karenanya, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian ekuitas kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- Jasa-jasa yang kami berikan kepada PT Planet Properindo Jaya Tbk hanya merupakan Penilaian Ekuitas dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan.
- Pekerjaan kami berkaitan dengan Penilaian Ekuitas ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya diluar penugasan ini.

4. Obyek Penilaian

Obyek penilaian dalam penugasan ini adalah 100,00% ekuitas PT Wahana Makmur Jaya.

5. Tanggal Penilaian dan Jangka Waktu Laporan

Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) dalam penugasan ini adalah tanggal 31 Desember 2024, parameter yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal ("POJK 35"), masa berlaku laporan penilaian adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif penilaian (*Cut Off Date*) dalam laporan penilaian.

Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, maka masa berlaku laporan penilaian ini yaitu 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif penilaian (*Cut Off Date*) dalam laporan penilaian.

6. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam menyusun laporan penilaian 100,00 ekuitas WMJ, GEAR menggunakan pendekatan dan metode penilaian sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan metode *Discounted Cash Flow* ("DCF")
- Pendekatan Aset metode *Adjusted Book Value* ("ABV")

Berikut adalah ringkasan pendekatan dan metode penilaian yang diaplikasikan dalam penilaian atas 100,00% ekuitas WMJ:

Penilaian	Pendekatan	Metode
100,00% Ekuitas WMJ	Pendapatan	DCF
	Aset	ABV

7. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil kajian dan analisis untuk menentukan Nilai Pasar 100,00% ekuitas WMJ, dengan menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan pendapatan dengan metode DCF dan pendekatan aset dengan metode ABV, untuk memberikan opini Nilai Pasar atas penilaian 100,00% ekuitas WMJ yang diperlukan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). Maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar 100,00% ekuitas WMJ per 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp128.259.000.000 (Seratus Dua Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Rupiah).

III. Laporan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi

Untuk memastikan Kewajaran Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, maka Perseroan telah menunjuk Penilai Independen, yaitu KJPP Guntur Eki Andri & Rekan ("GEAR") untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi. GEAR adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan ini. Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 277/KM.1/2018 tertanggal 16 April 2018 mengenai Izin Penilai **Dwi Hari Prasetyo, ST., MM., M.Ec.Dev. MAPPI (Cert)** yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis dengan kualifikasi Penilai Bisnis (B) No. B-01.18.00511 dan terdaftar di OJK Pasar Modal dengan No. STTD.PB-51/PM.223/2021, OJK IKNB dengan No. 211/NB.122/STTD-P/2020 dan juga sebagai anggota MAPPI dengan No. 14-S-05089 dan No Register RMK-2017.01120.

Berikut ringkasan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang disusun GEAR dalam laporannya No. 00042/2.0116-06/BS/10/0511/1/VI/2025 tanggal 19 Juni 2025 ("Laporan Pendapat Kewajaran"):

1. Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah:

- PT Planet Properindo Jaya Tbk ("PLAN") selaku pihak yang menyertakan aset inbreng
- PT Wahana Makmur Jaya ("WMJ") selaku pihak yang menerima aset inbreng

2. Obyek Pendapat Kewajaran

Objek Pendapat kewajaran dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Penyertaan Modal Bukan Kas pada WMJ oleh PLAN.

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Penyertaan Modal Bukan Kas pada WMJ oleh PLAN, yang diperlukan dalam rangka memenuhi peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

4. Asumsi Dan Kondisi Pembatas

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai tidak menggunakan asumsi khusus, berikut adalah asumsi yang digunakan:

- Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non disclaimer opinion*.
- Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan

dalam proses pendapat kewajaran.

- Dalam menyusun laporan ini, GEAR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh PLAN dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada GEAR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- GEAR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh PLAN dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional PLAN.
- GEAR bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- GEAR telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan.
- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban PLAN dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen PLAN.
- 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.
- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Kondisi Pembatas:

- Kami tidak melakukan proses *due diligence* terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan oleh PLAN kepada kami atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan. Kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen PLAN bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
- Analisis pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material.

