



Jakarta, 30 Juni 2026

Kepada Yth

Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham
PT SELAMAT SEMPURNA Tbk.

ADR Tower Lantai 20
Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard
Kamal Muara, Penjaringan
Jakarta 14470

Dengan hormat,

Ref : **File No. 00020/2.0007-00/BS/05/0027/1/VI/2026-SF**
Penilaian Kewajaran Atas Rencana Sewa Menyewa Ruang Kantor

Menindak lanjuti Surat Perjanjian Kerja No.STH-024/PR.007/SG/II/2026, kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No.2.08.0007 dan Surat Izin Penilai Publik No.PB-1.08.00027 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia serta Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No.STTD.PPB-38/PJ-1/PM.021/2024 yang dikeluarkan oleh yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, telah melakukan analisis kewajaran atas rencana **PT Selamat Sempurna Tbk** untuk menyewakan ruang kantor yang terletak di ADR Tower Lantai 20 unit A, B, C, dan D, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada PT Adrindo Intisarana, PT Dinamikajaya Bumipersada, PT Griya Inti Perkasa, PT Hydraxle Perkasa, PT Mangatur Dharma, PT Propertindo Graha Perkasa, PT Prima Honeycomb International, PT Panata Jaya Mandiri, dan PT Rubberindo Unggul Perkasa.

Untuk selanjutnya, rencana penyewaan ruang kantor yang dimaksud diatas akan disebut sebagai Transaksi.

DAFTAR ISTILAH

AIS	:	PT Adrindo Intisarana.
DB	:	PT Dinamikajaya Bumipersada.
GIP	:	PT Griya Inti Perkasa.
HP	:	PT Hydraxle Perkasa.
KEPI & SPI	:	Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018.
MD	:	PT Mangatur Dharma



Objek Transaksi	: Ruang kantor yang terletak di ADR Tower Lantai 20, unit A, B, C, dan D, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas total 905 m ² .
PGP	: PT Propertindo Graha Perkasa.
PHI	: PT Prima Honeycomb International.
PJM	: PT Panata Jaya Mandiri.
Para Pihak Penyewa	: AIS, DB, GIP, HP, MD, PGP, PHI, PJM, dan RUP secara bersama-sama sebagai pihak penyewa.
Pemberi Tugas	: PT Selamat Sempurna Tbk.
POJK 17	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/POJK.04/2020 tertanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 35	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.35/POJK.04/2020 tertanggal 20 April 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
POJK 42	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.42/POJK.04/2020 tertanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
Perjanjian Sewa	: Perjanjian Sewa atas Ruang Kantor antara PT Selamat Sempurna Tbk dan Para Pihak Penyewa atas unit kantor di ADR Tower Lantai 20, unit A, B, C, dan D.
Perseroan	: PT Selamat Sempurna Tbk.
RUP	: PT Rubberindo Unggul Perkasa.
SEOJK 17	: Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
Tanggal Penilaian	: 31 Desember 2025.
Transaksi	: Rencana Perseroan untuk menyewakan ruang kantor yang terletak di ADR Tower Lantai 20, unit A, B, C, dan D.

MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

Maksud dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi berupa rencana sewa menyewa ruang kantor yang dimiliki oleh Perseroan seluas 905 m² dari total luas sebesar 1.935,45 m² yang terletak di lantai 20 ADR Tower.

Transaksi, merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42. Hubungan afiliasi pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi ini adalah Perseroan dan AIS, DB, GIP, HP, MD, PGP, PHI, PJM, dan RUP dikendalikan secara langsung dan tidak langsung oleh pihak yang sama. HP merupakan perusahaan terkendali Perseroan secara langsung dengan kepemilikan sebesar 51%.

MD merupakan perusahaan terkendali dari PT Prapat Tunggal Cipta (“PTC”) dengan kepemilikan sebesar 99,99%, dimana PTC merupakan perusahaan terkendali Perseroan dengan kepemilikan 99,99%. Sedangkan PJM juga merupakan perusahaan terkendali Perseroan secara langsung dengan kepemilikan sebesar 70%.

Selain itu terdapat anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Para Pihak Penyewa yang juga menjabat sebagai anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

Nama	Perseroan	AIS	DB	GIP	HP	MD
Eddy Hartono	Komisaris Utama	Direktur Utama	-	Komisaris Utama	-	-
Surja Hartono	Wakil Komisaris Utama	Direktur	-	Komisaris	Komisaris Utama	-
Djojo Hartono	Direktur Utama	Direktur	Komisaris	Direktur Utama	Komisaris	Komisaris
Ang Andri Pribadi	Wakil Direktur Utama	-	-	Direktur	Direktur	-

Nama	Perseroan	PGP	PHI	PJM	RUP
Eddy Hartono	Komisaris Utama	-	-	Direktur Utama	-
Surja Hartono	Wakil Komisaris Utama	-	-	Komisaris Utama	-
Djojo Hartono	Direktur Utama	Direktur	Komisaris	-	Komisaris
Ang Andri Pribadi	Wakil Direktur Utama	-	-	-	-



Berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan, Transaksi ini bukan transaksi benturan kepentingan.

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per 31 Desember 2025 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Rintis, Jumadi, Rianto dan Rekan dengan opini wajar, dalam semua hal yang material (wajar tanpa pengecualian) dan ditandatangani oleh Ade Setiawan Elimin, CPA tanggal 13 Maret 2026, ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp4.306.786.308.777.

Suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material berdasarkan POJK 17 apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perseroan. Adapun nilai dari Transaksi adalah sebesar Rp3.040.800.000,- per Tahun (tiga miliar empat puluh juta delapan ratus ribu Rupiah) yang setara dengan 0,07% (nol koma nol tujuh persen) atau di bawah 20% (dua puluh persen) dari jumlah ekuitas konsolidasi Perseroan sebesar Rp4.306.786.308.777 per 31 Desember 2025. Dengan demikian Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17.

Oleh karena itu penilaian atas kewajaran Transaksi ini diperlukan dalam rangka pemenuhan POJK 42.

PEDOMAN PENILAIAN

Dalam melakukan penilaian kewajaran ini kami berpedoman pada POJK 35 dan SEOJK 17 serta KEPI & SPI.

IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Pelaksanaan penilaian kewajaran Transaksi ini sebagai realisasi dari penugasan untuk melakukan penilaian kewajaran dari Perseroan sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No. STH-024/PR.007/SG/II/2026 tanggal 5 Februari 2026.

Adapun identitas lengkap dari pemberi tugas, yaitu Perseroan, adalah sebagai berikut:

Pemberi Tugas	:	PT Selamat Sempurna Tbk
Alamat	:	ADR Tower, Lantai 20 Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard Kamal Muara, Penjaringan Jakarta 14470
Telepon	:	021 - 3951 8888 (Hunting)
Fax	:	021 - 3951 8880
Email	:	adr@adr-group.com
Bidang usaha	:	Industri suku cadang dan aksesoris untuk kendaraan bermotor roda empat atau lebih.



RUANG LINGKUP PENILAIAN

Sesuai dengan penugasan yang diberikan, ruang lingkup penilaian yang kami lakukan adalah pemberian pendapat kewajaran melalui analisis kewajaran, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Transaksi.

TANGGAL PENILAIAN

Penilaian kewajaran ini dilakukan per tanggal **31 Desember 2025**.

HASIL PELAKSANAAN INSPEKSI

Kami telah mengadakan inspeksi ke lokasi properti pada tanggal 31 Maret 2026 dan kami telah melakukan diskusi secara daring dan menyampaikan daftar pertanyaan kepada manajemen Perseroan berkenaan dengan aspek-aspek tertentu dari kegiatan usaha Perseroan.

ASUMSI ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Dalam menyusun pendapat kewajaran atas Transaksi kami menggunakan beberapa asumsi antara lain :

1. Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan oleh penilai bisnis bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh penilai bisnis berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Penyesuaian atas proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen, mencerminkan kewajaran dan kemampuan untuk pencapaiannya.
5. Penilai bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, selama tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.
6. Laporan pendapat kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
7. Penilai bisnis bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan pendapat kewajaran.
8. Informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya. Penilai bisnis tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya.

9. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil pendapat kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
10. Kami sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
11. Laporan pendapat kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
12. Kami berasumsi bahwa data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan objek penilaian dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
13. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun pendapat kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen Perseroan. Disamping itu, penyusunan pendapat kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen Perseroan dan pihak-pihak yang akan bertransaksi akan melaksanakan Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi sebagaimana telah diungkapkan manajemen Perseroan kepada kami.

Kami menganggap bahwa semua informasi dan data dari Manajemen tersebut di atas adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, dan tidak ada yang tidak terungkap, yang akan mempengaruhi pendapat atas kewajaran.

Kami juga beranggapan bahwa sejak tanggal penerbitan pendapat kewajaran atas Transaksi sampai tanggal efektifnya Transaksi, tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini.

Kami juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (*management representation letter*) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Pendapat atas kewajaran Transaksi ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan, ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah termasuk OJK pada tanggal surat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali Perseroan akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap pendapat kewajaran ini.

Kami tidak melakukan penyelidikan atau evaluasi atas keabsahan Transaksi tersebut dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan.



Pendapat kewajaran atas Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada Pemegang Saham Perseroan untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Transaksi tersebut.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini kami telah bertindak dengan independen tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi.

Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini.

PENGGUNA LAPORAN PENILAIAN

Sesuai dengan tujuan penilaian ini maka laporan penilaian akan digunakan oleh Perseroan.

IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN

Objek Transaksi adalah ruang kantor yang terletak di ADR Tower Lantai 20, unit A, B, C, dan D, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas total 905 m², yang dimiliki oleh Perseroan yang akan disewakan kepada entitas anak/afiliasinya dengan luas masing-masing yaitu sebagai berikut:

Pihak Penyewa	Luas (m²)
AIS	20
DB	190
GIP	15
HP	50
MD	15
PGP	15
PHI	50
PJM	470
RUP	80
Jumlah	905



STATUS PENILAI

Penilaian yang independen ini dilakukan oleh penilai di KJPP Stefanus Tonny Hardi & Rekan.

BENTURAN KEPENTINGAN

Kami sebagai penilai tidak memiliki benturan kepentingan, baik aktual maupun potensial dengan para pihak yang akan bertransaksi maupun dengan objek transaksi.

JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Mata uang yang digunakan dalam penilaian kewajaran ini adalah dalam satuan mata uang Rupiah.

SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Sifat dan sumber dari informasi yang relevan digunakan didalam proses penilaian, mencakup informasi yang dipublikasi, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah tanpa diperlukan verifikasi.

LATAR BELAKANG TRANSAKSI

Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri suku cadang kendaraan bermotor, alat berat dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi yang dilakukan baik secara langsung maupun melalui entitas-entitas anaknya.

Pada tahun 2022, Perseroan melakukan pembelian ruang kantor yang terletak di ADR Tower Lantai 20, unit A, B, C dan D dengan luas sebesar 1.935,45 m² yang terletak di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara, Penjaringan dari PT Griya Inti Perkasa.

Pembelian itu dilakukan karena sebelum berdomisili di ADR Tower Lantai 20, Perseroan dan entitas anaknya menyewa sekitar 4 (empat) lantai ruangan kantor yang berlokasi di Wisma ADR, Jl. Pluit Raya 1 No. 1, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dari CV Auto Diesel Radiator Co untuk melakukan kegiatan operasionalnya. Wisma ADR yang merupakan lokasi kantor Perseroan pada saat itu sudah mulai berumur mengingat Wisma ADR dibangun pada tahun 1992. Maka dirasakan tepat bagi Perseroan untuk memiliki tempat usahanya sendiri sekaligus untuk mendapatkan hak kepemilikan atas aset berupa ruang kantor dengan lokasi yang strategis dan *prestigious*, dan mendapatkan kepastian penghunian dan pengendalian sepenuhnya atas ruangan kantor untuk kegiatan operasionalnya.

Namun ternyata, ruang kantor tersebut tidak sepenuhnya dipakai oleh Perseroan dan disaat yang sama, beberapa entitas anak dan afiliasi Perseroan juga membutuhkan ruangan kantor untuk kegiatan operasional mereka. Sehingga Perseroan memutuskan untuk menyewakan sisa ruang kantor mereka yang tidak terpakai kepada Para Pihak Penyewa.



Berdasarkan hal-hal di atas, Perseroan berkeyakinan bahwa kegiatan sewa-menyewa atas Objek Transaksi adalah untuk kepentingan terbaik Perseroan dan akan menghasilkan nilai tambah bagi Perseroan di masa mendatang.

METODOLOGI PENILAIAN KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Untuk mengumumkan Transaksi ini kepada publik, diperlukan penilaian kewajaran dari penilai independen untuk melakukan analisis dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

Analisis kewajaran atas Transaksi ini dilakukan dengan analisis transaksi atas perjanjian sewa menyewa, analisis kualitatif maupun analisis kuantitatif yang berupa analisis kinerja dan analisis inkremental sehingga dapat ditentukan kewajaran Transaksi ditinjau dari dampak keuangan terhadap para pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap Transaksi yang telah kami lakukan dapat kami sampaikan analisis atas Transaksi tersebut sebagai berikut :

A. Analisis Transaksi

A.1. Identifikasi dan Hubungan Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah sebagai berikut:

- Perseroan sebagai pihak pemberi sewa, dan
- Para Pihak Penyewa yaitu AIS, DB, GIP, HP, MD, PGP, PHI, PJM, dan RUP sebagai pihak penyewa.

A.1.a) URAIAN SINGKAT TENTANG PERSEROAN

Pendirian Perseroan

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan diatur menurut hukum Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No. 207, Notaris di Jakarta, tertanggal 19 Januari 1976. Akta pendirian ini telah disahkan berdasarkan keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusan No.Y.A.5/96/5 tertanggal 22 Maret 1976 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No.31 tanggal 18 April 1986.

Anggaran dasar ini telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Akta No.17 pada tanggal 21 Juni 2024 yang dibuat oleh Notaris Kamelina, S.H., berkedudukan di Jakarta. Akta perubahan tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat No.AHU-AH.01.09.0219145 pada tanggal 27 Juni 2024.

Pada tanggal 13 Agustus 1996, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Perdana (IPO) sebanyak 34.400.000 lembar saham baru ditempatkan (Saham Baru) dengan nilai nominal Rp500,-. Penawaran saham kepada masyarakat tersebut dicatat di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tanggal 9 September 1996.

Perusahaan berdomisili di ADR Tower Lantai 20, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

Kegiatan Usaha Perseroan

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang industri komponen dan suku cadang mesin dan turbin, industri mesin untuk keperluan umum lainnya YTDL, industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih, perdagangan besar suku cadang dan aksesoris mobil, perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang dan perlengkapannya, perdagangan besar alat transportasi laut, suku cadang dan perlengkapannya, perdagangan besar alat transportasi darat (bukan mobil, sepeda motor dan sejenisnya), suku cadang dan perlengkapannya, serta perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya.

Struktur Kepemilikan Saham Perseroan

Susunan pemegang saham Perseroan per Tanggal Penilaian adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp)	Persentase Kepemilikan %
PT Adrindo Intiperkasa	2.910.392.136	72.759.803.400	50,5393
Eddy Hartono	79.209.652	1.980.241.300	1,3755
Surja Hartono	130.000.000	3.250.000.000	2,2575
Djojo Hartono	132.173.100	3.304.327.500	2,2952
Ang Andri Pribadi	116.240.000	2.906.000.000	2,0185
Roni Kunto	800.500	20.012.500	0,0139
Sumarni	3.765.000	94.125.000	0,0653
Masyarakat	2.386.095.052	59.652.376.300	41,4348
Total	5.758.675.440	143.966.886.000	100,0000



Susunan Pengurus Perseroan

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Eddy Hartono
Wakil Komisaris Utama : Surja Hartono
Komisaris Independen : Drs. Joseph Pulo

Direksi

Direktur Utama : Djojo Hartono
Wakil Direktur Utama : Ang Andri Pribadi
Direktur : Aris Setyapranarka
Direktur : Roni Kunto
Direktur : Sumarni

Investasi pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

Investasi Perseroan pada entitas anak dengan kepemilikan langsung meliputi

Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Usaha	Kepemilikan (%)
PT Panata jaya Mandiri (PJM)	Jakarta	Industri Filter terutama untuk alat-alat berat	70
PT Prapat Tunggal Cipta (PTC)	Jakarta	Perdagangan suku cadang dan perlengkapannya	99,99
PT Hydraxle Perkasa (HP)	Jakarta	Industri pembuatan alat pengangkat dan komponen kendaraan	51
Bradke Synergies Sdn. Bhd. (Bradke)	Malaysia	Perusahaan investasi	100
Sure Filter (Thailand) Co., Ltd. (SFT)	Thailand	Perdagangan suku cadang dan perlengkapannya	44



Investasi Perseroan pada entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung meliputi :

Nama Perusahaan	Domisili	Kegiatan Usaha	Kepemilikan (%)
Melalui PTC			
PT Mangatur Dharma (MD)	Jakarta	Perdagangan suku cadang dan perlengkapannya	99,99
PT Cahaya Mitra Gemilang (CMG)	Medan	Perdagangan suku cadang dan perlengkapannya	99,99
PT Cahaya Sejahtera Riau (CSR)	Pekanbaru	Perdagangan suku cadang dan perlengkapannya	65
Melalui Bradke			
Filton Industries Sdn., Bhd. (Filton)	Malaysia	Industri dan perdagangan filter untuk kendaraan dan mesin	70
Powerfil Auto Parts Sdn., Bhd. (Powerfil)	Malaysia	Perdagangan filter terutama untuk alat-alat berat	80
Solcrest Pty., Ltd. (Solcrest)	Australia	Perdagangan filter untuk kendaraan	100
Melalui Filton			
SS Auto Sdn., Bhd. (SS Auto)	Malaysia	Perdagangan filter untuk kendaraan	70
B.S. Enterprise Sdn., Bhd. (B.S Enterprise)	Malaysia	Industri suku cadang dan perlengkapannya	51
Melalui SS Auto			
SS Auto Sabah Sdn., Bhd. (SS Auto Sabah)	Malaysia	Perdagangan filter untuk kendaraan	70
B.S. Enterprise Sdn., Bhd. (B.S Enterprise)	Malaysia	Industri suku cadang dan perlengkapannya	24,50
Filton Industries Sdn., Bhd. (Filton)	Malaysia	Industri dan perdagangan filter untuk kendaraan dan mesin	70
Powerfil Auto Parts Sdn., Bhd. (Powerfil)	Malaysia	Perdagangan filter terutama untuk alat-alat berat	80

A.1.b) URAIAN SINGKAT TENTANG AIS

Pendirian AIS

PT Adrindo Intisarana ("AIS") didirikan di Indonesia berdasarkan Akta Frans Elsius Muliawan S.H., No. 41 tanggal 7 Desember 1994. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-19.241.HT.01.01.TH.94 tanggal 29 Desember 1994 dan telah dimuat dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.42 Tambahan 4309/1995 pada tanggal 26 Mei 1995.



Anggaran Dasar AIS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H.,Mkn., No.32 tanggal 26 November 2025. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disimpan di dalam database system Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-0085096.AH.01.02.TAHUN 2025 pada tanggal 24 Desember 2025.

AIS berkedudukan di Jakarta Utara, dengan kantor pusat di Gedung Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No.1, Penjaringan, Penjaringan, Kota adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Pemegang Saham AIS

Komposisi pemegang saham AIS adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
Eddy Hartono	786.855	786.855.000.000
Djojo Hartono	232.500	232.500.000.000
Oeij Hui Pek	3.645	3.645.000.000
Meryana Hartono	186.000	186.000.000.000
Surja Hartono	155.000	155.000.000.000
Suryadi Hartono	186.000	186.000.000.000
Total	1.550.000	1.550.000.000.000

Susunan Pengurus AIS

Susunan pengurus AIS per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama : Oeij Hui Pek
Komisaris : Meryana Hartono
Komisaris : Surja Hartono

Direksi :

Direktur Utama : Eddy Hartono
Direktur : Djojo Hartono
Direktur : Setiawan Tjutju

Kegiatan Usaha AIS

Kegiatan usaha AIS sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak untuk menjalankan aktivitas perusahaan holding.

