

# KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK (“PERSEROAN”)

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA TRANSAKSI MATERIAL SERTA TRANSAKSI AFILIASI.

PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA DAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN.



## PT Janu Putra Sejahtera Tbk

### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha Peternakan dan Rumah Potong Ayam

### Berkedudukan di Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia

#### Kantor Pusat:

Ruko Casa Grande No.35, Jl. Ringroad Utara, Maguwoharjo,  
Depok, Sleman, D.I Yogyakarta  
Tel. (+62 274) 871163  
Fax. (+62 272) 3392034  
Website: [www.januputrasejahtera.com](http://www.januputrasejahtera.com)  
Email: [corsec@januputrasejahtera.com](mailto:corsec@januputrasejahtera.com)

#### Kantor Operasional

Grha Janu Putra, Jalan Pemuda, Mlinjon, Tonggalan, Klaten  
Tengah, Klaten.

#### Lokasi Rumah Potong:

Per 31 Mei 2023, Perseroan mengoperasikan 1 (satu) Rumah  
Potong Ayam yang terletak di Sleman, Daerah Istimewa  
Yogyakarta.

#### Lokasi Pembibitan Ayam:

Per 31 Mei 2023, Perseroan mengoperasikan 2 (dua) lokasi  
pembibitan ayam yang terletak di Dusun Rejosari, Kel. Ngawis,  
Kec. Karangmojo, Kab. Gunung Kidul, DIY dan di Dusun IV  
Bantar Bendo, Kel. Grantung, Kec. Karang Moncol, Kab.  
Purbalingga, Jawa Tengah

APABILA ANDA MENGALAMI KESULITAN DALAM MEMAHAMI KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU  
MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN ATAU PENASIHAT  
PROFESIONAL.

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Sleman pada tanggal 4 Desember 2023

## DEFINISI

BEI	:	berarti PT Bursa Efek Indonesia.
IPO	:	berarti Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.
Keterbukaan Informasi	:	berarti Keterbukaan Informasi ini yang disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan dalam rangka pemenuhan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.
OJK	:	berarti Otoritas Jasa Keuangan.
Pemegang Saham	:	berarti pemegang saham Perseroan
Penilai Independen atau KJPP	:	berarti Kantor Jasa Penilai Publik Dasa'at, Yudistira dan Rekan, penilai independen yang terdaftar di OJK yang telah ditunjuk Perseroan untuk melakukan penilaian atas nilai wajar dan/atau kewajaran terhadap Transaksi.
Perseroan	:	berarti PT Janu Putra Sejahtera Tbk.
POJK 17/2020	:	berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 42/2020	:	berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
Prospektus IPO	:	berarti Prospektus IPO yang telah diterbitkan pada tanggal 23 November 2023.

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Rencana Transaksi penggunaan dana hasil IPO. Berikut adalah rincian transaksi sebagaimana diinformasikan pada Prospektus IPO:

1. Sekitar Rp40.630.437.000,- (empat puluh miliar enam ratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembelian beberapa bidang tanah di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan rincian alokasi sebagai berikut:
  - i. Sekitar Rp20.407.965.000,- (dua puluh miliar empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh lima ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembelian beberapa bidang tanah kepada H. Singgih Januratmoko, S.K.H selaku pemilik tanah dengan rincian tanah sebagai berikut:
    - a. Total harga tanah seluruhnya : Rp20.517.965.000,- (dua puluh miliar lima ratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh lima ribu Rupiah)
    - b. Total nilai atas tanah-tanah yang telah dibayarkan dalam bentuk uang muka (*down payment*) : Rp110.000.000,- (seratus sepuluh juta Rupiah)
    - c. Total nilai atas tanah-tanah yang belum dibayarkan : Rp20.407.965.000,- (dua puluh miliar empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh lima ribu Rupiah)
    - d. Total nilai atas tanah-tanah yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum : Rp20.407.965.000,- (dua puluh miliar empat ratus tujuh juta sembilan ratus enam puluh lima ribu Rupiah)
    - e. Luas tanah : 31.135 m<sup>2</sup>
    - f. Lokasi tanah : Jl. Lingkungan, Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Gunungkidul, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta
    - g. Status tanah dan sertifikat atas tanah : (i) tidak sedang ditanggungkan atau dijaminkan kepada kreditur manapun, (ii) tidak terdapat blokir, (iii) tidak terdapat sita, dan (iv) tidak terdapat kasus hukum atau sengketa dalam bentuk apapun sehubungan dengan seluruh Sertifikat Hak Milik ("SHM") yang ditransaksikan
    - h. Perjanjian jual beli antara Perseroan dan penjual tanah : a. Dibuat antara Perseroan dengan H. Singgih Januratmoko, S.K.H selaku pihak penjual, masing-masing berdasarkan:

- Akta Perikatan Jual Beli No. 34 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00799 seluas 2.716 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 24 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 02754 seluas 2.830 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 44 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 01611 seluas 1.608 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 28 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00490 seluas 2.583 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 42 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 2839 seluas 3.553 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 36 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00825 seluas 2.777 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 30 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00593 seluas 1.622 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00592 seluas 1.671 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 32 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00594 seluas 3.186 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 38 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 2836 seluas 3.332 m<sup>2</sup>.
- Akta Perikatan Jual Beli No. 40 tanggal 21 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 2837 seluas 5.257 m<sup>2</sup>.

seluruhnya dibuat dihadapan Ambar Puji Yovyaningsih, SH, M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Gunung Kidul. Penjelasan mengenai seluruh Perjanjian Akta terkait dapat dilihat lebih lanjut pada bagian dari Bab VIII dalam Prospektus ini dengan judul "Perjanjian-Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi" halaman 68.

