

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT MULTIPOLAR TBK.
DALAM RANGKA MEMENUHI
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI
AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN DAN PERATURAN OTORITAS JASA
KEUANGAN NO. 31/POJK.04/2015 TENTANG KETERBUKAAN ATAS INFORMASI ATAU
FAKTA MATERIAL OLEH EMITEN ATAU PERUSAHAAN PUBLIK**

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.



PT Multipolar Tbk. (“Perseroan”)

Perusahaan Induk yang menjalankan kegiatan usahanya melalui Perusahaan Anak antara lain di bidang jasa telekomunikasi, industri informatika, perdagangan umum termasuk perdagangan impor, ekspor, interinsulair, lokal dan retail (eceran), jasa pengembangan dan pengelolaan properti/*real estate*, dan menyewakan ruang-ruang dalam bangunan dan investasi

Berkedudukan di Kabupaten Tangerang, Banten, Indonesia

Kantor Pusat:

Menara Matahari Lantai 20-21
Jalan Boulevard Palem Raya No.7
Lippo Karawaci 1100
Tangerang 15811, Indonesia
Telepon: (021) 546-8888
Faksimili: (021) 547-5147
Website: www.mpc.id
Email: ir@mpc.id

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

DEFINISI

Afiliasi / Terafiliasi	: Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, yaitu: <ul style="list-style-type: none">a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;b. hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;d. hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atauf. hubungan antara perusahaan dengan pemegang saham utama.
Akuntan Publik	: Tjun Tjun, Registrasi Akuntan Publik dari Menteri Keuangan No. AP.1115, merupakan Akuntan Publik dari Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, selaku auditor independen, yang melakukan audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan entitas anak Perseroan yang berakhir pada 30 September 2021.
BAE	: Berarti singkatan dari Biro Administrasi Efek, pihak yang melaksanakan administrasi saham yang ditunjuk oleh Perseroan, yang dalam hal ini adalah PT Sharestar Indonesia, berkedudukan di Jakarta.
BEI	: Berarti singkatan dari PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta, tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
PJB	: Akta Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 21 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
Keterbukaan Informasi	: Keterbukaan Informasi ini yang memuat informasi-informasi terkait dengan Transaksi yang disiapkan dalam kerangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 42/2020.
Laporan Keuangan Perseroan	: Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perseroan dan entitas anak Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2021 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik dan memperoleh opini wajar dalam semua hal yang material sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia berdasarkan Laporan Auditor Independen No. 01028/2.1030/AU.1/05/1115-1/1/XII/2021 tanggal 15 Desember 2021.
Masyarakat	: Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik warga negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum asing baik bertempat tinggal/berkedudukan hukum di wilayah Republik Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar wilayah Republik Indonesia.
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan, lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (" UU Nomor 21 Tahun 2011 "). Sejak tanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu

Desember dua ribu dua belas), fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU Nomor 21 Tahun 2011.

Pemegang Saham Perseroan	:	Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek, yakni PT Sharestar Indonesia.
Peraturan OJK No. 17/2020	:	Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
Peraturan OJK No. 42/2020	:	Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
Peraturan OJK No. 31/2015	:	Berarti Peraturan OJK No. 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik.
Pembeli	:	PT Lippo Karawaci Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Tangerang.
Perseroan	:	PT Multipolar Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Tangerang.
Transaksi	:	Penjualan 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Jalan Bulevar Diponegoro, Desa Bencongan dan Desa Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua (dahulu Curug), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan total luas 10.000 m ² (sepuluh ribu meter persegi).

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas Transaksi Afiliasi berdasarkan ketentuan Peraturan OJK No. 42/2020 yang dilakukan oleh Perseroan sehubungan dengan Transaksi yang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Maret 2022.

Mengingat antara Perseroan dan Pembeli merupakan pihak terafiliasi, maka merujuk pada ketentuan Peraturan OJK No. 42/2020 bahwa Transaksi merupakan suatu Transaksi Afiliasi namun bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/2020.

Transaksi ini bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/2020 karena nilai Transaksi tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan Peraturan OJK No. 42/2020, Direksi Perseroan dengan ini mengumumkan Keterbukaan Informasi dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lengkap kepada Pemegang Saham Perseroan mengenai Transaksi sebagai bagian dari pemenuhan ketentuan Peraturan OJK No. 42/2020.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

A. ALASAN, LATAR BELAKANG DAN MANFAAT TRANSAKSI

Perseroan melakukan Transaksi dalam rangka meminimalisasi kepemilikan aset-aset tidak produktif serta meningkatkan fokus Perseroan pada kegiatan bisnisnya dalam berinvestasi, khususnya investasi pada bidang layanan berbasis teknologi.

Perseroan melakukan Transaksi ke Pembeli yang merupakan pihak berafiliasi karena Pembeli telah mempunyai rencana pengembangan area, termasuk di Tanah yang dimiliki Perseroan dan Transaksi dilakukan pada harga yang wajar.

Dana dan keuntungan dari hasil Transaksi akan digunakan oleh Perseroan untuk diinvestasikan dan/atau digunakan dalam rencana ekspansi Perseroan sesuai strategi bisnis Perseroan, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai investasi para pemegang sahamnya.