Izin-izin yang diperoleh AIS

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0016 9663 2704 1000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120100801762.



A.1.c) URAIAN SINGKAT TENTANG DB

Pendirian DB

PT Dinamikajaya Bumipersada (“DB”) merupakan perusahaan yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Frans Elsius Muliawan, S.H., No.173 pada tanggal 23 Agustus 1995. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.C2-10341.HT.01.01.TH.96 tanggal 15 November 1996 dan telah dimuat dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.8 Tambahan No.631/1998 pada tanggal 27 Januari 1998.

Anggaran Dasar DB telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.kn., No.60 tanggal 30 November 2021. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disimpan di dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.09-0480307 pada tanggal 2 Desember 2021.

DB berkedudukan di Tangerang, dengan kantor di Jl. Raya Curug KM. 1 Bitung, Kadu Jaya, Curug, Kab. Tangerang, Banten.

Pemegang Saham DB

Komposisi pemegang saham DB adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
Suryadi Hartono	29.999	29.999.000.000
Ivana	1	1.000.000
Total	30.000	30.000.000.000

Susunan Pengurus DB

Susunan pengurus DB per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama : Suryadi Hartono
Komisaris : Djojo Hartono

Direksi :

Direktur Utama : Setiawan Tjutju
Direktur : Alwi Yakub

Kegiatan Usaha DB

Kegiatan usaha DB sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang menjalankan usaha dalam bidang industri kemasan dan kotak dari kertas dan karton, perdagangan besar suku cadang dan aksesoris mobil, perdagangan besar kertas dan karton, dan industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih.



Izin-izin yang diperoleh DB

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0017 7520 7241 5000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120208810821.

A.1.d) URAIAN SINGKAT TENTANG GIP

Pendirian GIP

PT Griya Inti Perkasa ("GIP") didirikan berdasarkan Akta Notaris Johny Dwikora Aron, S.H. No.62 tanggal 22 Agustus 2007. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No.C-06921 HT.01.01-TH.2007 pada tanggal 17 Desember 2007.

Anggaran Dasar GIP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.kn., No.07 tanggal 2 Desember 2025. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disimpan di dalam database sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat NO. AHU-0005869.AH.01.02.TAHUN 2026 Tanggal 03 Februari 2026.

GIP berkedudukan di Jakarta, dengan kantor pusat di Kantor Pemasaran ADRIYA, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14470.

Pemegang Saham GIP

Komposisi pemegang saham GIP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
Eddy Hartono	1	100.000
PT Adrindo Intisarana	249.999	24.999.900.000
Total	250.000	25.000.000.000

Susunan Pengurus GIP

Susunan pengurus GIP per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama : Eddy Hartono
Komisaris : Meryana Hartono
Komisaris : Surja Hartono

Direksi :

Direktur Utama : Djojo Hartono
Direktur : Ang Andri Pribadi
Direktur : Sinthyawati Widjaja



Kegiatan Usaha GIP

Kegiatan usaha GIP sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Izin-izin yang diperoleh GIP

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 02.681.883.1-041.000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120101852635.

A.1.e) URAIAN SINGKAT TENTANG HP

Pendirian HP

PT Hydraxle Perkasa ("HP") didirikan berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No.9 pada tanggal 12 Januari 1982. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.C2-2826-HT01-01 th. 84 pada tanggal 16 Mei 1984.

Anggaran Dasar HP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.kn., No.23 tanggal 22 Mei 2024. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapatkan Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-0031861.AH.01.02 Tahun 2024 pada tanggal 31 Mei 2024.

HP berkedudukan di Jakarta, dengan kantor pusat di Jl. Pluit Raya I No. 1, Penjaringan, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14440

Pemegang Saham HP

Komposisi pemegang saham HP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
PT Adrindo Intiperkasa	287.879.560	28.787.956.000
PT Selamat Sempurna Tbk	382.494.179	38.249.417.900
Eddy Hartono	63.701.009	6.370.100.900
Johan Kurniawan	15.925.252	1.592.525.200
Jumlah	750.000.000	75.000.000.000

Susunan Pengurus HP

Susunan pengurus HP per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama : Surja Hartono
Komisaris : Djojo Hartono



Direksi :

Direktur Utama : Sani Gozali
Direktur : Ang Andri Pribadi

Kegiatan Usaha HP

Kegiatan usaha HP sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang industri karoseri, kendaraan bermotor roda empat atau lebih, dan industri trailer dan semi trailer.

Izin-izin yang diperoleh HP

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0010 6025 7104 6000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120015130514.

A.1.f) URAIAN SINGKAT TENTANG MD

Pendirian MD

PT Mangatur Dharma (“MD”) didirikan berdasarkan Akta Notaris Abdul Latief, S.H. No.69 pada tanggal 10 Juni 1976. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.Y.A.5/365/8 pada tanggal 27 Juli 1976.

Anggaran Dasar MD telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Winny Marcella, S.H., M.kn., No.7 tanggal 26 Juni 2024. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-AH.01.09-0221702 pada tanggal 3 Juli 2024.

MD berkedudukan di Jakarta, dengan kantor pusat di Jl. Pluit Raya I No.1, RT.015 RW.008, Penjaringan, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Pemegang Saham MD

Komposisi pemegang saham MD adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
PT Prapat Tunggal Cipta	129.999.999	12.999.999.900
Eddy Hartono	1	100
Jumlah	130.000.000	13.000.000.000



Susunan Pengurus MD

Susunan pengurus MD per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Komisaris :

Komisaris : Djojo Hartono

Direksi :

Direktur Utama : Rudy Soerjanto, SE
Direktur : Suyanto

Kegiatan Usaha MD

Kegiatan usaha MD sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya, suku cadang dan aksesoris mobil, alat transportasi darat (bukan mobil, sepeda motor, dan sejenisnya), suku cadang dan perlengkapannya.

Izin-izin yang diperoleh MD

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0013 0061 4304 1000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120104850594.

A.1.g) URAIAN SINGKAT TENTANG PGP

Pendirian PGP

PT Propertindo Graha Perkasa ("PGP") didirikan di Indonesia pada tanggal 13 Februari 2013 berdasarkan Akta Notaris Johnny Dwikora Aron, S.H., No.26. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-13609.AH.01.01.Tahun 2013 pada tanggal 18 Maret 2013.

Anggaran Dasar PGP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.kn., No.45 tanggal 28 November 2023. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disimpan di dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.09-0195010 pada tanggal 12 Desember 2023.

PGP berkedudukan di Jakarta, dengan kantor pusat di Gedung Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No.1, Penjaringan, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Pemegang Saham PGP

Komposisi pemegang saham PGP adalah sebagai berikut:



Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
PT Adrindo Intisarana	374.775	37.477.500.000
Eddy Hartono	225	22.500.000
Jumlah	375.000	37.500.000.000

Susunan Pengurus PGP

Susunan pengurus PGP per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Komisaris :

Komisaris : Meryana Hartono

Direksi :

Direktur : Djojo hartono

Kegiatan Usaha PGP

Kegiatan usaha PGP sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Izin-izin yang diperoleh PGP

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0032 8097 0904 1000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 3003230071376.

A.1.h) URAIAN SINGKAT TENTANG PHI

Pendirian PHI

PT Prima Honeycomb International ("PHI") didirikan di Indonesia pada tanggal 29 Agustus 2008 berdasarkan Akta Notaris Johnny Dwikora Aron, S.H., No.92. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.AHU-20875.AH.01.01.Tahun 2009 pada tanggal 14 Mei 2009.

Anggaran Dasar PHI telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.kn., No.59 tanggal 30 November 2021. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disimpan di dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.09-0480309 pada tanggal 2 Desember 2021.

PHI berkedudukan di Jakarta, dengan kantor pusat di ADR Tower Lantai 20, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, RT.001 RW.006, Kamal Muara, Penjaringan, Penjaringan Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta.



Pemegang Saham PHI

Komposisi pemegang saham PHI adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
Meryana Hartono	117.000	11.700.000.000
Djojo Hartono	34.000	3.400.000.000
PT Adrindo Intisarana	83.000	8.300.000.000
Jumlah	234.000	23.400.000.000

Susunan Pengurus PHI

Susunan pengurus PHI per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama : Meryana Hartono
Komisaris : Djojo Hartono

Direksi :

Direktur Utama : Setiawan Tjutju
Direktur : Alwi Yakub

Kegiatan Usaha PHI

Kegiatan usaha PHI sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang industri kemasan dan kotak dari kertas dan karton, serta perdagangan besar kertas dan karton.

Izin-izin yang diperoleh PHI

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0028 3088 9804 1000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120108860983.

A.1.i) URAIAN SINGKAT TENTANG PJM

Pendirian PJM

PT Panata Jaya Mandiri ("PJM") didirikan di Indonesia berdasarkan Akta Notaris Benny Kristianto, S.H., No.84 pada tanggal 14 Desember 1983. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.C2-2866.HT.01-01.Th84 pada tanggal 16 Mei 1984.

Anggaran Dasar PJM telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.kn., No. 18 tanggal 13 Maret 2023. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disimpan di dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.09-0101576 pada tanggal 17 Maret 2023.

PJM berkedudukan di Jakarta, dengan kantor pusat di Wisma ADR, Jl Pluit Raya I No. 1-A RT.000 RW.000, Penjaringan, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta



Pemegang Saham PJM

Komposisi pemegang saham PJM adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
Donaldson Company Inc	1.950.000	1.950.000.000
PT Selamat Sempurna Tbk	4.550.000	4.550.000.000
Jumlah	6.500.000	6.500.000.000

Susunan Pengurus PJM

Susunan pengurus PJM per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama	:	Surja Hartono
Komisaris	:	Suryadi
Komisaris	:	Katsushi Isogawa

Direksi :

Direktur Utama	:	Eddy Hartono
Direktur	:	Sani Gozali

Kegiatan Usaha PJM

Kegiatan usaha PJM sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih.

Izin-izin yang diperoleh PJM

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0010 6200 0304 6000.
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120103830172.

A.1.j) URAIAN SINGKAT TENTANG RUP

Pendirian RUP

PT Rubberindo Unggul Perkasa ("RUP") didirikan di Indonesia berdasarkan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.Kn., No.25 pada tanggal 24 April 2012. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-24534.AH.01.01.Tahun 2012 pada tanggal 8 Mei 2012.