- i. Nama pemilik dan pihak penjual tanah – tanah : Seluruh Sertipikat Hak Milik di atas dimiliki oleh H. Singgih Januratmoko, S.K.H sesuai dengan yang tercantum pada SHM. Pihak penjual juga merupakan pemilik atas tanah-tanah tersebut.
- j. Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual tanah - tanah : Memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan dikarenakan H. Singgih Januratmoko, S.K.H merupakan Pemegang Saham Utama dan Komisaris Utama Perseroan
- k. Tujuan pembelian tanah : Pembelian tanah kandang *breeding*.
- l. Fungsi tanah saat ini : Seluruh tanah-tanah di atas saat ini untuk kandang *Ayam Breeding*.
- m. Status perizinan tanah : Pada saat Prospektus ini dibuat, perizinan untuk Pembangunan Kandang Unggas, yang telah dimiliki Perseroan masih berlaku, yaitu berupa:
  - Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha Nomor : 20022310313403025, diterbitkan tanggal 20 Februari 2023. Luas tanah yang dimohon : 61.934,04 M<sup>2</sup>
  - Ijin dari Dinas Lingkungan (Amdal, UKL-UPL) : Berdasarkan Surat Kepala Kantor Dampak Lingkungan Kabupaten Gunungkidul No. 660/166 tanggal 04 Oktober 2011 diberitahukan bahwa berdasarkan hasil evaluasi teknis terhadap Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) kegiatan usaha

Peternakan Ayam Petelur PT. Janu Putra Sejahtera di Ngawis, Karangmojo tersebut secara teknis dapat disetujui.

- Sertifikat Laik Fungsi:  
PERSEROAN telah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi (SLF) untuk bangunan Breeding (Pembibitan Ayam Ras) di Jl. Karangmojo – Wonosari Ngawis II, Kel/Desa Ngawis, Kec. Karangmojo, Kab. Gunung Kidul, Prov. DI Yogyakarta telah memperoleh SLF yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Gunung Kidul atas nama Bupati Gunung Kidul di bawah No. SK-SLF-340309-13092023-001 tanggal 13 September 2023 yang berlaku 5 tahun sejak diterbitkan.
- IMB:  
Berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan No. 86/IMB/IV/2012 tanggal 12 April 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Gunungkidul, memberikan izin mendirikan bangunan kepada H. Singgih Januratmoko, alamat bangunan: Karangmojo II, Karangmojo, Karangmojo, Gunungkidul sebagai Tempat Usaha Bangunan Komersial (BK) seluas: 2.046 M<sup>2</sup>.

Bawa selain perizinan yang disebutkan pada huruf m sudah tidak ada lagi perijinan material lainnya yang dibutuhkan untuk penggunaan dana tersebut.

- n. Rencana pelaksanaan pembelian : Pelunasan atas pembelian seluruh tanah-tanah tersebut di atas dilakukan maksimal di bulan Desember 2023.
- ii. Sekitar Rp20.222.472.000,- (dua puluh miliar dua ratus dua puluh dua ratus empat ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembelian beberapa bidang tanah kepada Fransiskus Xaverius Suharno selaku pemilik tanah dengan rincian tanah sebagai berikut:
- a. Total harga tanah seluruhnya : Rp20.302.472.000,- (dua puluh miliar tiga ratus dua ratus empat ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah)
  - b. Total nilai atas tanah-tanah yang telah dibayarkan dalam bentuk uang muka (*down payment*) : Rp80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah)
  - c. Total nilai atas tanah-tanah yang belum dibayarkan : Rp20.222.472.000,- (dua puluh miliar dua ratus dua pulu dua ratus empat ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah)
  - d. Total nilai atas tanah-tanah yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum : Rp20.222.472.000,- (dua puluh miliar dua ratus dua pulu dua ratus empat ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah)
  - e. Luas tanah : 30.808 m<sup>2</sup>
  - f. Lokasi tanah : Jl. Lingkungan, Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Gunungkidul, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta
  - g. Status tanah dan sertifikat atas tanah : (i) tidak sedang ditanggungkan atau dijaminkan kepada kreditur manapun, (ii) tidak terdapat blokir, (iii) tidak terdapat sita, dan (iv) tidak terdapat kasus hukum atau sengketa dalam bentuk apapun sehubungan dengan seluruh Sertifikat Hak Milik (“SHM”) yang ditransaksikan

- h. Perjanjian jual beli antara Perseroan dan penjual tanah : Dibuat antara Perseroan dengan Fransiskus Xaverius Suharno selaku pihak penjual tanah, masing-masing berdasarkan:
- Akta Perikatan Jual Beli No. 18 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00048 seluas 2.830 m<sup>2</sup>.
  - Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 2853 seluas 2.590 m<sup>2</sup>.
  - Akta Perikatan Jual Beli No. 22 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00512 seluas 7.281 m<sup>2</sup>.
  - Akta Perikatan Jual Beli No. 12 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00489 seluas 4.881 m<sup>2</sup>.
  - Akta Perikatan Jual Beli No. 06 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00523 seluas 4.051 m<sup>2</sup>.
  - Akta Perikatan Jual Beli No. 10 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 02710 seluas 991 m<sup>2</sup>.
  - Akta Perikatan Jual Beli No. 20 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 02838 seluas 4.434 m<sup>2</sup>.
  - Akta Perikatan Jual Beli No. 08 tanggal 20 Maret 2023 untuk pembelian tanah dengan SHM No. 00524 seluas 3.750 m<sup>2</sup>.

seluruhnya dibuat dihadapan Ambar Puji Yovyaningsih, SH, M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Gunung Kidul. Penjelasan mengenai seluruh Perjanjian Akta terkait dapat dilihat lebih lanjut pada bagian dari Bab VIII dalam Prospektus ini dengan judul "Perjanjian-Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi" halaman 68.

- i. Nama pemilik dan pihak penjual tanah - tanah : Seluruh Sertipikat Hak Milik di atas dimiliki oleh Fransiskus Xaverius Suharno, sesuai dengan yang tercantum pada SHM. Pihak penjual juga merupakan pemilik atas tanah-tanah tersebut.
- j. Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual tanah - tanah : Memiliki hubungan afiliasi, dengan Perseroan dikarenakan Fransiskus Xaverius Suharno memiliki hubungan kekeluargaan (paman) dengan H. Singgih Januratmoko, S.K.H selaku Pemegang Saham Utama dan Komisaris Utama Perseroan
- k. Tujuan pembelian tanah : Pembelian tanah kandang *breeding*
- l. Fungsi tanah saat ini : Seluruh tanah-tanah di atas saat ini untuk kandang *Ayam Breeding*
- m. Status perizinan tanah : Pada saat Prospektus ini dibuat, perizinan untuk Pembangunan Kandang Unggas, yang telah dimiliki Perseroan masih berlaku, yaitu berupa:
- Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha Nomor : 20022310313403025, diterbitkan tanggal 20 Februari 2023. Luas tanah yang dimohon : 61.934,04 M<sup>2</sup>
  - Ijin dari Dinas Lingkungan (Amdal, UKL-UPL) : Berdasarkan Surat Kepala Kantor Dampak Lingkungan Kabupaten Gunungkidul No. 660/166 tanggal 04 Oktober 2011 diberitahukan bahwa berdasarkan hasil evaluasi teknis terhadap Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) kegiatan usaha Peternakan Ayam Petelur PT. Janu Putra Sejahtera di Ngawis, Karangmojo tersebut secara teknis dapat disetujui.
  - Sertifikat Laik Fungsi: PERSEROAN telah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi (SLF) untuk bangunan Breeding (Pembibitan Ayam Ras) di