B. OBYEK DAN NILAI TRANSAKSI

Obyek dari Transaksi adalah 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Jalan Bulevar Diponegoro, Desa Bencongan dan Desa Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua (dahulu Curug), Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan total luas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), selanjutnya disebut "**Tanah**". Berikut perincian obyek dari Transaksi terdiri dari:

No.	Atas Nama	No. Sertipikat	Luas Tanah (m2)	Tanggal Berakhir Sertipikat
1.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 13416	411	06 Juni 2025
2.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 00039	2.826	06 Juni 2025
3.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 00420	5.186	25 Desember 2031
4.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 13413	1.577	26 Juli 1932

Pada tanggal 21 Maret 2022, Perseroan dan Pembeli telah menandatangani PJB dimana Perseroan menjual Tanah dan Pembeli membeli Tanah. Nilai Transaksi sebesar Rp90.000.000.000,- (sembilan puluh miliar Rupiah), belum termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai), yang merupakan 1,9% ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, yaitu sebesar Rp4.723.596.000.000,- (empat triliun tujuh ratus dua puluh tiga miliar lima ratus sembilan puluh enam juta Rupiah). Sehingga Nilai Transaksi ini tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari total ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan.

C. Ringkasan Mengenai PJB

Berikut adalah ringkasan pokok dari beberapa ketentuan dalam PJB sehubungan dengan Transaksi:

- Para Pihak : a. Pihak Pertama : Perseroan selaku Penjual.
b. Pihak Kedua : PT Lippo Karawaci Tbk selaku Pembeli.
- Obyek : Tanah.
- Harga Transaksi : Rp90.000.000.000,- (sembilan puluh miliar Rupiah), belum termasuk PPN
- Mekanisme Pembayaran : Pembeli telah melakukan pembayaran atas Harga Transaksi.
- Pengalihan kepemilikan Tanah : Pengalihan kepemilikan Tanah akan dilakukan setelah:
1. Penyelesaian Perubahan Data;
 2. Diperolehnya Izin Peralihan Hak ; dan
 3. Para Pihak telah menyelesaikan seluruh kewajiban pajak yang terkait dengan Transaksi.

Pada tanggal Keterbukaan Informasi, seluruh sertipikat sedang dalam proses perubahan data di Kantor Pertanahan terkait dengan penyesuaian nama dan kedudukan badan hukum dari yang sebelumnya tercatat dengan nama PT Multipolar Corporation Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan diubah menjadi PT Multipolar Tbk berkedudukan di Kabupaten Tangerang ("**Perubahan Data**"), sesuai Surat Keterangan No.22/SBN-Not/CN/III2022 tertanggal 21 Maret 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Notaris Sriwi B. Nawaksari, S.H., M.Kn, serta proses memperoleh Izin Peralihan Hak.

D. Keterangan Mengenai Para Pihak dalam Transaksi

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai pihak-pihak yang memiliki hubungan Afiliasi yang terlibat dalam Transaksi:

1. Perseroan selaku Penjual

Riwayat Singkat

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 7 tanggal 4 Desember 1975, dibuat di hadapan Adlan Yulizar, S.H., Notaris di Jakarta, dengan nama PT Multipolar Corporation, yang diperbaiki berturut-turut dengan Akta No. 61 tanggal 17 Desember 1977, Akta No. 69 tanggal 17 Januari 1980, Akta No. 80 tanggal 22 Januari 1980, dibuat dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta, Akta No. 45 tanggal 17 Desember 1980, dibuat di hadapan Adlan Yulizar, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta No. 119 tanggal 25 Maret 1982, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta yang kesemuanya telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman R.I. berdasarkan Keputusan No. C2-1093.HT01-01.TH82, tanggal 3 September 1982 dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta di bawah No. 3185 tanggal 9 September 1982, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 84 tanggal 20 Oktober 1987 Tambahan No. 938.

Anggaran Dasar Perseroan terakhir diubah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Multipolar Tbk No. 143 tertanggal 24 November 2021 yang dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang yang telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0478990 tanggal 29 November 2021 dan memperoleh Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Multipolar Tbk No. AHU-0068046.AH.01.02.Tahun 2021 tertanggal 29 November 2021; dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0210080.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 November 2021, yang memuat perpindahan kedudukan Perseroan semula berkedudukan di Jakarta Selatan menjadi berkedudukan di Kabupaten Tangerang.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Pada saat diterbitkannya Keterbukaan Informasi ini, Perseroan merupakan Perusahaan Induk yang menjalankan usahanya melalui Perusahaan Anak, antara lain di bidang jasa telekomunikasi, industri informatika, perdagangan umum termasuk perdagangan impor, ekspor, interinsular, lokal dan ritel (eceran), jasa pengembangan dan pengelolaan properti/*real estate*, dan menyewakan ruang-ruang dalam bangunan, dan investasi.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan terakhir yang sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 56 tanggal 18 Desember 2019, dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:

- a. Informasi dan komunikasi;
- b. Sewa guna usaha tanpa hak opsi;
- c. Aktivitas profesional, ilmiah dan teknis;
- d. Pendidikan;
- e. Pengangkutan;
- f. Perdagangan besar dan eceran;
- g. Kesenian, hiburan dan rekreasi;
- h. Aktivitas keuangan dan asuransi; dan
- i. Real estat.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama

- a. Menjalankan usaha-usaha di bidang informasi dan komunikasi, antara lain:
 - Aktivitas teknologi informasi dan jasa komputer lainnya;
 - Aktivitas konsultasi komputer dan manajemen fasilitas komputer lainnya;
- b. Menjalankan usaha-usaha di bidang sewa guna usaha tanpa hak opsi, antara lain:
 - Sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial bukan karya hak cipta;
- c. Menjalankan usaha-usaha di bidang aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, antara lain:
 - Aktivitas konsultasi manajemen lainnya;

- d. Menjalankan usaha-usaha di bidang pendidikan, antara lain:
 - Jasa pendidikan komputer (teknologi informasi dan komunikasi) swasta;
- e. Menjalankan usaha-usaha di bidang pengangkutan, antara lain:
 - Jasa pengurusan transportasi (JPT);
- f. Menjalankan usaha-usaha di bidang perdagangan besar dan eceran, antara lain:
 - Perdagangan besar komputer dan perlengkapan komputer;
 - Perdagangan besar piranti lunak;
 - Perdagangan besar berbagai macam barang;
 - Perdagangan eceran atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
 - Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;

Kegiatan Usaha Penunjang

- a. Menjalankan usaha-usaha di bidang kesenian, hiburan dan rekreasi, antara lain:
 - Aktivitas taman bertema atau taman hiburan;
- b. Menjalankan usaha-usaha di bidang real estat, antara lain:
 - Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
- c. Menjalankan usaha-usaha di bidang pengangkutan, antara lain:
 - Angkutan sewa;
 - Angkutan bermotor untuk barang umum;
- d. Menjalankan usaha-usaha di bidang aktivitas keuangan dan asuransi, antara lain:
 - Aktivitas perusahaan holding.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 28 Februari 2022, struktur permodalan dan susunan Pemegang Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar :			
Kelas A (nominal @ Rp2.000)	467.942.000	935.884.000.000	
Kelas B (nominal @ Rp500)	1.228.347.890	614.173.945.000	
Kelas C (nominal @ Rp100)	21.924.420.550	2.192.442.055.000	
Jumlah Modal Dasar	23.620.710.440	3.742.500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang Saham			
Kelas A (nominal @ Rp2.000)			
PT Inti Anugerah Pratama	146.570.634	293.141.268.000	1,00
Manajemen - Jeffrey Koes Wonsono	28.000	56.000.000	0,00
Masyarakat*	321.343.366	642.686.732.000	2,20
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Kelas A	467.942.000	935.884.000.000	3,20
Kelas B (nominal @ Rp500)			
PT Inti Anugerah Pratama	396.136.849	198.068.424.500	2,71
Manajemen - Jeffrey Koes Wonsono	44.678	22.339.000	0,00
Masyarakat*	832.166.363	416.083.181.500	5,68
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Kelas B	1.228.347.890	614.173.945.000	8,39
Kelas C (nominal @ Rp100)			
PT Inti Anugerah Pratama	5.008.424.275	500.842.427.500	34,21
UBS AG SINGAPORE NON-TREATY OMNIBUS ACCOUNT-2091144090**	2.518.046.248	251.804.624.800	17,20
Manajemen - Jeffrey Koes Wonsono	-	-	-
Masyarakat*	5.345.896.757	534.589.675.700	36,52
Saham Treasuri	70.975.300	7.097.530.000	0,48
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Kelas C	12.943.342.580	1.294.334.258.000	88,41
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	14.639.632.470	2.844.392.203.000	100,00
Saham Dalam Portepel			
Kelas A (nominal @ Rp2.000)	-	-	
Kelas B (nominal @ Rp500)	-	-	
Kelas C (nominal @ Rp100)	8.981.077.970	898.107.797.000	
Jumlah Saham Dalam Portepel	8.981.077.970	898.107.797.000	

* Masyarakat masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%

** Berdasarkan informasi yang diterima oleh Perseroan dari IAP dan Clifford Development Pte Ltd pada tanggal 20 Desember 2021 dan keterbukaan informasi yang disampaikan oleh Perseroan kepada OJK pada 22 Desember 2021, IAP telah melakukan penjualan saham sejumlah 2.516.046.248 saham dan Clifford Development Pte. Ltd. telah melakukan pembelian sejumlah 2.516.046.248 saham.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Para Pemegang Saham No. 39 tanggal 19 Juli 2021 dibuat dihadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan HAM dalam suratnya No. AHU-AH.01.03-0434253 tanggal 5 Agustus 2021 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0133358.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 5 Agustus 2021 (“**Akta No. 39/2021**”), yang memuat keputusan para pemegang saham Perseroan mengenai persetujuan perubahan dan/atau penegasan susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan termasuk Komisaris Independen untuk sisa masa jabatan, terhitung sejak ditutupnya rapat ini sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun Buku 2022 yang akan diselenggarakan pada tahun 2023, dengan susunan sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Bunjamin Jonatan Mailool
Komisaris Independen : Alexander S. Rusli
Komisaris Independen : Hadi Cahyadi
Komisaris : Jeffrey Koes Wonsono
Komisaris : Henry Jani Liando