Oleh karenanya, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

- Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi ini. Jasa-jasa yang kami berikan kepada PLAN dalam kaitan dengan Rencana Transaksi ini hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.
- Pekerjaan kami berkaitan dengan Rencana Transaksi ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya diluar Rencana Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk PLAN dan/atau WMJ serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi ini.

5. Pendekatan Dan Metode Analisis Yang Digunakan

Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur analisis Rencana Transaksi yang mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Analisis atas Rencana Transaksi, yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam Rencana Transaksi dan atas risiko dan manfaat transaksi yang dilakukan.
- b. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi, meliputi Riwayat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek keuangan, alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan, analisis rasio keuangan dan analisis laporan keuangan proforma sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dilakukan. Dalam analisis kuantitatif juga dilakukan analisis inkremental seperti kontribusi nilai tambah terhadap Perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan Perseroan. Selanjutnya menganalisis Sensitivitas (Sensitivity Analysis) untuk mengukur keuntungan dan kerugian dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan
- c. Analisis atas kewajaran nilai Rencana Transaksi; dan
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan,

6. Kesimpulan

Hasil penilaian saham yaitu Nilai Pasar 100% Ekuitas WMJ adalah sebesar Rp128.259.000.000 (Seratus Dua Puluh Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Rupiah), dan Nilai Pasar Aset Inbreng sebesar Rp20.510.000.000 (Dua Puluh Miliar Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah).

Sehingga total Nilai Ekuitas setelah inbreng pada WMJ adalah sebesar Rp148.769.000.000 (Seratus Empat Puluh Delapan Miliar Tujuh Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah). Berdasarkan hal tersebut, PLAN melakukan pengalihan Aset dibayar dengan cara diinbrengkan sebagai penyeteroran modal dalam bentuk lain selain uang untuk sebanyak 31.982 (Tiga Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Dua) saham baru yang akan

diterbitkan atau sebesar 13,79% dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh pada WMJ setelah inbreg sebagaimana yang tercantum pada Perjanjian Peralihan Aset tanggal 17 Juni 2025.

Analisis atas Rencana Penyertaan Modal Bukan Kas pada WMJ oleh PLAN yang dilakukan dengan membandingkan hasil nilai pasar penilaian properti dengan rencana transaksi. Bahwa selisih Rencana Transaksi adalah 0,00% berada pada kisaran nilai yang sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 35 Tahun 2020 (POJK 35) mengenai batas atas dan batas bawah untuk kisaran nilai Rencana Transaksi tidak melebihi 7,5%.

Keterangan	Hasil Penilaian Properti	Harga Transaksi	Selisih
Rencana Penyertaan Modal Bukan Kas pada WMJ oleh PLAN.	20.510.000.000	20.510.000.000	0,00%

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa transaksi yang akan dilaksanakan, ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan, adalah **WAJAR**.

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

- 1) Keterbukaan Informasi ini telah lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.
- 2) Pernyataan dalam Keterbukaan Informasi yang disampaikan tidak memuat pernyataan-pernyataan atau informasi atau fakta yang tidak benar atau menyesatkan dan telah memuat seluruh informasi atau fakta material yang diperlukan bagi pemodal untuk mengambil keputusan sehubungan dengan Rencana Transaksi.
- 3) Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan oleh karenanya masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Rencana Transaksi.

INFORMASI TAMBAHAN

Bagi Pemegang Saham Perseoran yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai Transaksi harap menghubungi:

PT. Planet Properindo Jaya Tbk,
Jl. Otto Iskandar Dinata No. 3,
Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung,
Kota Bandung, Jawa Barat 40117
Telepon: (022) 4266299
Website: <https://planetproperindojaya.com>
E-mail: corsec@ppjaya.com