Jl. Karangmojo – Wonosari Ngawis II, Kel/Desa Ngawis, Kec. Karangmojo, Kab. Gunung Kidul, Prov. DI Yogyakarta telah memperoleh SLF yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Gunung Kidul atas nama Bupati Gunung Kidul di bawah No. SK-SLF-340309-13092023-001 tanggal 13 September 2023 yang berlaku 5 tahun sejak diterbitkan.

- IMB:

Berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan No. 86/IMB/IV/2012 tanggal 12 April 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Gunungkidul, memberikan izin mendirikan bangunan kepada H. Singgih Januratkomo, alamat bangunan: Karangmojo II, Karangmojo, Karangmojo, Gunungkidul sebagai Tempat Usaha Bangunan Komersial (BK) seluas : 2.046 M<sup>2</sup>.

Bawa selain perizinan yang disebutkan pada huruf m sudah tidak ada lagi perijinan material lainnya yang dibutuhkan untuk penggunaan dana tersebut.

- n. Rencana pelaksanaan pembelian : Pelunasan atas pembelian seluruh tanah-tanah tersebut di atas dilakukan maksimal di bulan Desember 2023.
2. Sekitar Rp15.520.423.750,- (lima belas miliar lima ratus dua puluh juta empat ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) akan digunakan untuk pembelian beberapa bidang tanah di Desa Tuksno, Kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa Yogyakarta dan pembangunan fasilitas Hatchery baru, dimana pembelian beberapa bidang tanah berikut pembangunan fasilitas dimaksud merupakan 1 (satu) rangkaian transaksi dengan alokasi sebagai berikut:

- Sekitar Rp10.396.403.750,- (sepuluh miliar tiga ratus sembilan puluh enam ratus empat ratus tiga ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) akan digunakan untuk pembangunan fasilitas Hatchery baru dalam rangka meningkatkan kapasitas produksi penetasan telur. Pembangunan fasilitas Hatchery akan diselesaikan dalam kurun waktu 360 (tiga ratus enam puluh) hari kerja setelah tanggal pelunasan. Atas penggeraan pembangunan fasilitas Hatchery baru tersebut, Perseroan telah menunjuk PT Jaya Guna Mandiri Hasbi (JGMH) sebagai kontraktor berdasarkan Perjanjian Kontraktor No 001/IV/JPS/2023 tanggal 17 April 2023. Berdasarkan perjanjian tersebut, Perseroan telah membayarkan uang muka kepada JGMH sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah). Penjelasan mengenai Perjanjian Kontraktor terkait dapat dilihat lebih lanjut pada bagian dari Bab VIII dalam Prospektus ini dengan judul "Perjanjian-Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi" halaman 68. Tingkat utilitas fasilitas Hatchery saat ini sudah mencapai 100%.

Perseroan dan JGMH memiliki hubungan Afiliasi dikarenakan H. Singgih Januratkomo selaku Pemegang Saham Utama dari Perseroan juga memiliki saham di JGMH sebanyak 50%.

- Sekitar Rp5.124.020.000,- (lima miliar seratus dua puluh empat juta dua puluh ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembelian tanah dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Total harga tanah seluruhnya : Rp5.224.020.000,- (lima miliar dua ratus dua puluh empat juta dua puluh ribu Rupiah)
  - b. Total nilai atas tanah-tanah yang telah dibayarkan dalam bentuk uang muka (*down payment*) : Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah)
  - c. Total nilai atas tanah-tanah yang belum dibayarkan : Rp5.124.020.000,- (lima miliar seratus dua puluh empat juta dua puluh ribu Rupiah)
  - d. Total nilai atas tanah-tanah yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum : Rp5.124.020.000,- (lima miliar seratus dua puluh empat juta dua puluh ribu Rupiah)
  - e. Total luas atas tanah-tanah : 12.588m<sup>2</sup>
  - f. Lokasi tanah-tanah : Jl. Lingkungan, Desa Tuksno, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa Yogyakarta
  - g. Status dan sertifikat atas tanah-tanah : (i) tidak sedang ditanggungkan atau dijaminkan kepada kreditur manapun, (ii) tidak terdapat blokir, (iii) tidak terdapat sita, dan (iv) tidak

- h. Perjanjian jual beli antara Perseroan dan penjual tanah - tanah
- : terdapat kasus hukum atau sengketa dalam bentuk apapun sehubungan dengan seluruh Sertifikat Hak Milik (“**SHM**”) yang ditransaksikan. Perjanjian Jual Beli Termin tanggal 18 April 2023, yang dibuat dibawah tangan antara Perseroan dan Jatmiko Febianto Putro selaku penjual 2 (dua) bidang tanah dengan rincian sebagai berikut:
- Tanah dengan SHM No. 01504 seluas 6.683 m<sup>2</sup>; dan
  - Tanah dengan SHM No. 01971 seluas 5.905 m<sup>2</sup>
- yang seluruhnya telah dilegalisasi oleh Sukamto, SH, M.Hum, Notaris yang berkedudukan di Sleman dengan No. 12316/V/Leg/Bt/2023 tanggal 08 Mei 2023. Penjelasan mengenai Perjanjian Jual Beli Termin terkait dapat dilihat lebih lanjut pada bagian dari Bab VIII dalam Prospektus ini dengan judul “Perjanjian-Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi” halaman 68.
- i. Nama pemilik dan pihak penjual tanah - tanah
- : Seluruh Sertipikat Hak Milik di atas dimiliki oleh Jatmiko Febianto Putro sesuai dengan yang tercantum pada SHM. Pihak penjual juga merupakan pemilik atas tanah-tanah tersebut.
- j. Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual tanah - tanah
- : Memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan dikarenakan Jatmiko Febianto Putro merupakan memiliki hubungan kekeluargaan (saudara kandung) dengan H. Singgih Januratmoko, S.K.H.
- k. Tujuan pembelian tanah - tanah
- : Rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk menempatkan mesin *Hatchery* baru sebanyak 10 mesin dengan kapasitas 90.720 telur/mesin dalam satu siklus (3 minggu) guna mendukung kegiatan usaha Perseroan.
- l. Fungsi tanah saat ini
- : Seluruh tanah-tanah di atas saat ini berupa tanah kosong dan direncanakan akan difungsikan sebagai fasilitas *hatchery*.
- m. Status perizinan tanah
- : Belum terdapat izin mengingat masih berupa tanah kosong. Perizinan yang dibutuhkan adalah:

Jenis Izin	Rencana Pengurusan	Estimasi Selesai*
Izin Program Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Maksimal Desember 2023 (setelah IPO)	Kuartal 1 2024
IMB	Maksimal Desember 2023 (setelah IPO)	Kuartal 1 2024
Sertifikat Laik Fungsi	Maksimal Desember 2023 (setelah IPO)	Kuartal 1 2024
Izin Usaha dan Rekomendasi Teknis Izin Usaha (Dinas Pertanian dan Peternakan serta Dinas Pertanahan)	Maksimal Desember 2023 (setelah IPO)	Kuartal 1 2024
Izin dari Dinas Lingkungan	Maksimal Desember 2023 (setelah IPO)	Kuartal 1 2024

\*tergantung kecepatan pengurusan di masing-masing Dinas

- n. Rencana pelaksanaan pembelian
- : Pelunasan atas pembelian seluruh tanah-tanah tersebut di atas dilakukan maksimal di bulan Desember 2023.

Bahwa Perseroan berkomitmen segera melakukan Penandatangan Akta Jual Beli atas tanah-tanah yang dibeli dengan dana IPO dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya dana IPO.

Perseroan akan memenuhi ketentuan Peraturan Bupati Kulon Progo No. 1 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Kulon Progo No.13 Tahun 2019 tentang Pedoman Teknis Tata Ruang dan Perseroan berkomitmen untuk menyelesaikan seluruh proses pengurusan perizinan dan memperoleh perizinan terkait untuk *Hatchery*, dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan setelah tanggal surat pernyataan Perseroan tanggal 7 November 2023.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik bersama-sama maupun masing-masing, meyakini bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dengan dasar dan pertimbangan bahwa Perseroan meyakini tidak ada perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota direksi, dan dewan komisaris yang dapat merugikan Perseroan dalam Rencana Transaksi. Selain itu, Rencana Transaksi ini telah memperoleh pendapat

kewajaran (*fairness opinion*) dari KJPP dengan laporan No. 00134/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 dan 00133/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023.

Berdasarkan alasan di atas, Perseroan meyakini bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan dan tidak merugikan Perseroan, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan seluruh informasi atau fakta material terkait Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, dan menegaskan bahwa setelah melakukan penelitian secara seksama dan sepanjang sepengetahuan dan keyakinan mereka, menegaskan bahwa informasi material terkait Rencana Transaksi yang terdapat dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta material lain terkait Rencana Transaksi yang tidak diungkapkan atau dihilangkan sehingga menyebabkan informasi yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan menyesatkan.

## **LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN TRANSAKSI AFILIASI & MATERIAL**

Berikut adalah Ringkasan Pendapat Kewajaran Transaksi Afiliasi dan Material yang telah disusun oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran No. PR.DYR-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0388 tanggal 02 Oktober 2023 dengan nomor laporan pendapat kewajaran 00134/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023.

### **1. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Afiliasi & Material Pembelian Aset Tetap**

Pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen Perseroan adalah dengan pembelian aset tetap dapat mempercepat pengembangan bisnis dengan penghematan biaya sewa lahan. Rencana Transaksi ini akan berdampak positif terutama keberlangsungan usaha Perseroan, yakni akan memberikan nilai tambah dalam kaitan kepastian terkait kepemilikan lahan.

### **2. Maksud dan Tujuan Transaksi**

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi dan Material penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah. Rencana transaksi tersebut mengandung unsur transaksi material. Rencana pembelian aset tetap berupa tanah yang selanjutnya disebut sebagai "Rencana Transaksi".

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian bisnis di pasar modal

### **3. Objek**

Bawa obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Rencana Transaksi Afiliasi dan Material atas rencana penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah oleh Perseroan sebagaimana diuraikan secara rinci di atas.

### **4. Nilai**

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset tanggal 20 Maret 2023 dan 21 Maret 2023 dengan Rencana Transaksi sebesar Rp. 40.820.437.000,- (Empat Puluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu rupiah).

### **5. Pihak yang Melakukan Transaksi**

- Pihak Pembeli : Perseroan
- Pihak Penjual : 1) H. Singgih Januratmoko, S.K.H  
                          2) Fransiskus Xaverius Suharno

Berikut adalah informasi tentang masing-masing pihak dalam Rencana Transaksi:

#### **A. Perseroan**

##### i. Riwayat Singkat

PT Janu Putra Sejahtera Tbk didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih SH, M.Kn, tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213, A.H.01.01. tanggal 11 April 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

Perseroan berdomisili di Yogyakarta dan kantor Perusahaan berlokasi di Ruko Casa Grande No.35 Jalan Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

ii. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha di bidang bidang Peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, Perusahaan melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam local; Kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur.

iii. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JPS yaitu:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Percentase Kepemilikan	Total
H. Singgih Januratmoko	3.136.000.000	98,00%	78.400.000.000
Sova Marwati	32.000.000	1,00%	800.000.000
Fadhl Muhammad Firdaus	32.000.000	1,00%	800.000.000
<b>Total</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