Direksi

Presiden Direktur : Adrian Suherman
Wakil Presiden Direktur : Rudy Ramawy
Direktur : Agus Arismunandar
Direktur : Fendi Santoso
Direktur : Yerry Goei

2. PT Lippo Karawaci Tbk selaku Pembeli

Perseroan berkantor di Menara Matahari Lantai 22, Jl. Bulevar Palem Raya No. 7, Lippo Karawaci, Tangerang 15811, Indonesia.
Telepon: (021) 2566 9000
Faksimile: (021) 2566 9098

Riwayat Singkat

(a) Perseroan didirikan dengan nama “**PT Tunggal Reksakencana**” berdasarkan Akta No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No: C2-6974.HT.01.01.Th 91 tanggal 22 November 1991, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1299/Not/1991/PN.JKT.SEL pada 28 Desember 1991, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan Berita Negara No. 3593. Perseroan mengubah namanya menjadi:

- (i) “**PT Prudential Land Development**” dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 248 tanggal 15 Juli 1992, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No.C2-8325.HT.01.04.Th 92 tanggal 6 Oktober 1992, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang No. HT.01.03.873/1992/PN.TNG pada 11 November 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 5 tanggal 15 Januari 1993, Tambahan Berita Negara No. 317.
- (ii) “**PT Lippo Village**” dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 104 tanggal 5 Desember 1992, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C2-69.HT.01.04.Th 93 tanggal 7 Januari 1993, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang No. HT.01.03.3/1993/PN.TNG pada 18 Januari 1993 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1993, Tambahan Berita Negara No. 1226.

- (iii) **“PT Lippo Karawaci”** dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 221 tanggal 18 Oktober 1995, dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C2-17055.HT.01.04.Th 95 tanggal 26 Desember 1995, terdaftar di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang No. HT.01.03.18.1996/PN.TNG pada 15 Februari 1996 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 24 tanggal 22 Maret 1996, Tambahan Berita Negara No. 2965.
- (b) Perseroan merubah statusnya dari perusahaan privat menjadi perusahaan publik dan mengubah namanya menjadi **“PT Lippo Karawaci Tbk”**, dan untuk memberlakukan perubahan tersebut, Anggaran Dasar Perseroan diubah berdasarkan Akta No. 19 tanggal 3 Mei 1996, dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman berdasarkan Keputusan No. C2-7717.HT.01.04.Th 96 tanggal 22 Mei 1996, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan berdasarkan Undang-Undang No. 3 tanggal 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan (**“UUWDP”**) dengan TDP No. 10031801714 di Kantor Daftar Perusahaan Kab/Kodya Tangerang dengan pendaftaran No. 064/BH.10.04/IV/1997 tanggal 2 April 1997, dan diumumkan dalam Berita Negara No. 83 tanggal 17 Oktober 1997, Tambahan Berita Negara No. 4882.
- (c) Berdasarkan Akta No. 11 tanggal 21 Juli 2004, dibuat di hadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Perseroan merubah statusnya dari perusahaan non-fasilitas (non PMA dan/atau perusahaan PMDN) menjadi perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan selanjutnya merubah Anggaran Dasarnya, termasuk Pasal 11 ayat 2 dan Pasal 14 ayat 2 dan meningkatkan (i) modal dasarnya dari semula Rp1.900.000.000.000,00 menjadi Rp4.000.000.000.000,00 dan (ii) modal disetor dari semula Rp493.834.250.000,00 menjadi Rp1.025.471.875.000,00. Akta ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (**“Menkumham”**) berdasarkan Keputusan No. C-19039.HT.01.01.TH.2004 tanggal 30 Juli 2004, diberitahukan kepada Menkumham dan telah diterima dan dicatat di dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum No. C-19405 HT.01.04.TH.2004 tanggal 3 Agustus 2005, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan UUWDP dengan TDP No. 300617002162 di Kantor Daftar Perusahaan Kota Tangerang dengan pendaftaran No. 0094/BH-3006/V/2001 tanggal 30 Juli 2004, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 75 tanggal 17 September 2004, Tambahan Berita Negara No. 9297. Perubahan status Perseroan dari semula perusahaan non-fasilitas (non PMA dan/atau perusahaan PMDN) menjadi perusahaan PMDN telah disetujui oleh Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal berdasarkan Persetujuan No. 08/V/PMDN/2004 tanggal 20 Juli 2004.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 60 tanggal 29 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, mengenai perubahan anggaran dasar. Perubahan ini telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan tanggal 20 (duapuluh) Agustus 2021 (duaribu duapuluh satu) Nomor AHU-0045041.AH.01.02.TAHUN 2021 dan pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah dicatat dan diterima didalam Sistem Administrasi Badan Hukum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 20 (duapuluh) Agustus 2021 (duaribu duapuluh satu) No.AHU-AH.01.03-0439186 (**“Akta No. 60/2021”**), maksud dan tujuan Perseroan ialah bergerak di bidang real estat termasuk namun tidak terbatas pada real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yaitu meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti tanah, bangunan apartemen, mal, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, perhotelan, pusat sarana olahraga, dan 16 sarana penunjang, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri; penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; aktifitas professional, ilmiah dan teknis; konstruksi; pengangkutan; perdagangan; pengelolaan air; pengelolaan air limbah; pengelolaan dan daur ulang sampah; aktifitas remediasi; aktifitas ketenagakerjaan; dan penunjang usaha lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Pembeli per tanggal 28 Februari 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Pembeli adalah sebagai berikut