Anggaran Dasar RUP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.kn., No.35 tanggal 18 Februari 2021. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disimpan di dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.09-0115464 pada tanggal 23 Februari 2021.

RUP berkedudukan di Tangerang, dengan kantor pusat di Kampung Bitung, RT.003, RW.004, Kadu Jaya, Curug, Kab.Tangerang, Banten.



Pemegang Saham RUP

Komposisi pemegang saham RUP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal Disetor (Rp.)
PT Adrindo Intisarana	99.875	9.987.500.000
Eddy Hartono	125	12.500.000
Jumlah	100.000	10.000.000.000

Susunan Pengurus RUP

Susunan pengurus RUP per tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Komisaris :

Komisaris : Djojo Hartono

Direksi :

Direktur Utama : Setiawan Tjutju
Direktur : Alwi Yakub

Kegiatan Usaha RUP

Kegiatan usaha RUP sesuai dengan Anggaran Dasar, bergerak di bidang industri remilling karet, perdagangan besar karet dan plastik dalam bentuk dasar.

Izin-izin yang diperoleh RUP

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 0315 3299 3845 1000
2. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko (NIB) No. 8120111150952

A.2. Analisis Pokok-Pokok Surat Pesanan dan Persyaratan Yang Disepakati

Dalam rangka jual beli Objek Transaksi, Perseroan dan Para Pihak Penyewa telah membuat Perjanjian Sewa Menyewa dengan perincian sebagai berikut:

No. Perjanjian	Tanggal Penandatanganan Perjanjian	Pihak Penyewa	Luas Sewa (m2)
No. 001/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	PJM	470
No. 002/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	HP	50
No. 003/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	DB	190
No. 004/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	PHI	50
No. 005/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	RUP	80
No. 006/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	GIP	15
No. 007/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	AIS	20
No. 008/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	PGP	15
No. 009/SW-SS/VI/2026	30 Juni 2026	MD	15



Hal-hal yang diatur dalam masing-masing Perjanjian Sewa Menyewa tersebut antara lain mengenai hal-hal sebagai berikut:

Penyewa	PT Adrindo Intisarana, PT Dinamikajaya Bumipersada, PT Griya Inti Perkasa, PT Hydraxle Perkasa, PT Mangatur Dharma, PT Propertindo Graha Perkasa, PT Prima Honeycomb International, PT Panata Jaya Mandiri, dan PT Rubberindo Unggul Perkasa.
Pemberi Sewa	PT Selamat Sempurna Tbk.
Bentuk	Ruang kantor.
Lokasi	ADR Tower Lantai 20, Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470.
Harga Sewa	Rp.280.000,-/m²/bulan , tidak termasuk PPN.
Cara Pembayaran	Selambatnya 14 hari kerja setelah penerbitan invoice.
Jangka Waktu Sewa	01 Februari 2026 – 31 Desember 2026 Khusus MD: 01 Juli 2026 – 31 Desember 2026
Tujuan Penggunaan	Sesuai kegiatan usaha Para Pihak Penyewa.
Ketentuan Umum Sewa	Obyek Transaksi: 1. Letak, kondisi, luas dan keberadaan Obyek Transaksi sudah disepakati oleh Para Pihak. Keadaan Objek Transaksi telah diketahui dengan baik oleh Para Pihak Penyewa 2. Obyek Transaksi tersebut dilengkapi dengan barang-barang perabotan kantor dalam kondisi prima serta berfungsi dengan baik dan 23alender yang akan dibuat dalam Berita Acara Serah Terima
	Masa Sewa: Apabila Pemberi Sewa akan menggunakan Obyek 23alender23m aka Pemberi Sewa memberitahukan secara tertulis kepada Penyewa selambatnya 2 (dua) bulan sebelumnya sebelum Masa Sewa menjadi berakhir
	Biaya dan Cara Pembayaran: 1. Penyewa wajib melakukan pembayaran biaya-biaya sebagaimana diatur pada cara pembayaran. 2. Segala pajak yang timbul berkenaan dengan Perjanjian Sewa Menyewa akan dibayar oleh Para Pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku. 3. Apabila Penyewa mengakhiri Perjanjian sebelum Masa Sewa berakhir maka biaya yang telah dibayarkan oleh Penyewa tidak dapat dikembalikan.



	<p>Larangan-larangan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Penyewa tidak diperkenankan mempergunakan Obyek Transaksi selain sebagaimana yang disepakati.2. Penyewa tidak diperkenankan menggunakan Obyek Transaksi sebagai tempat yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum serta peraturan dari Pengelola Gedung.3. Penyewa tidak dapat mengalihkan Perjanjian Sewa Menyewa kepada pihak lain selama jangka waktu Perjanjian tanpa persetujuan tertulis dari Pemberi Sewa.4. Penyewa dilarang untuk mengubah bentuk dari Obyek Transaksi kecuali setelah mendapat persetujuan dari Pemberi Sewa. <p>Semua akibat yang timbul karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, menjadi tanggungan dan resiko Penyewa dan karenanya Pemberi Sewa dibebaskan oleh Penyewa dari teguran-teguran, peringatan-peringatan, denda-denda, tuntutan-tuntutan apapun terkait dengan pemakaian Obyek Transaksi.</p>
	<p>Jaminan Pemberi Sewa:</p> <p>Pemberi Sewa menjamin bahwa Pemberi Sewa adalah pemilik yang sah atas Obyek Transaksi tersebut, bebas dari sitaan, sehingga selama Masa Sewa ini berlangsung Penyewa tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan turut mempunyai 24alender memiliki Obyek Transaksi tersebut.</p>

	<p>Pengakhiran Perjanjian:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Perjanjian Sewa Menyewa menjadi berakhir apabila :<ol style="list-style-type: none">a) telah jatuh tempo pada tanggal akhir Sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa;b) dibatalkan oleh Pemberi Sewa dikarenakan Pemberi Sewa tidak memenuhi sebagian dan/atau seluruh ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau syarat-syarat yang diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa;c) Pemberi Sewa akan memakai Obyek Transaksi, dengan pemberitahuan tertulis kepada Penyewa selambatnya 2 (dua) bulan sebelum pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa;d) Terjadi pengakhiran secara sepihak berdasarkan keputusan Pengelola Gedung, akibat dari kelalaian pemenuhan kewajiban Penyewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa; ataue) Penyewa dinyatakan pailit, dibubarkan atau berada di bawah pengampuan.2. Apabila terjadi pengakhiran, Penyewa wajib mengembalikan Obyek Transaksi beserta isinya (jika ada), dalam keadaan baik, 25alender dan bersih seperti keadaan/kondisi semula saat serah terima Obyek Transaksi, yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima kepada Pemberi Sewa pada saat berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.3. Apabila Masa Sewa belum berakhir akan tetapi Penyewa karena sesuatu hal tidak dapat melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa melalui penyampaian secara tertulis kepada Pemberi Sewa dan/atau bilamana terjadi pengakhiran secara sepihak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat 1 huruf (b) dan (d) tersebut diatas, maka semua biaya yang telah dibayarkan oleh Penyewa menjadi hak Pemberi Sewa. Penyewa tidak berhak menuntut 25alen rugi atau kompensasi apapun kepada Pemberi Sewa terkait pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa karena alasan apapun.4. Apabila Penyewa tidak memenuhi ketentuan Pasal ini maka Penyewa dinyatakan telah lalai, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, maka tiap hari kelalaiannya itu Penyewa dikenakan denda keterlambatan pengosongan, terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa, denda mana wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus, dan bila kelalaian tersebut mencapai 14 (empat belas) hari kalender, dengan tidak mengurangi kewajiban Penyewa untuk membayar denda tersebut,
--	--



	<p>Penyewa sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa penuh kepada Pemberi Sewa dengan hak substitusi untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Mengeluarkan Penyewa dan/atau pihak lainnya yang menempati Obyek Transaksi tersebut; b. Mengeluarkan dan/menjual semua barang dan perabot milik Penyewa yang terdapat di dalam Obyek Transaksi tersebut; c. Jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib untuk melakukan ketentuan sub a dan sub b tersebut satu dan lainnya atas resiko dan biaya yang ditanggung dan wajib dibayar oleh Penyewa sepenuhnya. <p>dalam hal ini Penyewa membebaskan Pemberi Sewa terhadap segala tanggung jawab, klaim kehilangan, kerusakan, tuntutan dan/atau gugatan dalam bentuk apapun juga yang mungkin timbul sekarang maupun dikemudian hari sehubungan dengan tindakan pengeluaran dan/penjualan seluruh barang milik Penyewa yang terdapat dalam Objek Transaksi tersebut.</p>
--	---

No. Perjanjian	Pihak Penyewa	Luas Sewa (m2)	Jangka Waktu Sewa *)	Denda/Hari Keterlambatan Pengosongan
No. 001/SW-SS/VI/2026	PJM	470	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.5,270,000
No. 002/SW-SS/VI/2026	HP	50	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.560,000
No. 003/SW-SS/VI/2026	DB	190	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.2,130,000
No. 004/SW-SS/VI/2026	PHI	50	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.560,000
No. 005/SW-SS/VI/2026	RUP	80	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.900,000
No. 006/SW-SS/VI/2026	GIP	15	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.170,000
No. 007/SW-SS/VI/2026	AIS	20	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.230,000
No. 008/SW-SS/VI/2026	PGP	15	1 Februari 2026 – 31 Desember 2026	Rp.170,000
No. 009/SW-SS/VI/2026	MD	15	1 Juli 2026 – 31 Desember 2026	Rp.170,000

*) Jangka waktu sewa dapat diperpanjang pertahun dengan penyesuaian harga sewa sesuai harga pasar yang berlaku

A.3. Risiko dan Manfaat dari Transaksi

Manfaat dan keuntungan bagi Perseroan atas Transaksi

Transaksi Sewa Menyewa Obyek Transaksi kepada Para Pihak Menyewa merupakan upaya efisiensi dan pemanfaatan ruang kantor Perseroan.