**B. H. Singgih Januratmoko, S.K.H**

Lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3404060701760002

**C. Fransiskus Xaverius Suharno**

Lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3404051805710003

**6. Sifat Hubungan Transaksi**

Rencana Transaksi sebesar Rp. 40.820.437.000,- (Empat Puluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu rupiah) merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

a. **Transaksi Material**

Berdasarkan atas Laporan Keuangan Audit Perseroan per 31 Mei 2023 yang telah direview oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Aset antara pihak JPS dengan Fransiskus Xaverius Suharno pada tanggal 20 Maret 2023 dan Singgih Januratmoko pada tanggal 21 Maret 2023. Nilai Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan terhadap aset tetap adalah sebagai berikut:

Unsur Transaksi Material (dalam Rupiah)

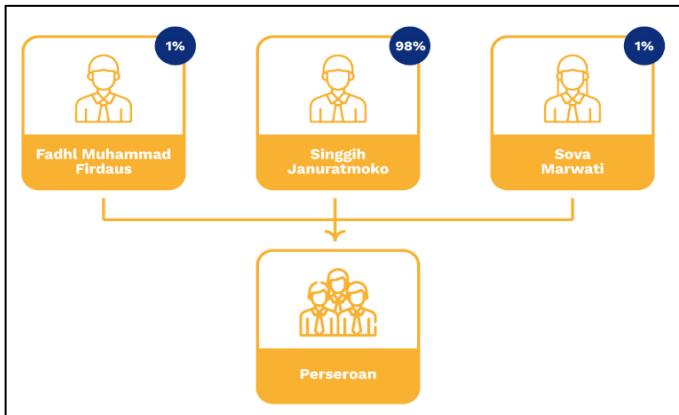
Rencana Transaksi	Jumlah Ekuitas JPS 31 Mei 2023	Nilai Rencana Transaksi	Ekuitas terhadap Rencana Transaksi
Pembelian Aset Tetap	Rp 120.145.736.288	Rp 40.820.437.000	33,98%

Total ekuitas JPS per tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp120.145.736.288. Dari data diatas, diketahui bahwa nilai Rencana transaksi pembelian aset tetap sebesar Rp40.820.437.000. Sesuai dengan penjelasan dari peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pada pasal 3 mengenai batasan nilai transaksi material yaitu "Suatu transaksi dikategorikan sebagai Transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Berdasarkan Rencana Transaksi terhadap ekuitas JPS memenuhi unsur transaksi material yang mana persentase yang ditransaksikan lebih dari 20%.

b. **Transaksi Afiliasi**

Transaksi antara JPS dengan pihak yang akan bertransaksi menunjukkan adanya hubungan afiliasi apabila dilihat dari struktur kepemilikan dan struktur organisasi.

Struktur Kepemilikan JPS



Pada struktur kepemilikan, Singgih Januratmoko yang merupakan pihak penjual tanah atau pihak pertama merupakan pemilik saham Perseroan sebesar 98,00%. Pada struktur organisasi, Singgih Januratmoko merupakan Dewan Komisaris Perseroan. Selain itu, pihak bertransaksi lainnya yaitu Fransiskus Xaverius Suharno yang merupakan penjual tanah kedua atau pihak kedua merupakan Paman dari Singgih Januratmoko.

## 7. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran sebagai berikut:

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

## 8. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Bab IX Pasal 35, berikut ini adalah beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini:

- Laporan pendapat kewajaran bersifat *non disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, DYL mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYL dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- DYL menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- DYL bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYL telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan atau kepentingan lain diluar kepentingan Pasar Modal.
- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh Manajemen Perseroan.
- Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran. Penyusunan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi,

memutakhirkkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

- DYL bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYL telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas

## 9. Analisa Kewajaran

### Prosedur

Perseroan telah menunjuk KJPP KJPP Andi, Tiffani dan Rekan untuk melakukan Penilaian Properti yang dijadikan obyek Rencana Transaksi dan menunjuk KJPP Dasa't Yudistira dan Rekan untuk melakukan penyusunan laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi.

Berikut Laporan Penilaian Properti yang akan digunakan dalam Rencana Transaksi:

KJPP	Nomor & Tanggal laporan	Tanggal Penilaian	Penilai	Obyek	Hasil
KJPP Andi, Tiffani dan Rekan	00385/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023	31 Mei 2023	Caecilia Tiffani Hindriyana Putri dengan Nomor Ijin Penilaian Properti P-1.16.00446	Penilaian Aset Tetap Berupa Lahan Tanah	Rp41.563.753.000 (Empat Puluh Satu Miliar Lima Ratus Enam Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah)

Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar -1,79%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar karena dibawah 7,5%.

### Analisa Kualitatif

- Keuntungan  
Dengan melakukan pembelian aset tetap berupa tanah Perseroan dapat meningkatkan rasio struktur permodalan (peningkatan aset akan membuat rasio *debt to asset* menjadi lebih baik). Selain itu, dengan adanya aset tetap ini yang semula sewa dapat mengurangi beban operasi sehingga dana untuk biaya sewa dapat dialokasikan ke variabel lain untuk mengoptimalkan kinerja operasional.
- Kerugian  
Terdapat biaya-biaya yang muncul akibat rencana transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya Lembaga penunjang, seperti Penilaian Aset. Penambahan biaya-biaya yang muncul antara lain biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul dikemudian hari.
- Manfaat  
Manfaat yang akan diperoleh Perseroan dari Rencana Transaksi ini adalah, secara umum akan memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan sebagai akibat dari penghematan biaya serta kepastian bagi bisnis Perseroan.
- Risiko  
Risiko yang akan diperoleh Perseroan dari Rencana Transaksi adalah risiko tidak tercapainya proyeksi keuangan yang diharapkan.

### Analisa Kuantitatif

- Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar -1,79%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar karena dibawah 7,5%.
- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan akan mampu mempertahankan kelangsungan usahanya yang tumbuh secara handal, seperti memiliki aset memadai sehingga dapat mendukung pertumbuhan secara operasional.
- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat meningkatkan penjualan, penghematan biaya dan memperbaiki struktur neraca.
- Dengan adanya Rencana Transaksi, total aset Perseroan memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp 2.220.106.323, Beban pokok penjualan Perseroan mengalami penghematan rata-rata sebesar Rp 1.067.928.292, Laba neto tahun berjalan JPS juga memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp 854.216.190.