Keterangan	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	92,000,000,000	9,200,000,000,000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
- PT Inti Anugerah Pratama	19,446,548,288	1,944,654,828,800	27.43
- Sierra Corporation	11,259,645,290	1,125,964,529,000	15.88
- PT Primantara Utama Sejahtera	7,371,500,000	737,150,000,000	10.40
- Masyarakat	32,820,324,791	3,282,032,479,100	46.29
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	70,898,018,369	7,089,801,836,900	100.00
Saham Dalam Portepel	21,101,981,631	2,110,198,163,100	

Note: Perhitungan diatas termasuk saham treasury sebanyak 102.897.600 saham (0.15%).

Pengurusan dan Pengawasan

Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 57 tanggal 13 Oktober 2021, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris Independen	:	John Aristianto Prasetyo
Komisaris	:	Anand Kumar
Komisaris	:	George Raymond Zage III
Komisaris	:	Kin Chan Kin Chan
Komisaris Independen	:	Anangga Wardhana Roosdiono
Komisaris Independen	:	Kartini Sjahrir

Direksi

Presiden Direktur	:	Ketut Budi Wijaya
Direktur	:	John Riady
Direktur	:	Surya Tatang
Direktur	:	Marshal Martinus Tissadharna
Direktur	:	Rudy Halim
Direktur	:	Phua Meng Kuan
Direktur	:	Dominique Dion Leswara
Direktur	:	Muhammad Arif Widjacksono
Direktur	:	Gita Irmasari

E. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak-pihak yang Melakukan Transaksi

PT Inti Anugerah Pratama merupakan pemegang saham utama bagi Perseroan dan Pembeli.

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak Independen yang ditunjuk dalam Transaksi adalah:

1. Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, selaku auditor independen, yang melakukan audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan entitas anak Perseroan yang berakhir pada 30 September 2021;
2. Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan yang melakukan penilaian aset dan pendapat kewajaran rencana Transaksi. Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan sebagai Penilai Resmi berdasarkan Surat Ijin yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan No. 2.09.0055 tanggal 28 Juli 2009, dan terdaftar di Bapepam-LK No. P-1.13.00369 tanggal 05 Juli 2018;

IV. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

1. Ringkasan Laporan Penilai Atas Obyek Transaksi

KJPP Toto Suharto dan Rekan sebagai Penilai Resmi telah ditunjuk manajemen Perseroan untuk melakukan

penilaian atas Obyek Transaksi dan telah menyampaikan Laporan Penilaian Aset No. 00047/2.0055-00/PI/05/0369/1/I/2022 tertanggal 27 Januari 2022 dengan ringkasan sebagai berikut:

- a. Identitas Pihak
Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan adalah PT Multipolar, Tbk yang beralamat di Menara Matahari Lantai 20-21, Jalan Boulevard Palem Raya No. 7, Lippo Karawaci 1100, Tangerang 15811, Provinsi Banten.
- b. Obyek Penilaian
Obyek penilaian adalah tanah kosong milik PT Multipolar, Tbk yang terletak di Jalan Bulevar Diponegoro, Desa Bencong Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.
Dengan data-data tanah yang dinilai sebagai berikut:
 - Jenis Kepemilikan : SHGB No. 00039, 00420, 13413 dan 13416
 - Nama Pemegang Hak terakhir : PT Multipolar. Tbk /PT Multipolar Corporation, Tbk
 - Luas tanah : SHGB No. 00039 seluas 2.826 m², SHGB No. 00420 seluas 5.186 m², SHGB No. 13413 seluas 1.577 m² dan SHGB No. 13416 seluas 411 m² dengan jumlah luas 10.000 m²
 - Peruntukkan : Perkantoran, Perdagangan dan Jasa
- c. Tujuan Penilaian
Maksud penilaian adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar yang akan dipergunakan untuk tujuan Jual Beli untuk Kepentingan Penjual.
Laporan hasil penilaian tidak untuk digunakan di luar konteks atau tujuan yang dimaksudkan. Penilai tidak bertanggung jawab apabila Laporan Penilaian digunakan selain dari tujuan yang telah disebutkan di atas.
- d. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian dan Laporan Penilaian ini bergantung kepada Syarat Pembatas sebagai berikut.