Manfaat-manfaat dari Sewa Menyewa Obyek Transaksi bagi Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Dengan memiliki ruang kantor milik sendiri, Perseroan memiliki kendali sepenuhnya atas ruang kantor yang dimiliki, dan disaat yang sama juga merupakan bentuk optimalisasi pemanfaatan aset yang dimiliki sehingga sisa ruang kantor yang belum digunakan, dapat disewakan oleh Perseroan kepada entitas afiliasinya guna untuk mendapatkan penghasilan tambahan berupa pendapatan sewa.
- b. Mendorong peningkatan efisiensi, dimana ruang kantor yang dimiliki dapat sepenuhnya dimanfaatkan baik oleh Perseroan maupun oleh entitas anak dan afiliasinya untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan;
- c. Transaksi memungkinkan terciptanya sinergi dan koordinasi yang lebih baik antar entitas dalam kelompok usaha Perseroan.
- d. Ruang perkantoran yang disewakan berada di kawasan yang strategis dan *prestigious* karena berada di kawasan bundaran Pantai Indah Kapuk, dekat dengan obyek wisata, mall, kawasan pergudangan, bandara, dan akses jalan tol sehingga merupakan lokasi perkantoran yang cukup diminati;
- e. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang.

Perjanjian Sewa Menyewa yang telah ditandatangani oleh Perseroan dengan Para Pihak Penyewa sehubungan dengan Transaksi menggunakan syarat dan ketentuan yang sama apabila dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi dan dilakukan secara *arm's length basis*.

Risiko yang mungkin timbul dari Transaksi

Disamping manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan melakukan Transaksi, terdapat pula risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan. Risiko-risiko tersebut berkaitan langsung dengan risiko Perseroan dalam menjalankan usahanya, sehingga dapat mengganggu kegiatan operasional Perseroan.

Risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan antara lain sebagai berikut:

- Risiko timbulnya biaya atas kepemilikan aset seperti biaya pemeliharaan, asuransi dan pajak properti.
- Risiko adanya kebutuhan ruang kantor tambahan oleh Perseroan yang tidak dapat dipenuhi karena sudah disewakan.
- Risiko adanya kemungkinan biaya sewa tidak terbayarkan apabila kondisi keuangan pihak penyewa menurun dimasa depannya
- Risiko bencana alam dan kebakaran yang menyebabkan kerusakan pada properti.

B. Analisis Kualitatif

B.1. Riwayat Perusahaan dan Sifat Kegiatan Usaha

Perseroan adalah suatu kelompok usaha dengan yang memiliki bisnis utama dalam produksi radiator melalui merek dagang ADR dan produksi filter melalui merek dagang Sakura. Selain kedua produk tersebut, Perseroan juga memproduksi produk lainnya seperti pipa rem dan pipa bahan bakar, tangki bahan bakar, dan knalpot untuk kendaraan. Perseroan dan entitas anaknya merupakan produsen komponen otomotif yang terkemuka di Indonesia dengan keanekaragaman produk yang berkualitas terutama produk filter dan radiator, dengan pasar internasional yang meliputi lebih dari 120 negara tujuan ekspor.

B.2. Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

Perseroan adalah sebuah kelompok usaha dengan portofolio bisnis di bidang suku cadang kendaraan dan alat berat terutama untuk produk filter dengan merek dagang Sakura dan radiator dengan merek dagang ADR. Produk filter adalah salah satu dari produk utama Perseroan, yang terbagi menjadi dua jenis yaitu penyaring filter udara dan filter benda cair seperti penyaring oli, hidraulik dan bahan bakar lainnya. Perseroan memproduksi filter untuk memenuhi keperluan komponen asli (OEM), suku cadang asli (OES), dan juga melakukan pemasaran produk dengan merek sendiri yaitu Sakura. Sedangkan entitas anak Perseroan yaitu PJM, juga juga memfokuskan pada produk filter untuk alat berat dan sektor industri seperti bis, truk, traktor, kereta api, turbin gas, dan lainnya dengan merek Donaldson.

Sedangkan produk radiator yang diproduksi oleh Perseroan adalah radiator dari tembaga kuningan maupun aluminium, baik untuk penggunaan pada otomotif maupun untuk peralatan berat. Untuk produk radiator, Perseroan mendapatkan bantuan teknis dari Tokyo Radiator Manufacturing Co. Ltd., Jepang dimana Perseroan harus membayarkan royalty sebesar 5% dari penjualan bersih atas produk-produk dibawah lisensi.

Perseroan juga memproduksi karoseri melalui entitas anaknya, HP, dengan memproduksi dump hoist dan karoseri dump truck, trailer, mixer, dan tangki.

Selain itu, Perseroan juga melakukan distribusi melalui entitas anaknya yaitu:

- PT Prapat Tunggal Cipta yang mendistribusikan produk Perseroan di sektor *aftermarket* Indonesia.
- Bradke Synergies Sdn. Bhd. yang mendistribusikan produk filter di Malaysia dan Australia.
- SFT yang mendistribusikan produk filter dan radiator di Thailand.

Dengan portofolio usahanya dan dengan pengetahuan lokal dan reputasi industri yang kuat, memungkinkan Perseroan untuk menyediakan produk-produk komplemen kepada para pelanggan domestik dan internasional, sehingga memberikan posisi kepada Perseroan untuk dapat meraih kesempatan pertumbuhan di sektor pendukung otomotif di Indonesia dan regional seiring dengan kondisi harga otomotif yang membaik.

Memasuki tahun 2026, Perseroan memandang bahwa prospek industri otomotif dan komponen masih akan berkembang dalam lingkungan yang penuh kehati-hatian, seiring dengan pemulihan ekonomi global yang berlangsung secara bertahap dan belum sepenuhnya merata. Kondisi ini mencerminkan dinamika ekonomi global yang masih dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal, termasuk kebijakan moneter, fragmentasi perdagangan, serta penyesuaian pola pertumbuhan di berbagai kawasan.

Dalam perkembangan lebih lanjut, dinamika geopolitik, khususnya yang terjadi di kawasan Timur Tengah, menjadi faktor yang semakin relevan untuk dicermati. Potensi gangguan pada jalur perdagangan strategis, seperti Selat Hormuz, menunjukkan bahwa risiko eksternal dapat memberikan dampak berantai terhadap harga energi, biaya logistik, serta stabilitas distribusi global. Dampak tersebut masih bersifat dinamis dan akan sangat dipengaruhi oleh perkembangan situasi ke depan.

Dalam kondisi tersebut, pelaku usaha cenderung mengadopsi pendekatan yang lebih selektif dan terukur, termasuk pada segmen kendaraan komersial seperti truk dan bus yang memiliki keterkaitan erat dengan aktivitas sektor riil serta kondisi pembiayaan. Hal ini tercermin dalam pola permintaan yang cenderung lebih berhati-hati dibandingkan periode ekspansi sebelumnya.

Di sisi lain, kenaikan harga energi global berpotensi memberikan tekanan terhadap biaya produksi, material, serta aktivitas distribusi. Hal ini menunjukkan bahwa dinamika industri ke depan akan dipengaruhi tidak hanya oleh permintaan, tetapi juga oleh faktor biaya yang bersifat eksternal dan fluktuatif.

Pada sisi domestik, Perseroan juga mencermati adanya inisiatif pemerintah melalui Program Koperasi Desa Merah Putih yang bertujuan memperkuat konektivitas dan aktivitas ekonomi di tingkat desa. Program ini diarahkan untuk mendukung distribusi hasil pertanian dan kebutuhan pokok, serta meningkatkan efisiensi logistik antar wilayah melalui pemanfaatan kendaraan komersial secara optimal. Perseroan memandang bahwa inisiatif tersebut berpotensi memberikan dukungan terhadap ekosistem kendaraan komersial secara bertahap, termasuk bagi Entitas Anak Perseroan, HP, yang bergerak di segmen komponen *heavy-duty*, meskipun realisasi dampaknya akan bergantung pada implementasi program secara keseluruhan.

Lebih lanjut, dengan eksposur ekspor yang signifikan, Perseroan memperoleh manfaat dalam bentuk diversifikasi pasar, yang membantu menjaga stabilitas kinerja di tengah perbedaan kondisi ekonomi antar negara. Namun demikian, eksposur tersebut juga memerlukan pengelolaan risiko yang cermat, khususnya terkait dengan dinamika nilai tukar dan permintaan global.

Sejalan dengan itu, dampak kenaikan biaya logistik global terhadap Perseroan saat ini relatif terbatas, mengingat mayoritas transaksi penjualan menggunakan skema *Free on Board (FOB)*, sementara aktivitas impor dilakukan dengan skema *Cost, Insurance, and Freight (CIF)*. Meskipun demikian, Perseroan tetap mencermati potensi dampak tidak langsung terhadap mitra usaha dan permintaan pasar secara keseluruhan.

Secara keseluruhan, meskipun tantangan eksternal masih akan mewarnai perjalanan usaha di tahun 2026, Perseroan tetap memandang prospek usaha secara konstruktif.

Dengan pendekatan yang disiplin, selektif, serta berfokus pada fundamental usaha, Perseroan berupaya menjaga kesinambungan kinerja serta menciptakan nilai jangka panjang bagi seluruh pemegang saham.

Sumber: Laporan Tahunan 2025 PT Selamat Sempurna Tbk.

B.3. Alasan Dilakukannya Transaksi

Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri suku cadang kendaraan bermotor, alat berat dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi yang dilakukan baik secara langsung maupun melalui entitas-entitas anaknya.

Pada tahun 2022, Perseroan melakukan pembelian ruang kantor yang terletak di ADR Tower Lantai 20, unit A, B, C dan D dengan luas sebesar 1.935,45 m² yang terletak di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara, Penjaringan dari PT Griya Inti Perkasa.

Pembelian itu dilakukan, karena sebelum berdomisili di ADR Tower lantai 20, Perseroan dan entitas anaknya menyewa sekitar 4 (empat) lantai ruangan kantor yang berlokasi di Wisma ADR, Jl. Pluit Raya 1 No. 1, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dari CV Auto Diesel Radiators Co. untuk melakukan kegiatan operasionalnya.

Wisma ADR yang merupakan lokasi kantor Perseroan pada saat itu sudah mulai berumur mengingat Wisma ADR dibangun pada tahun 1992. Maka dirasakan tepat bagi Perseroan untuk memiliki tempat usahanya sendiri sekaligus untuk mendapatkan hak kepemilikan atas aset berupa ruang kantor dengan lokasi yang strategis dan *prestigious*, dan mendapatkan kepastian penghunian dan pengendalian sepenuhnya atas ruangan kantor untuk kegiatan operasionalnya.