## 10. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **wajar**.

## LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN TRANSAKSI AFILIASI

Berikut adalah Ringkasan Pendapat Kewajaran Transaksi Afiliasi dan Material yang telah disusun oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran PR.DYR-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0387 tanggal 02 Oktober 2023 dengan nomor laporan pendapat kewajaran 00133/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023.

### 1. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Afiliasi Pembelian Aset Tetap dan Pembangunan *Hatchery*

Pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen Perseroan adalah dengan pembelian aset tetap tanah dan pembangunan kandang *hatchery* dapat menambah jumlah aset dan menghemat biaya pada *hatchery*. Rencana Transaksi ini akan berdampak positif terutama keberlangsungan usaha Perseroan, yakni akan memberikan nilai tambah.

### 2. Maksud dan Tujuan Transaksi

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang *Hatchery*. Rencana Transaksi tersebut tidak mengandung unsur transaksi material.

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian bisnis di pasar modal.

### 3. Objek

Bawa Objek Pendapat Kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas adalah Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi Penggunaan Dana Hasil IPO berupa Pembelian Aset Tetap Tanah dan Pembangunan Kandang *Hatchery* oleh Perseroan.

### 4. Nilai

#### Pembelian Aset Tetap Tanah

Berdasarkan PPJB Aset Tetap Tanah tanggal 18 April 2023, Rencana Transaksi sebesar Rp5.224.020.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh empat juta dua puluh ribu rupiah).

#### Pembangunan Kandang *Hatchery*

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama antara JPS dengan JGMH tanggal 17 April 2023, Rencana Transaksi sebesar Rp10.496.403.750,00 (sepuluh miliar empat ratus Sembilan puluh enam ratus empat ratus tiga ribu tujuh ratus lima rupiah).

### 5. Pihak yang Melakukan Transaksi

- Pihak Pembeli : Perseroan
- Pihak Penjual : Jatmiko Febianto Putro
- Pihak Kontraktor : PT Jaya Guna Mandiri Hasbi

Berikut adalah informasi tentang masing-masing pihak dalam Rencana Transaksi:

#### A. Perseroan

##### i. Riwayat Singkat

PT Janu Putra Sejahtera Tbk didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih SH, M.Kn, tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213, A.H.01.01. tanggal 11 April 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

Perseroan berdomisili di Yogyakarta dan kantor Perusahaan berlokasi di Ruko Casa Grande No.35 Jalan Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

ii. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha di bidang bidang Peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, Perusahaan melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam local; Kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur.

iii. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JPS yaitu :

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Total
H. Singgih Januratmoko	3.136.000.000	98,00%	78.400.000.000
Sova Marwati	32.000.000	1,00%	800.000.000
Fadhl Muhammad Firdaus	32.000.000	1,00%	800.000.000
<b>Total</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

B. Jatmiko Febianto Putro

Jatmiko Febianto Putro, lahir di Sleman, pada tanggal 05-02-1978 (lima Februari seribu serbilan ratus tujuh puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dukuh, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 004, Desa Bonyokan, Kecamatan Jatinom, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah. Pada saat ini berada di Kabupaten Sleman. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3404060502780003.

C. PT Jaya Guna Mandiri Hasbi

PT Jaya Guna Mandiri ("JGMH") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 3 oleh Kila Rukilah Sugiarto , S.H., tanggal 05 Februari 2011 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-17270.AH.01.01. tanggal 06 April 2011. Anggaran Dasar JGMH telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 04 oleh Nilda, S.H., tanggal 9 Mei 2023 mengenai penambahan kegiatan usaha. Perubahan ini telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0025504.AH.01.02. tanggal 9 Mei 2023.

JGMH berdomisili di Jl. Mekar Turi Blok II Desa Kebon Turi, Desa/Kelurahan Kebonturi, Kecamatan Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, Provinsi jawa Barat

6. Sifat Hubungan Transaksi

Transaksi Afiliasi

Transaksi antara Perseroan dengan pihak yang akan bertransaksi yaitu PT Jaya Guna Mandiri Hasbi (JGMH) menunjukkan adanya hubungan afiliasi. Berikut adalah struktur pengurus Perseroan dan JGMH.

Struktur Pengurus JPS dan JGMH

No	Nama	JPS	JGMH
1	H. Singgih Januratmoko, S.K.H.	Komisaris Utama & Pemegang Saham Utama	Pemegang Saham Utama
2	Arsad Idrus	Komisaris Independen	-
3	Drh. Sri Mulyani	Direktur Utama	-
4	Fadhl Muhammad Firdaus	Direktur	-
5	Keziana Martanti	-	Komisaris Utama
6	Ratna Astiti	-	Komisaris
7	Handoyo	-	Direktur & Pemegang Saham Utama

Struktur kepengurusan di atas menggambarkan adanya hubungan afiliasi antara JPS dengan JGMH sebagai kontraktor pembangunan kandang hatchery yaitu H. Singgih Januratmoko sebagai Komisaris dan Pemegang Saham Utama JPS dan juga sebagai Pemegang Saham Utama JGMH.

Berdasarkan PPJB asset tetap tanah, adanya hubungan afiliasi antara JPS dengan penjual asset tetap tanah yaitu Jatmiko Febianto Putro yang merupakan adik kandung dari H. Singgih Januratmoko.

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JPS yaitu:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Total
H. Singgih Januratmoko	3.136.000.000	98,00%	78.400.000.000
Sova Marwati	32.000.000	1,00%	800.000.000
Fadhl Muhammad Firdaus	32.000.000	1,00%	800.000.000
<b>Total</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

Sumber: Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JGMH yaitu:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Percentase Kepemilikan	Total
Handoyo	500	50,00%	500.000.000
H. Singgih Januratmoko	500	50,00%	500.000.000
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000.000</b>

Sumber: Salinan Akta Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2023

Berdasarkan struktur organisasi, struktur permodalan, dan PPJB yang berkaitan dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh JPS, dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur transaksi afiliasi yang mengacu kepada pemenuhan Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

## 7. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran sebagai berikut:

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

## 8. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Bab IX Pasal 35, berikut ini adalah beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini:

- Laporan pendapat kewajaran bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- DYR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaianya (*fiduciary duty*).
- Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan atau kepentingan lain diluar kepentingan Pasar Modal.
- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh Manajemen Perseroan.
- Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran. Penyusunan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.
- DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas

## 9. Analisa Kewajaran

### Prosedur

Perseroan telah menunjuk KJPP KJPP Andi, Tiffani dan Rekan untuk melakukan Penilaian Properti yang dijadikan obyek Rencana Transaksi dan menunjuk KJPP Dasa'at Yudistira dan Rekan untuk melakukan penyusunan laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi.