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. 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 dipihak Pemberi Tugas.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. 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.
10. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Pemberi Tugas / pengguna laporan. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertifikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas / pengguna laporan.
11. Apabila terdapat suatu tuntutan dan/atau gugatan sehubungan dengan aset yang sedang dinilai oleh Penilai, maka tuntutan dan/atau gugatan tersebut dapat diabaikan dan Penilai menganggap aset tersebut dalam keadaan bebas, tidak digadaikan dan/atau dijaminkan dan/atau tidak ada tuntutan maupun gugatan dan saat ini Penilai mengasumsikan aset berada dalam kepemilikan yang sah dan/atau dalam pengawasan dan tanggung jawab dari pemilik aset tersebut.
12. Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan dalam hubungan dan berkaitan dengan tugas penilaian ini, dapat memberikan keterangan kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dan/atau pengguna jasa dan/atau memberikan kesaksian pada suatu sidang pengadilan maupun badan pemerintah lainnya yang berkenaan dengan aset yang dinilai, dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan (komitmen) dari pihak Pemberi Tugas dan segala beban biaya yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab dari Pemberi Tugas.
13. Laporan Penilaian ini, TIDAK diperkenankan untuk disebarluaskan kepada umum (publik) maupun pihak lain, baik untuk sebagian maupun untuk keseluruhan, atas opini nilai yang terdapat di dalamnya termasuk isi pernyataan maupun seluruh isi dari laporan penilaian ini, termasuk nama dan afiliasi tenaga ahli dari Penilai yang terdapat dalam laporan penilaian ini, dan tidak diperbolehkan dipergunakan sebagai referensi bagi pihak lain yang tidak ada kaitannya dengan Pemberi Tugas, tanpa seizin maupun sepengetahuan Penilai (SPI 103 butir 5.3.a.12)
14. Laporan Penilaian ini dianggap tidak sah dan tidak berlaku, apabila tidak tertera cap basah/timbul (seal) Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan serta tandatangan dari Pimpinan Rekan dan/atau Rekan yang memiliki izin Penilai Publik.
15. Kami menegaskan bahwa laporan penilaian ini bersifat rahasia kepada perusahaan sesuai dengan keperluan yang tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.

e. Pendekatan dan Metode Penilaian

Obyek penilaian berupa tanah kosong yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (highest and best use) dan menghasilkan pendapatan. Sehingga dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pasar (Market Approach) dan Pendekatan Pendapatan (Income Approach).

Dalam penilaian ini, kami mempertimbangkan Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar sebagai pendekatan pertama dan Pendekatan Pendapatan dengan metode Diskonto Arus Kas sebagai pendekatan kedua dimana pendekatan dan metode penilaian yang paling sesuai untuk digunakan, mengingat kondisi berikut :

Pendekatan	Alasan Penggunaan	Metode
Pasar	Digunakan karena tersedia data pasar yang memadai, sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian	Metode Perbandingan Data Pasar
Pendapatan	Digunakan karena objek penilaian berupa tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti	Metode Diskonto Arus Kas

Pendekatan	Alasan Penggunaan	Metode
	yang dapat dijual bagian demi bagian atau kapling per kapling.	
Biaya	Tidak digunakan karena objek penilaian berupa tanah kosong yang tidak memiliki komponen biaya.	-

Pendekatan Pasar

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar dari properti tersebut pada tanggal 30 September 2021, adalah sebesar :

Rp89.000.000.000,-
(Delapan Puluh Sembilan Miliar Rupiah)

Pendekatan Pendapatan

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar dari properti tersebut pada tanggal 30 September 2021, adalah sebesar :

Rp89.364.000.000,00
(Delapan Puluh Sembilan Miliar
Tiga Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah)

Rekonsiliasi dan Kesimpulan Nilai

Nilai yang dihasilkan dari Pendekatan dan Metode tersebut wajar dan proses analisis serta rekonsiliasi dari 2 (dua) indikasi nilai menjadi kesimpulan diperoleh tanpa melakukan "averaging" (merata-ratakan).

Berdasarkan dari hasil 2 (dua) Pendekatan Penilaian tersebut di atas, kami membuat Rekonsiliasi Nilai sebagai berikut:

URAIAN ASET / OBJEK PENILAIAN	LUAS	NILAI PASAR / m2	NILAI PASAR
❖ Tanah Kosong Jalan Bulevar Diponegoro, , Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang,			
❖ Pendekatan Pasar - Tanah Kosong	10.000 m ²	8.900.000	89.000.000.000
❖ Pendekatan Pendapatan - Tanah Kosong		8.936.400	89.364.000.000
❖ Rekonsiliasi - Pendekatan Pasar - Pendekatan Pendapatan	Bobot 50% 50%	89.000.000.000 89.364.000.000	44.500.000.000 44.682.000.000
		Sub Jumlah Indikasi Nilai Pasar	89.182.000.000
Dibulatkan			89.182.000.000

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar dari properti tersebut per tanggal 30 September 2021, adalah

sebesar :

Rp89.182.000.000,00
(Delapan Puluh Sembilan Miliar
Seratus Delapan Puluh Dua Juta Rupiah)

2. Ringkasan Laporan Penilai Atas Kewajaran Transaksi

KJPP Toto Suharto dan Rekan sebagai Penilai yang ditunjuk oleh Perseroan untuk memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi telah menyampaikan Laporan Pendapat Kewajaran No.00119/2.0055-00/BS/05/0060/1/III/2022, tertanggal 18 Maret 2022 dengan ringkasan sebagai berikut:

- a. Identitas pihak-pihak yang bertransaksi
Pihak-pihak yang terlibat dalam rencana Transaksi yaitu :
1. PT Multipolar Tbk. adalah pemilik aset berupa tanah seluas 10.000 m².
 2. PT Lippo Karawaci Tbk adalah pihak yang akan membeli aset berupa tanah yang merupakan milik PT Mulipolar Tbk.