Namun ternyata, ruangan kantor tersebut tidak sepenuhnya dipakai oleh Perseroan dan disaat yang sama, beberapa entitas anak dan afiliasi Perseroan juga membutuhkan ruangan kantor untuk kegiatan operasional mereka. Sehingga Perseroan memutuskan untuk menyewakan sisa ruangan kantor mereka yang tidak terpakai kepada Para Pihak Penyewa.

Berdasarkan hal-hal di atas, Perseroan berkeyakinan bahwa kegiatan sewa-menyewa terhadap Objek Transaksi adalah untuk kepentingan terbaik Perseroan dan akan menghasilkan nilai tambah bagi Perseroan di masa mendatang.

B.4. Keuntungan dan Kerugian Yang Bersifat Kualitatif atas Transaksi

Manfaat dan Keuntungan bagi Perseroan atas Transaksi

Transaksi Sewa Menyewa Obyek Transaksi kepada Para Pihak Menyewa merupakan upaya efisiensi dan pemanfaatan ruang kantor Perseroan.

Manfaat-manfaat dari Sewa Menyewa Obyek Transaksi bagi Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Dengan memiliki ruang kantor milik sendiri, Perseroan memiliki kendali sepenuhnya atas ruang kantor yang dimiliki, dan disaat yang sama juga merupakan bentuk optimalisasi pemanfaatan aset yang dimiliki sehingga sisa ruang kantor yang belum digunakan, dapat disewakan oleh Perseroan kepada entitas afiliasinya guna untuk mendapatkan penghasilan tambahan berupa pendapatan sewa.
- b. Mendorong peningkatan efisiensi, dimana ruang kantor yang dimiliki dapat sepenuhnya dimanfaatkan baik oleh Perseroan maupun oleh entitas anak dan afiliasinya untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan;
- c. Transaksi memungkinkan terciptanya sinergi dan koordinasi yang lebih baik antar entitas dalam kelompok usaha Perseroan.
- d. Ruang perkantoran yang disewakan berada di kawasan yang strategis dan *prestigious* karena berada di kawasan bundaran Pantai Indah Kapuk, dekat dengan obyek wisata, mall, kawasan pergudangan, bandara, dan akses jalan tol sehingga merupakan lokasi perkantoran yang cukup diminati;
- e. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang.

Perjanjian Sewa Menyewa yang telah ditandatangani oleh Perseroan dengan Para Pihak Penyewa sehubungan dengan Transaksi menggunakan syarat dan ketentuan yang sama apabila dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi dan dilakukan secara *arm's length basis*.

Risiko yang mungkin timbul dari Transaksi

Disamping manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan melakukan Transaksi, terdapat pula risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan. Risiko-risiko tersebut berkaitan langsung dengan risiko Perseroan dalam menjalankan usahanya, sehingga dapat mengganggu kegiatan operasional Perseroan.

Risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan antara lain sebagai berikut:

- Risiko timbulnya biaya atas kepemilikan aset seperti biaya pemeliharaan, asuransi dan pajak properti.
- Risiko adanya kebutuhan ruang kantor tambahan oleh Perseroan yang tidak dapat dipenuhi karena sudah disewakan.
- Risiko adanya kemungkinan biaya sewa tidak terbayarkan apabila kondisi keuangan pihak penyewa menurun di masa depannya.
- Risiko bencana alam dan kebakaran yang menyebabkan kerusakan pada properti.

C. Analisis Kuantitatif

C.1. Penilaian Kinerja Historis Perseroan Konsolidasi

Rasio	2021	2022	2023	2024	2025
Pendapatan (Rp Juta)	4.162.931	4.894.164	5.108.399	5.164.985	5.338.789
Laba (Rugi) bersih Periode berjalan (Rp Juta)	728.263	935.944	1.038.295	1.117.900	1.220.328
Rasio Lancar	4,18	4,43	5,14	4,68	5,91
Rasio Utang Terhadap Ekuitas	0,33	0,32	0,26	0,26	0,20
Rasio laba bersih tahun berjalan terhadap Pendapatan (%)	17,49	19,12	20,33	21,64	22,86
Rasio laba bersih tahun berjalan terhadap Ekuitas (%)	25,01	28,20	28,51	28,47	28,34

Dari tabel tersebut di atas memberikan gambaran bahwa :

Rasio lancar historis Perseroan yang selalu berada diatas 1 menunjukkan bahwa Perseroan mampu memenuhi liabilitas-liabilitas lancarnya dengan baik.

Rasio utang terhadap ekuitas menunjukkan bahwa Perseroan lebih banyak menggunakan modal sendiri dalam pembiayaan operasional usahanya.

Profitabilitas Perseroan seperti dapat dilihat dalam rasio laba bersih terhadap pendapatan dan rasio laba bersih terhadap ekuitas menunjukkan bahwa Perseroan berada dalam kondisi yang baik dan selalu dapat memperoleh laba dengan persentase laba terhadap pendapatan yang semakin meningkat sejak 2021.

C.2. Analisis Berkaitan Dengan Penilaian Proyeksi Keuangan Perseroan

Dalam memberikan analisis kewajaran atas Transaksi yang akan dilakukan Perseroan, kami juga melakukan analisis atas proyeksi keuangan konsolidasi Perseroan dalam keadaan Tidak Melakukan Transaksi dan Melakukan Transaksi.

Asumsi-asumsi yang mendasari proyeksi adalah sebagai berikut :

a. Asumsi Untuk Proyeksi Dalam Kondisi Tidak Melakukan Transaksi

Dalam kondisi Tidak Melakukan Transaksi, diasumsikan bahwa per Tanggal Penilaian Perseroan tidak melakukan Transaksi dan dengan demikian Perseroan akan memiliki sisa ruang kantor di ADR Tower yang tidak terpakai dan entitas anak Perseroan yaitu HP, MD, dan PJM diasumsikan menyewa kantor di tempat lain.

- Laporan Laba Rugi Komprehensif :

- Pendapatan Perseroan diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Pendapatan	5,498,953	5,663,921	5,833,839	6,008,854	6,189,120

- Beban pokok pendapatan diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Beban Pokok Pendapatan	(3,432,357)	(3,505,189)	(3,579,586)	(3,655,581)	(3,733,209)

- Beban umum dan administrasi termasuk adanya beban penyusutan aset hak guna yang berasal dari sewa hak guna yang dikeluarkan oleh HP dan PJM untuk penyewaan kantor. Beban usaha diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Beban Umum & admin (diluar penyusutan aset hak guna HP dan PJM)	(240,752)	(246,657)	(252,819)	(259,133)	(265,604)
Beban Penyusutan aset hak guna HP dan PJM	(1,210)	(1,320)	(1,320)	(1,320)	(1,320)
Beban Penjualan	(306,873)	(314,499)	(322,315)	(330,324)	(338,533)
Pendapatan / (Beban) Operasional Lainnya	50,743	55,782	60,998	66,561	72,317
Jumlah	(498,092)	(506,694)	(515,456)	(524,216)	(533,140)

- Laba bersih diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Laba Bersih	1,194,088	1,266,894	1,342,780	1,421,867	1,504,101

- Tarif pajak diperhitungkan sebesar 22%.

- Laporan Posisi Keuangan :

- Rata-rata perputaran piutang 82 hari
- Rata-rata perputaran persediaan selama 139 hari
- Rata-rata pembayaran utang 32 hari

b. Asumsi Untuk Proyeksi Dalam Kondisi Melakukan Transaksi

Dalam kondisi Melakukan Transaksi, diasumsikan bahwa per Tanggal Penilaian dilakukan Transaksi dan Perseroan mendapatkan pendapatan sewa dari entitas afiliasi Perseroan yang menyewa ruang kantor.



- **Laporan Laba Rugi Komprehensif :**

- Pendapatan Perseroan diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Pendapatan	5,498,953	5,663,921	5,833,839	6,008,854	6,189,120

- Beban pokok pendapatan diasumsikan sebagai berikut :

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Beban Pokok Pendapatan	(3,432,357)	(3,505,189)	(3,579,586)	(3,655,581)	(3,733,209)

- Beban usaha diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Beban Umum & admin	(240,752)	(246,657)	(252,818)	(259,133)	(265,604)
Beban Penjualan	(306,873)	(314,499)	(322,315)	(330,324)	(338,533)
Pendapatan / (Beban) Operasional Lainnya (diluar pendapatan sewa kantor)	50,743	55,783	60,998	66,561	72,318
Pendapatan Sewa Kantor	1,243	1,243	1,243	1,243	1,243
Jumlah	(495,639)	(504,130)	(512,892)	(521,653)	(530,576)

- Laba bersih diasumsikan sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Laba Bersih	1,197,271	1,270,267	1,346,078	1,425,084	1,507,232

- Tarif pajak diperhitungkan sebesar 22%.