Berikut Laporan Penilaian Properti yang akan digunakan dalam Rencana Transaksi:

KJPP	Nomor & Tanggal Laporan	Tanggal Penilaian	Penilai	Objek	Hasil
KJPP Andi Tiffani dan Rekan	00386/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2022 tanggal 17 Oktober 2023	31 Mei 2023	Caecilia Tiffani Hindriyani Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) dengan Nomor Izin Penilaian Properti P-1.16.00446	Penilaian Tanah Kosong	Rp5.286.960.000 (Lima Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).

Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar -1,19%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar karena dibawah 7,5%.

### Analisa Kualitatif

- Keuntungan
  - 1. Dengan melakukan pembelian aset tetap berupa tanah kosong kemudian melakukan pembangunan kandang hatchery di atas tanah tersebut JPS dapat menghemat biaya hatchery, memangkas biaya Rp200,00 per telur;
  - 2. Menambah aset JPS dapat mendukung perkembangan bisnis JPS di masa mendatang serta dapat meningkatkan rasio struktur permodalan (peningkatan aset akan membuat rasio debt to asset menjadi lebih baik).
- Kerugian
  - Terdapat biaya-biaya yang muncul akibat rencana transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya Lembaga penunjang, seperti Penilaian Aset. Penambahan biaya-biaya yang muncul antara lain biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul dikemudian hari.
- Manfaat
  - Manfaat yang akan diperoleh Perseroan dari Rencana Transaksi ini adalah, secara umum akan memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan sebagai akibat dari penghematan biaya dan peningkatan aset.
- Risiko
  - Risiko yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi adalah risiko tidak tercapainya proyeksi keuangan yang diharapkan.

### Analisa Kuantitatif

- Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar -1,19%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar karena dibawah 7,5%.
- Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan akan mampu mempertahankan kelangsungan usahanya yang tumbuh secara handal, seperti memiliki aset memadai sehingga dapat mendukung pertumbuhan secara operasional.
- Dengan adanya Rencana Transaksi, total aset Perseroan memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp501.163.183,00, beban pokok penjualan Perseroan mengalami penghematan rata-rata sebesar Rp444.146.637,00, dan laba neto tahun berjalan Perseroan juga memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp327.667.509,00.

## 10. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **wajar**.

### **RINGKASAN LAPORAN PENILAI ASSET**

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.322/KM.1/2020 tertanggal 02 Juli 2020, KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN telah memperoleh Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157. Penilai Publik merupakan Penilai Independen dan terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia, sesuai izin Penilai Publik Properti NIPP: P.1-16.00446 yang diberikan kepada Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) dan memiliki Surat Tanda Terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dengan Nomor STTD.PP-79/PJ-1/PM.02/2023 dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta telah memiliki lisensi penilai pertanahan dengan nomor 766/SK-600.PT.01.01/VI/2022 dari Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Penilai memberikan penilaian secara obyektif dan tidak memihak. Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan dengan subyek dan atau objek penilaian, penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Seluruh Penilai, ahli dan staff pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinator Penilai Publik.

Berikut adalah Ringkasan Penilaian Aset yang disusun oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK ANDI TIFFANI DAN REKAN ("ATR") yang telah ditunjuk oleh Perseroan, diuraikan sebagai berikut:

## 1. Nomor Laporan 00385/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023

Dasar Penugasan	:	Surat Perintah Kerja No. 435/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 dari PT Janu Putra Sejahtera sebagai Pemberi Tugas kepada KJPP Andi Tiffani dan Rekan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik, tentang Laporan Penilaian Properti berupa 1 (satu) unit Tanah Saja.
Objek Penilaian	:	Tanah Saja dengan LT. 61.943 m <sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi D.I. Yogyakarta.
Maksud Penilaian	:	Untuk memberikan opini Nilai Pasar
Tujuan Penilaian	:	Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO ( <i>Initial Public Offering</i> )
Dasar Nilai	:	Nilai Pasar
Tanggal Inspeksi	:	02 Oktober 2023
Tanggal Penilaian	:	31 Mei 2023
Pemberi Tugas & Pengguna Laporan	:	PT Janu Putra Sejahtera
Nilai Pasar	:	Rp. 41.563.753.000,- ( <i>empat puluh satu miliar ima ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu Rupiah</i> )

## 2. Nomor Laporan 00386/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023

Dasar Penugasan	:	Surat Perintah Kerja No. 436/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 dari PT. Janu Putra Sejahtera sebagai Pemberi Tugas kepada KJPP Andi Tiffani dan Rekan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik, tentang Laporan Penilaian Properti berupa 1 (satu) unit Tanah Kosong.
Objek Penilaian	:	Tanah Kosong dengan LT. 12.588 m <sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Tuksono, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi D.I. Yogyakarta.
Maksud Penilaian	:	Untuk memberikan opini Nilai Pasar
Tujuan Penilaian	:	Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO ( <i>Initial Public Offering</i> )
Dasar Nilai	:	Nilai Pasar
Tanggal Inspeksi	:	03 Oktober 2023
Tanggal Penilaian	:	31 Mei 2023
Pemberi Tugas & Pengguna Laporan	:	PT. Janu Putra Sejahtera
Nilai Pasar	:	Rp. 5.286.960.000,- ( <i>lima miliar dua ratus delapan puluh enam ratus sembilan ratus enam puluh ribu Rupiah</i> )

### Pendekatan dan Metode Penilaian Serta Alasan Penggunaan

Berikut merupakan Pendekatan dan Metode Penilaian yang digunakan:

Objek Yang Dinilai	Pendekatan Penilaian Dan Metode Penilaian Yang Digunakan	Alasan Penggunaan
Tanah	Pendekatan Pasar dan Metode Perbandingan Data Pasar	Digunakan karena tersedianya data pasar yang memadai, sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian

Untuk penilaian properti ini kami menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan Metode Perbandingan Data Pasar (*Direct Comparison Method*) adalah metode yang didasarkan atas perbandingan data-data Transaksi / harga penawaran dari properti lain yang sejenis dan terletak di sekitar lokasi yang dinilai (atau lokasi pengganti di areal yang sama).