- b. Obyek Rencana Transaksi
Adapun obyek rencana Transaksi adalah aset tetap berupa tanah seluas 10.000 m² dengan data-data legalitas sebagai berikut :

No.	Atas Nama	Sertifikat	Luas Tanah (m ²)
1.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 13416	411
2.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 00039	2.826
3.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 00420	5.186
4.	PT Multipolar Tbk	HGB No. 13413	1.577

- c. Tujuan Penilaian
Laporan Pendapat Kewajaran ini bertujuan untuk mengkaji kewajaran atas rencana Transaksi, berhubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.

- d. Asumsi dan Kondisi Pembatas
Dalam penyusunan pendapat independen ini, kami menggunakan beberapa asumsi, antara lain:
1. Kami mengasumsikan bahwa tanggal penerbitan pendapat ini sampai dengan rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap rencana Transaksi.
 2. Kami berasumsi bahwa Perseroan mentaati semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional Perseroan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
 3. Kami berasumsi bahwa legalitas yang dimiliki oleh Perseroan tidak ada masalah baik secara hukum atau masalah lainnya baik sebelum maupun setelah rencana Transaksi.
 4. Kami berasumsi bahwa Perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 5. Pendapat ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
 6. Lingkup dari kajian yang kami lakukan terbatas kepada rencana jual beli dan pengalihan penguasaan aset tetap berupa tanah yang akan dijual dan dialihkan kepada PT Lippo Karawaci Tbk yang merupakan transaksi afiliasi.
 7. Semua data dan informasi yang kami terima dalam penugasan ini, yang berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan merupakan data dan informasi yang mendukung rencana Transaksi Perseroan, kami terima dan kami anggap benar.
 8. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
 9. Kami bertanggung jawab atas laporan Pendapatan Kewajaran dan opini atau kesimpulan akhir.
 10. Kami tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari Perseroan yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak dan / atau belum kami terima dari Perseroan.

11. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.
12. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada surat penawaran Nomor: M.FO.21.00.0001.r1, tanggal 22 Desember 2021.
13. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion.
14. Proyeksi keuangan yang digunakan dibuat oleh manajemen Perseroan dan telah kami sesuaikan.
15. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
16. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

e. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Transaksi, kami melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Analisis rencana transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat rencana transaksi, analisis perjanjian pengikatan dan persyaratan dalam rencana transaksi, analisis manfaat dan risiko rencana transaksi.
2. Analisis kualitatif atas rencana transaksi yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usahanya, analisis industri, analisis operasional dan prospek Perseroan, analisis alasan dilakukannya rencana transaksi, keuntungan dan kerugian rencana transaksi.
3. Analisis kuantitatif atas rencana transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historikal Perseroan, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah rencana transaksi serta analisis nilai tambah.
4. Analisis atas kewajaran nilai rencana transaksi.

f. Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi

➤ Analisis rencana Transaksi

- Berdasarkan riwayat singkat pihak-pihak yang bertransaksi diketahui bahwa rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi dimana Perseroan dan LK mempunyai pemegang saham utama yang sama yaitu PT. Inti Anugerah Pratama.
- Berdasarkan draft Akta Pengikatan Jual Beli dan persyaratan antara Perseroan dengan LK tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada rencana Transaksi adalah wajar.
- Manfaat rencana transaksi yaitu (1) Perseroan mendapatkan kas atas transaksi penjualan aset ini yang digunakan untuk investasi. Dana dan keuntungan dari hasil rencana Transaksi akan digunakan oleh Perseroan untuk diinvestasikan dan/atau digunakan dalam rencana ekspansi Perseroan sesuai strategi bisnis Perseroan yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai investasi para pemegang sahamnya. (2) Dengan melepas kepemilikan aset maka perseroan akan mengurangi beban pajak PBB-P2 setiap tahunnya.

➤ Analisis Kualitatif

- Berdasarkan gambaran industri diketahui bahwa industri teknologi informasi dan telekomunikasi di Indonesia masih memiliki prospek kedepannya. Perekonomian digital menempatkan operator selular pada posisi yang strategis. Prospek ekonomi digital juga tercermin dari semakin berkembangnya layanan berbasis IoT (Internet of Things) dan Big Data, FinTech (Financial Technology), e-commerce, mobile gaming, video/music streaming, logistik dan layanan digital lainnya. Pertumbuhan ekonomi digital dipastikan akan jauh lebih baik, saat Indonesia kelak menggelar layanan 5G. Dengan demikian keputusan Perseroan untuk menjual aset tetap berupa tanah yang tidak produktif, dengan tujuan mendapatkan kas atas transaksi penjualan aset ini yang digunakan untuk investasi, Dana dan keuntungan dari hasil Transaksi akan digunakan oleh Perseroan untuk diinvestasikan dan/atau digunakan dalam rencana ekspansi Perseroan sesuai strategi bisnis Perseroan yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai investasi para pemegang sahamnya adalah wajar.
- Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, alasan Perseroan melakukan rencana Transaksi dengan pihak afiliasi yaitu penjualan aset tetap untuk meminimalisasi kepemilikan aset-aset yang tidak produktif atas aset tetap yang ditransaksikan adalah wajar.
- Keuntungan rencana Transaksi yaitu laba yang di peroleh Perseroan dari penjualan tanah akan meningkatkan laba Perseroan secara konsolidasi adalah wajar.