- **Laporan Posisi Keuangan :**

- Rata-rata perputaran piutang 82 hari
- Rata-rata perputaran persediaan selama 139 hari
- Rata-rata pembayaran utang 32 hari

Pada tabel di bawah ini dapat dilihat perbandingan kondisi dan rasio keuangan berdasarkan proyeksi Perseroan apabila Tidak Melakukan Transaksi dan Melakukan Transaksi:

**a. Tidak Melakukan Transaksi**

	2026	2027	2028	2029	2030
Kas dan setara kas (Rp '000.000)	1,141,278	1,204,577	1,270,048	1,337,767	1,407,802
Aset tidak lancar (Rp '000.000)	1,640,970	1,870,948	2,409,494	2,667,032	2,949,383
Liabilitas lancar (Rp '000.000)	630,140	618,439	733,323	722,869	717,640
Liabilitas tidak lancar (Rp '000.000)	211,594	198,102	353,690	308,958	265,240
Beban umum admin (termasuk penyusutan aset hak guna HP, MD, dan PJM) (Rp '000.000)	(241,962)	(247,977)	(254,139)	(260,453)	(266,924)
Pendapatan / (Beban) operasional Lainnya (Rp '000.000)	50,743	55,782	60,998	66,561	72,317
Laba Bersih (Rp'000.000)	1,194,088	1,266,894	1,342,780	1,421,867	1,504,101
Net Profit Margin	21.71%	22.37%	23.02%	23.66%	24.30%

b. Melakukan Transaksi

	2026	2027	2028	2029	2030
Kas dan setara kas (Rp '000.000)	1,144,318	1,210,658	1,279,171	1,349,930	1,423,007
Aset tidak lancar (Rp '000.000)	1,628,977	1,860,277	2,400,142	2,659,000	2,942,672
Liabilitas lancar (Rp '000.000)	629,151	617,376	732,180	721,639	716,316
Liabilitas tidak lancar (Rp '000.000)	200,447	188,019	344,750	301,248	258,855
Beban umum admin (Rp '000.000)	(240,752)	(246,657)	(252,818)	(259,133)	(265,604)
Pendapatan / (Beban) operasional Lainnya (termasuk pendapatan sewa) (Rp '000.000)	51,986	57,026	62,241	67,804	73,561
Laba Bersih (Rp'000.000)	1,197,271	1,270,267	1,346,078	1,425,084	1,507,232
Net Profit Margin	21.77%	22.43%	23.07%	23.72%	24.35%

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa proyeksi keuangan Perseroan lebih baik dalam kondisi Melakukan Transaksi. Hal ini terutama disebabkan oleh karena adanya kenaikan pendapatan lain-lain berupa pendapatan sewa.

C.3. Analisis Laporan Keuangan Sebelum Transaksi dan Proforma Laporan Keuangan Setelah Transaksi Dilakukan

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebelum Transaksi dan proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan setelah Transaksi.



**Ikhtisar Data Keuangan Penting
Proforma Laporan Posisi Keuangan
PT Selamat Sempurna Tbk
Pada Tanggal 31 Desember 2025**

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	Sebelum Transaksi	PROFORMA Setelah Transaksi
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	1.172.698	1.172.698
Piutang usaha	1.193.477	1.193.477
Piutang lain-lain	4.639	4.639
Persediaan	1.250.326	1.250.326
Pajak dibayar dimuka	73.958	73.958
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	27.864	27.864
Aset lancar lainnya	725	725
Jumlah Aset Lancar	3.723.687	3.723.687
Aset Tidak Lancar		
Aset tetap	1.074.236	1.074.236
Uang muka pembelian aset tetap	65.164	65.164
Investasi pada entitas asosiasi	46.398	46.398
Investasi saham	28.471	28.471
Aset pajak tangguhan	80.747	80.747
Properti Investasi	62.955	62.955
Aset hak guna	71.476	71.476
Aset tak berwujud	1.725	1.725
Aset tidak lancar lainnya	8.339	8.339
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.439.511	1.439.511
Jumlah Aset	5.163.198	5.163.198
LIABILITAS DAN EKUITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha	291.092	291.092
Utang pajak	97.551	97.551
Utang bank, jangka pendek	27.341	27.341
Biaya masih harus dibayar	54.250	54.250
Uang muka pelanggan	22.666	22.666
Liabilitas imbalan kerja	68.695	68.695
Utang lain-lain	8.710	8.710
Liabilitas keuangan derivatif	2.255	2.255
Utang bank, bagian jangka pendek	17.717	17.717
Liabilitas sewa, bagian jangka pendek	39.413	39.413
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	629.690	629.690

Keterangan	Sebelum Transaksi	PROFORMA Setelah Transaksi
Liabilitas Jangka Panjang		
Liabilitas imbalan kerja	136.405	136.405
Liabilitas sewa	36.203	36.203
Utang bank	52.310	52.310
Liabilitas pajak tangguhan	1.804	1.804
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	226.722	226.722
Ekuitas	4.306.786	4.306.786
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	5.163.198	5.163.198

Analisis ringkas mengenai kondisi dan pengaruh terhadap proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan adalah sebagai berikut:

- Tidak terdapat perubahan pada akun-akun Laporan Posisi Keuangan Perseroan dengan dilakukannya Transaksi karena Transaksi merupakan pendapatan yang didapatkan dari kegiatan sewa-menyewa sisa ruang kantor yang dimiliki Perseroan

D. Analisis Inkremental

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap Transaksi yang telah kami lakukan, dapat kami sampaikan sebagai berikut:

- a. Atas dasar analisis laba bersih Perseroan untuk kondisi Melakukan Transaksi dan kondisi Tidak Melakukan Transaksi, dapat kami kemukakan sebagai berikut:

Analisis Laba Bersih

(dalam jutaan Rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Tidak Melakukan Transaksi	1,194,088	1,266,894	1,342,780	1,421,867	1,504,101
Melakukan Transaksi	1,197,271	1,270,267	1,346,078	1,425,084	1,507,232
Kenaikan Laba bersih	3,183	3,373	3,298	3,217	3,131

Berdasarkan analisis laba bersih Perseroan, posisi laba bersih Perseroan pada kondisi Melakukan Transaksi memberikan gambaran yang lebih baik.

- b. Atas dasar analisis arus kas bersih dan nilai kini arus kas bersih Perseroan untuk kondisi Melakukan Transaksi dan kondisi Tidak Melakukan Transaksi, dapat kami kemukakan sebagai berikut:

Analisis Arus Kas Bersih (*Net Cash Flow - NCF*)

(dalam jutaan Rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030	Jumlah
Tidak Melakukan Transaksi	988,747	1,018,205	811,789	1,159,713	1,214,555	5,193,008
Melakukan Transaksi	1,002,364	1,019,551	813,116	1,161,013	1,215,829	5,211,873
Kenaikan NCF	13,618	1,346	1,326	1,300	1,275	18,865

Analisis Nilai Kini Arus Kas Bersih (*Present Value Net Cash Flow - PVNCF*)

Berdasarkan proyeksi arus kas Perseroan, pada kondisi Melakukan Transaksi memberikan gambaran yang lebih baik untuk jangka panjang, dimana berdasarkan perhitungan Nilai Kini Arus Kas Bersih (PVNCF) selama 5 tahun kedepan yang telah kami lakukan, nilai kini arus kas bersih lima tahun kedepan dalam kondisi Melakukan Transaksi adalah sebesar **Rp.3.452.919.000.000**. Sedangkan, untuk kondisi Tidak Melakukan Transaksi, Nilai Kini Arus Kas Bersihnya adalah **Rp.3.437.793.000.000**, sehingga terdapat selisih lebih sebesar **Rp.15.126.000.000**. Oleh karena itu berdasarkan analisis Nilai Kini Arus Kas Bersih ini, Transaksi memberikan nilai tambah kepada Perseroan.

Perhitungan Faktor Diskonto

Untuk menghitung PVNCF digunakan faktor diskonto (*Discount Factor*) atas dasar *Cost of Capital (WACC)*.

Untuk menghitung *Cost of Capital* akan dihitung dengan rata-rata biaya capital (*Weighted Average Cost of Capital – WACC*) dengan mendasarkan pada *Cost of Equity* atas dasar perhitungan *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*, dengan formula sebagai berikut:

$$E (R_i) = R_f + B (R_{Pm})$$

- E (R_i) = Tingkat balikan yang diharapkan (*Cost of Equity*)
- R_f = Risk free rate
- B = Beta
- R_{Pm} = Equity risk premium
- D_s = *Default spread*

Untuk menghitung *Cost of Equity* digunakan data-data sebagai berikut:

- Tingkat bunga tanpa resiko (*risk free rate*) ditetapkan berdasarkan rata-rata yield Obligasi Pemerintah RI dalam rupiah per 31 Desember 2025 yaitu sebesar 6,6975%;
- *Equity Risk Premium* berdasarkan data dari Damodaran untuk Indonesia tahun 2026 yang merupakan negara berkembang (*emerging market*) sebesar 7,55% dan adanya *Default Spread* untuk Indonesia sebagai negara berkembang (*emerging market*) sebesar 1,81% sebagai faktor penyesuaian dari *Risk Free Rate* karena menggunakan *Equity Risk Premium* dari Damodaran; dan
- Besarnya beta didasarkan pada beta dari Damodaran untuk industri *Auto Parts*. Berdasarkan data tersebut, beta unleverednya adalah sebesar 1,34 dan *Debt to Equity Ratio* sebesar 18,45%. Tingkat pajak yang dipergunakan sebesar 22%, sehingga menghasilkan beta levered sebesar 1,53.

Berdasarkan data-data diatas, besarnya *Cost of Equity* sebesar 16,45%:

Atas dasar *Cost of Equity* tersebut dan dengan memperhitungkan biaya bunga 8,44% serta rasio antara utang dan ekuitas sebesar 16% berbanding 84%, maka akan diperoleh *Cost of Capital* berdasarkan perhitungan WACC sebesar 14,91%.

D.1. Kontribusi Nilai Tambah

Dampak dari dilakukannya Transaksi terhadap proyeksi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

a. Tidak Melakukan Transaksi

	2026	2027	2028	2029	2030
Kas dan setara kas (Rp '000.000)	1,141,278	1,204,577	1,270,048	1,337,767	1,407,802
Aset tidak lancar (Rp '000.000)	1,640,970	1,870,948	2,409,494	2,667,032	2,949,383
Liabilitas lancar (Rp '000.000)	630,140	618,439	733,323	722,869	717,640
Liabilitas tidak lancar (Rp '000.000)	211,594	198,102	353,690	308,958	265,240
Beban umum admin (termasuk penyusutan aset hak guna HP, MD, dan PJM) (Rp '000.000)	(241,962)	(247,977)	(254,139)	(260,453)	(266,924)
Pendapatan / (Beban) operasional Lainnya (Rp '000.000)	50,743	55,782	60,998	66,561	72,317
Laba Bersih (Rp'000.000)	1,194,088	1,266,894	1,342,780	1,421,867	1,504,101
Net Profit Margin	21.71%	22.37%	23.02%	23.66%	24.30%

b. Melakukan Transaksi

	2026	2027	2028	2029	2030
Kas dan setara kas (Rp '000.000)	1,144,318	1,210,658	1,279,171	1,349,930	1,423,007
Aset tidak lancar (Rp '000.000)	1,628,977	1,860,277	2,400,142	2,659,000	2,942,672
Liabilitas lancar (Rp '000.000)	629,151	617,376	732,180	721,639	716,316
Liabilitas tidak lancar (Rp '000.000)	200,447	188,019	344,750	301,248	258,855
Beban umum admin (Rp '000.000)	(240,752)	(246,657)	(252,818)	(259,133)	(265,604)
Pendapatan / (Beban) operasional Lainnya (termasuk pendapatan sewa) (Rp '000.000)	51,986	57,026	62,241	67,804	73,561
Laba Bersih (Rp'000.000)	1,197,271	1,270,267	1,346,078	1,425,084	1,507,232
Net Profit Margin	21.77%	22.43%	23.07%	23.72%	24.35%

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa proyeksi keuangan Perseroan lebih baik dalam kondisi Melakukan Transaksi. Hal ini terutama disebabkan oleh karena adanya kenaikan pendapatan lain-lain berupa pendapatan sewa.