Estimasi untuk menentukan indikasi nilai dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa aset/aset sejenis dan kemudian melakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila aset/ aset yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaianya berupa nilai (positif), sebaliknya bila aset/ aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaianya adalah pengurangan nilai (negatif).

### Asumsi dan Asumsi Khusus

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi dan asumsi khusus sebagai berikut:

- Aset yang dinilai berada dibawah kepemilikan yang sah (dalam hal ini pemberi tugas) dan dapat dipindah tangankan (transferable), bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga.
- Dalam penugasan ini diasumsikan dalam waktu 2 bulan terakhir belum pernah dilakukan penilaian lain untuk objek penilaian yang sama dan tujuan yang sama. Bila hal tersebut terjadi maka penilaian ini menjadi batal.
- Bahwa objek penilaian yang akan ditujukan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian.
- Penilai tidak bertanggung jawab atas keabsahan dari dokumen legalitas.
- Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak lain.
- Penilaian dilakukan dengan adanya akses untuk pelaksanaan investigasi yang memadai.
- Pemberi tugas akan mengemukakan dan memberikan informasi dan data yang menyangkut aset secara menyeluruh dan benar.

- 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.
- 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.
- 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.
- Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan atau selain dari tujuan yang diatur dalam Lingkup Penugasan ini.
- Kami tidak berkewajiban mempresentasikan hasil pekerjaan penilaian selain kepada pemberi tugas dan pengguna laporan, kecuali disyaratkan lain.
- Apabila terdapat perbedaan antara pemberi tugas dan nama pemegang hak terakhir di sertifikat, kami tidak melakukan pemeriksaan hubungan antara pemberi tugas dan nama pemegang hak terakhir di sertifikat dan kami dibebaskan dari tuntutan apabila ada permasalahan di kemudian hari.
- Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja.
- Apabila dikemudian hari terjadi kekeliruan informasi yang kami terima dari pemberi tugas yang menyebabkan perbedaan Nilai Pasar yang cukup signifikan, maka hasil penilaian ini menjadi batal/tidak berlaku dan harus segera dilakukan penilaian secepatnya.
- Dalam penilaian ini Penilai sudah melakukan pengecekan atas bidang tanah via BPN Online (ATR BPN) atau Aplikasi Sentuh Tanahku.

#### **Kondisi dan Syarat Pembatas**

Penilaian maupun Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan syarat-syarat dan pembatasan yang diuraikan di bawah ini :

- Kegiatan usaha/bisnis yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan.
- Kami tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya. Kami juga tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyakut hukum, selain itu kami tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari objek penilaian.
- Dalam penilaian ini, kami menganggap bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan objek penilaian adalah benar.
- Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap kegiatan usaha/ bisnis yang dapat membuat efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab kami sebab merupakan bagian pekerjaan ahli lainnya.
- Informasi, perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber, kami anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bilamana dikemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada kami, maka kami tidak dapat diminta pertanggung jawabannya.
- Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tidak terpisahkan dan terbatas pada maksud dan tujuan penilaian yang ditentukan. Laporan ini tidak berlaku untuk maksud dan tujuan yang berbeda.
- Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.
- Nilai yang dilaporkan dalam laporan ini dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
- Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/ elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan. Kami tidak bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas publikasi tersebut.
- Bahwa kegiatan usaha/ bisnis yang ditunjukan kepada kami adalah benar merupakan subyek kegiatan usaha/ bisnis dalam penilaian dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- Bukan merupakan tanggungjawab kami atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, kewajiban hutang atas kegiatan usaha/ bisnis yang kami nilai dan kami menganggap bahwa kegiatan usaha/ bisnis di bawah kepemilikan dan penggunaan yang sah.
- Kami tidak mempunyai kepentingan apa pun atas kegiatan usaha/ bisnis yang kami nilai, baik sekarang mau pun dikemudian hari, dan tugas kami untuk melaksanakan penilaian ini tidak tergantung dari nilai yang kami lapor.
- Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali disebutkan sebelumnya dalam surat penugasan dan laporan penilaian.
- KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN, tidak berkewajiban memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan, kepolisian maupun kejaksaan karena laporan ini, berkaitan dengan terjadinya masalah dikemudian hari maupun sengketa atas properti dimaksud, tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu.
- Siapa pun yang mendapat laporan ini atau tembusan dari padanya tidak ada hak untuk mengumumkan atau mempergunakannya untuk keperluan apa pun tanpa izin dari penilai atau pemiliknya, kecuali pemiliknya sendiri.
- Kami tidak berkewajiban merevisi dan memperbaiki isi dalam laporan penilaian ini apabila terdapat data atau informasi yang kami peroleh sesudah penyelesaian laporan ini.
- Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai kegiatan usaha/ bisnis yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuh tanda tangan pimpinan perusahaan dan stempel/seal perusahaan KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN.
- Kami menegaskan bahwa laporan ini tidak berlaku umum, tetapi hanya khusus kepada pengguna laporan yang tercantum di dalam laporan penilaian ini. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan laporan penilaian ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.

**PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI,  
BENTURAN KEPENTINGAN, DAN INFORMASI MATERIAL**

**1. Pernyataan Direksi**

- Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi afiliasi ini telah melalui prosedur yang memadai sesuai dengan kebijakan internal Perseroan dalam rangka memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang baik dan berlaku umum.
- Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi ini merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, serta transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

**2. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan para pemegang saham serta dapat dipertanggungjawabkan dengan baik.

**INFORMASI TAMBAHAN**

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut terhadap Rencana Transaksi dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

**PT Janu Putra Sejahtera Tbk**  
Ruko Casa Grande No.35, Jl. Ringroad Utara,  
Maguwoharjo, Depok, Sleman, D.I Yogyakarta  
Telepon: (0274) 871163, Faksimile: (0272) 3392034  
Website: [www.januputrasejahtera.com](http://www.januputrasejahtera.com)  
Email: [corsec@januputrasejahtera.com](mailto:corsec@januputrasejahtera.com)