➤ Analisis Kuantitatif

- Berdasarkan kinerja historikal keuangan Perseroan diketahui bahwa Perseroan memiliki kinerja yang cukup baik. Dengan demikian rencana Perseroan melakukan rencana Transaksi untuk memperkuat posisi keuangan dan meningkatkan daya saing adalah wajar.
- Berdasarkan analisis rasio, rencana transaksi memberikan pengaruh yang baik terhadap keuangan Perseroan, sehingga rencana Transaksi dianggap wajar.
- Dengan melakukan rencana Transaksi diperkirakan Perseroan akan mengalami peningkatan laba bersih, dengan demikian Perseroan melakukan rencana Transaksi adalah wajar.
- Berdasarkan proforma posisi keuangan diatas terdapat penyesuaian pada pendapatan investasi sebesar Rp84.634 juta dari hasil penjualan aset, selain itu terdapat penyesuaian pada beban pajak sebesar negatif Rp2.250 juta dari pajak penghasilan atas penjualan aset Perseroan. Adanya transaksi penjualan aset menambah keuntungan bersih Perseroan.
- Berdasarkan proforma posisi keuangan diatas terdapat penyesuaian pada Kas dan setara kas naik sebesar Rp87.750 juta, yang diperoleh dari hasil penjualan Aset. Aset tetap sebesar negatif Rp5.366 juta, merupakan penjualan aset berupa tanah kosong seluas 10.000 meter persegi. Laba ditahan sebesar Rp82.384 juta, sehingga meningkatkan jumlah ekuitas.
- Berdasarkan analisis inkremental, proyeksi pendapatan usaha, beban pokok penjualan dan laba kotor Perseroan tidak mengalami perubahan antara sebelum dan sesudah transaksi. Laba (rugi) usaha meningkat sebesar 5,30% selama tahun 2022 sampai dengan 2026 dan laba bersih mengalami peningkatan sebesar 5,51% selama masa proyeksi setelah transaksi dikarenakan adanya laba dari pendapatan investasi dari dana hasil penjualan tanah kosong. Selain itu tidak terdapat perbedaan signifikan posisi keuangan Perseroan antara sebelum dan sesudah dilaksanakannya transaksi. Penjualan aset Perseroan akan tercatat sebagai pengurangan aset tetap dan peningkatan total aset ditahun 2022. Sementara ekuitas meningkat di tahun 2022 karena adanya keuntungan atas transaksi penjualan aset tersebut.
- Berdasarkan analisis inkremental, tidak terdapat perbedaan signifikan arus kas Perseroan antara sebelum dan sesudah dilaksanakannya transaksi. Adanya penjualan aset Perseroan tercatat sebagai peningkatan arus kas dari aktivitas investasi di tahun 2022 sebesar 16,80%. Sementara dari sisi pendanaan, pelepasan aset tanah kosong akan menyebabkan sedikit kenaikan di tahun 2022-2026.
- Nilai rencana Transaksi adalah sebesar Rp90.000.000.000, sedangkan Nilai Pasar yaitu Rp89.182.000.000. Selisih harga rencana Transaksi terhadap nilai pasar adalah sebesar 0,91% atau dibawah 7,5%, maka harga yang ditetapkan adalah wajar.

g. Kesimpulan Penilai

Berdasarkan analisa kualitatif dan kuantitatif tersebut diatas, kami berpendapat bahwa rencana Transaksi adalah WAJAR.

V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa pelaksanaan Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Keterbukaan Informasi ini telah melalui prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 POJK 42 Tahun 2020.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Keterbukaan Informasi ini merupakan Transaksi Afiliasi, namun tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42 Tahun 2020 serta dilaksanakan sesuai dengan praktek bisnis yang berlaku umum.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dari seluruh informasi yang termuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan telah mengungkapkan secara lengkap fakta material serta tidak terdapat fakta material lainnya terkait dengan Transaksi yang tidak dicantumkan yang dapat memberikan informasi yang tidak benar dan/atau pengertian yang menyesatkan sehubungan dengan Transaksi.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi lebih lanjut sehubungan dengan Transaksi, Pemegang Saham Perseroan dapat menghubungi Perseroan dengan alamat korespondensi sebagai berikut:

PT Multipolar Tbk.

Kantor Pusat dan Kantor Operasional:

Menara Matahari Lantai 20-21
Jalan Boulevard Palem Raya No. 7
Lippo Karawaci 1100
Tangerang 15811, Indonesia
Telepon: (021) 546-8888
Faksimili: (021) 547-5147
Website: www.mpc.id
Email: ir@mpc.id

U.p. Sekretaris Perusahaan
Tangerang, 23 Maret 2022
Direksi PT Multipolar Tbk.