Selain itu nilai tambah dari Transaksi dapat juga dilihat berdasarkan perbandingan Nilai Kini Arus Kas Bersih Perseroan dalam kondisi Melakukan dan Tidak Melakukan Transaksi, seperti dapat dilihat dalam tabel berikut:

Kondisi	Nilai Kini Arus Kas Bersih
Melakukan Transaksi - dalam Rp	3.452.919.000.000
Tidak Melakukan Transaksi - dalam Rp	3.437.793.000.000
Selisih Lebih	15.126.000.000

Berdasarkan analisis arus kas bersih Perseroan seperti terlihat dalam tabel diatas, nilai kini arus kas bersih Perseroan dalam kondisi Melakukan Transaksi lebih tinggi sebesar **Rp.15.126.000.000** dibandingkan dalam kondisi Tidak Melakukan Transaksi.

D.2. Biaya yang Relevan Dari Transaksi

Biaya yang relevan dari Transaksi adalah berupa biaya yang timbul dalam proses dilaksanakannya Transaksi termasuk jasa profesional dan biaya publikasi di surat kabar dalam rangka memenuhi POJK 42.

D.3. Prosedur Pengambilan Keputusan oleh Perseroan Dalam Menentukan Rencana dan Nilai Transaksi dengan Memperhatikan Alternatif Lain

Perseroan telah mempertimbangkan untuk memperhatikan alternatif lain dengan cara menyewakan sisa kantor kepada pihak ketiga, namun karena keseluruhan lantai 20 ADR Tower dipergunakan oleh Perseroan dan pihak-pihak yang berada dalam satu group yang sama yaitu ADR Group, maka hal tersebut tidak dimungkinkan.

D.4. Hal-Hal Material Lainnya

Berdasarkan hasil penilaian sewa pasar unit kantor yang kami lakukan pada Laporan Penilaian Sewa Pasar Ruang Kantor File No 00019/2.0007-00/PI/05/0027/1/VI/2026 tanggal 8 Juni 2026, nilai sewa pasar obyek transaksi adalah sebesar Rp.280.000,-/m²/bulan, sementara berdasarkan Perjanjian Sewa, transaksi akan dilakukan dengan nilai transaksi sebesar Rp.280.000,-/m²/bulan. Dengan demikian transaksi dilakukan tepat pada nilai pasarnya atau dengan kisaran nilai sebesar 0%.

E. Analisis Kewajaran Transaksi

Atas dasar analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif yang kami lakukan terhadap Transaksi dapat kami simpulkan sebagai berikut:

1. Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri suku cadang kendaraan bermotor, alat berat dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi yang dilakukan baik secara langsung maupun melalui entitas-entitas anaknya. Pada tahun 2022, Perseroan melakukan pembelian ruang kantor yang terletak di ADR Tower Lantai 20, unit A, B, C dan D dengan luas sebesar 1.935,45 m² yang terletak di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara, Penjaringan dari PT Griya Inti Perkasa.
2. Namun, ruang kantor tersebut tidak sepenuhnya dipakai oleh Perseroan dan disaat yang sama, beberapa entitas anak dan afiliasi Perseroan juga membutuhkan ruangan kantor untuk kegiatan operasional mereka. Sehingga Perseroan memutuskan untuk menyewakan sisa ruang kantor mereka yang tidak terpakai kepada Para Pihak Penyewa.
3. Manfaat-manfaat dari penyewaan Objek Transaksi bagi Perseroan adalah sebagai berikut:
 - a. Dengan memiliki ruang kantor milik sendiri, Perseroan memiliki kendali sepenuhnya atas ruang kantor yang dimiliki, dan disaat yang sama juga merupakan bentuk optimalisasi pemanfaatan aset yang dimiliki sehingga sisa ruang kantor yang belum digunakan, dapat disewakan oleh Perseroan kepada entitas afiliasinya guna untuk mendapatkan penghasilan tambahan berupa pendapatan sewa.
 - b. Mendorong peningkatan efisiensi, dimana ruang kantor yang dimiliki dapat sepenuhnya dimanfaatkan baik oleh Perseroan maupun oleh entitas anak dan afiliasinya untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan;
 - c. Transaksi memungkinkan terciptanya sinergi dan koordinasi yang lebih baik antar entitas dalam kelompok usaha Perseroan.
 - d. Ruang perkantoran yang disewakan berada di kawasan yang strategis dan *prestigious* karena berada di kawasan bundaran Pantai Indah Kapuk, dekat dengan obyek wisata, mall, kawasan pergudangan, bandara, dan akses jalan tol sehingga merupakan lokasi perkantoran yang cukup diminati;
 - e. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang.
4. Transaksi, merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42. Hubungan afiliasi pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi ini adalah Perseroan dan AIS, DB, GIP, HP, MD, PGP, PHI, PJM, dan RUP dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama.

HP, MD dan PJM juga merupakan entitas anak Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung. HP merupakan perusahaan terkendali Perseroan secara langsung dengan kepemilikan sebesar 51%. MD merupakan perusahaan terkendali dari PT Prapat Tunggal Cipta (“PTC”) dengan kepemilikan sebesar 99,99%, dimana PTC merupakan perusahaan terkendali Perseroan dengan kepemilikan 99,99%. Sedangkan PJM juga merupakan perusahaan terkendali Perseroan secara langsung dengan kepemilikan sebesar 70%.

Selain itu terdapat anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Para Pihak Penyewa yang juga menjabat sebagai anggota Direksi dan Komisaris Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

Nama	Perseroan	AIS	DB	GIP	HP	MD
Eddy Hartono	Komisaris Utama	Direktur Utama	-	Komisaris Utama	-	-
Surja Hartono	Wakil Komisaris Utama	Direktur	-	Komisaris	Komisaris Utama	-
Djojo Hartono	Direktur Utama	Direktur	Komisaris	Direktur Utama	Komisaris	Komisaris
Ang Andri Pribadi	Wakil Direktur Utama	-	-	Direktur	Direktur	-

Nama	Perseroan	PGP	PHI	PJM	RUP
Eddy Hartono	Komisaris Utama	-	-	Direktur Utama	-
Surja Hartono	Wakil Komisaris Utama	-	-	Komisaris Utama	-
Djojo Hartono	Direktur Utama	Direktur	Komisaris	-	Komisaris
Ang Andri Pribadi	Wakil Direktur Utama	-	-	-	-

Berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan, Transaksi ini bukan transaksi benturan kepentingan.

5. Suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material berdasarkan POJK 17 apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perseroan. Adapun nilai dari Transaksi adalah sebesar Rp.3.040.800.000 yang setara dengan 0,07% dari ekuitas Perseroan sebesar Rp.4.306.786.000.000 per 31 Desember 2025. Dengan demikian Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17.
6. Berdasarkan hasil penilaian sewa pasar unit kantor yang kami lakukan pada Laporan Penilaian Sewa Pasar Ruang Kantor File No 00019/2.0007-00/PI/05/0027/1/VI/2026 tanggal 8 Juni 2026,, nilai sewa pasar obyek transaksi adalah sebesar Rp.280.000,-/m²/bulan, (Dua Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah), sementara berdasarkan Perjanjian Sewa, transaksi akan dilakukan dengan nilai transaksi sebesar Rp.280.000,-/m²/bulan. Dengan demikian transaksi di lakukan tepat pada nilai pasarnya atau dengan kisaran nilai sebesar 0%.



7. Berdasarkan POJK 35, dinyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima perseratus) dari nilai yang dijadikan acuan. Dengan demikian, nilai Transaksi sebesar Rp.280.000,-/m²/bulan tepat pada nilai pasarnya dan tidak melebihi 7,5% dari batas yang dimaksud.
8. Adapun dampak dari dilakukannya Transaksi terhadap proyeksi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

Analisis Laba Bersih

(dalam jutaan Rupiah)

	2026	2027	2028	2029	2030
Tidak Melakukan Transaksi	1,194,088	1,266,894	1,342,780	1,421,867	1,504,101
Melakukan Transaksi	1,197,271	1,270,267	1,346,078	1,425,084	1,507,232
Kenaikan Laba bersih	3,183	3,373	3,298	3,217	3,131

Berdasarkan analisis laba bersih Perseroan, posisi laba bersih Perseroan pada kondisi Melakukan Transaksi memberikan gambaran yang lebih baik.

Kondisi	Nilai Kini Arus Kas Bersih
Melakukan Transaksi - dalam Rp	3.452.919.000.000
Tidak Melakukan Transaksi - dalam Rp	3.437.793.000.000
Kenaikan nilai kini arus kas bersih	15.126.000.000

Sedangkan berdasarkan analisis Nilai Kini Arus Kas Bersih Perseroan, Transaksi memberikan nilai tambah kepada Perseroan.

Laporan Pendapat Kewajaran secara lengkap dapat dilihat pada laporan kami dengan **File No. 00020/2.0007-00/BS/05/0027/1/VI/2026**

KESIMPULAN AKHIR

Atas dasar analisis kewajaran yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif, dan kewajaran atas nilai transaksi, kami berpendapat bahwa **Transaksi** adalah **wajar (fair)**.

Hormat kami,

KJPP STEFANUS TONNY HARDI & REKAN



Stefanus Gunadi W, SCV, MBA Appraisal, MAPPI (Cert)
Pemimpin Rekan

Izin Penilai Publik No. : PB-1.08.00027

Anggota MAPPI No. : 81-S-00003

STTD OJK No. : STTD.PPB-38/PJ-1/PM.021/2024