



PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika  

Nomor : 02/Corsec-DSA/VIII/2022

Surabaya, 01 Agustus 2022

Perihal : **Pelaporan Transaksi Afilias Atas Pembelian Tanah dan Bangunan Toko di Madiun**

Yth : Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Otoritas Jasa Keuangan

Gedung Soemitro Djojohadikusumo

Jl. Lapangan Banteng Timur 2-4 , Jakarta

Dengan Hormat,

Dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 mengenai Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020"), maka bersama ini PT. Damai Sejahtera Abadi Tbk ("Perseroan"), menyampaikan Keterbukaan Informasi Laporan Transaksi Afiliasi yang dilakukan oleh PT. Universal Joyo Lestari ("UJL") sebagai anak perusahaan Perseroan yang laporan keuangannya terkonsolidasi dengan Perseroan. Adapun transaksi nya dapat kami uraikan sebagai berikut :

A. Uraian Transaksi Afiliasi

1. Tanggal Kejadian :

29 Juli 2022 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pembayaran Uang Muka ("PPJBUM") No. 249 tanggal 29 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Riska Bing Adisaputra, SH., Mkn., Notaris di kabupaten Kediri.

2. Obyek Transaksi

Tempat Usaha yaitu Toko 3 lantai dengan luas tanah 708m², bangunan dan sarana pelengkap nya dengan luas bangunan +/- 1.532 m² yang terletak di Jl. MT. Haryono No. 8, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur.

3. Nilai Transaksi

Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 8.000.000.000,- (Delapan Miliar Rupiah).



4. Pihak-Pihak yang Bertransaksi :

Pembeli :

PT. Universal Joyo Lestari (“UJL”)

Penjual :

Ir. Pudji Harianto, Poedji Harixon dan Henry Budiono, SE.

5. Penjelasan adanya hubungan afiliasi dari Pihak-Pihak yang melakukan Transaksi dapat dijelaskan melalui susunan pemegang saham dan hubungan kepengurusan sebagai berikut :

Daftar Pemegang Saham

No	Nama Pemegang Saham	PT DSA	PT UJL
1	PT Damai Sejahtera Lestari Investama	72,00%	0,00%
2	PT Damai Sejahtera Abadi Tbk	0,00%	99,00%
3	Ir. Pudji Harianto	4,80%	0,40%
4	Poedji Harixon	3,20%	0,30%
5	Henry Budiono, S.E.	0,00%	0,30%
6	Masyarakat	20,00%	0,00%
Total		100,00%	100,00%

Berdasarkan daftar pemegang saham diatas Perseroan mempunyai saham di UJL secara langsung sebesar 99,00%.

Daftar Dewan Pengurus

Keterangan	PT DSA	PT UJL
Dewan Komisaris		
- Komisaris Utama	Ir. Pudji Harianto	Ir. Pudji Harianto
- Komisaris Independen	Ng. Andi Gotama Chandra, S.E.	-
- Komisaris	-	Poedji Harixon
Direktur		
- Direktur Utama	Poedji Harixon	Henry Budiono, S.E.
- Direktur Keuangan	Dra. Soeliana Tanumihardjo	-
- Direktur Operasional	Henry Budiono, S.E.	-



Tabel diatas menunjukkan bahwa terdapat perangkapan jabatan di PT DSA dan PT UJL seperti berikut :

No	Keterangan	Kepengurusan	
		PT DSA	PT UJL
1	Ir. Pudji Harianto	Komisaris Utama	Komisaris Utama
2	Poedji Harixon	Direktur Utama	Komisaris
3	Henry Budiono, S.E.	Direktur Operasional	Direktur Utama

Sehingga dengan demikian , pihak penjual :

1. Ir. Pudji Harianto mempunyai kepemilikan saham di Perseroan sebesar 4,8% dan di UJL sebesar 0,4% sekaligus menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan dan UJL.
2. Poedji Harixon mempunyai kepemilikan saham di Perseroan sebesar 3,2% dan di UJL sebesar 0,3% sekaligus menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan dan Komisaris UJL.
3. Henry Budiono, SE. mempunyai kepemilikan saham di UJL sebesar 0,3% sekaligus menjabat sebagai Direktur Perseroan dan Direktur Utama UJL.

6. Ringkasan Laporan Penilai Independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Teguh Hermawan Yusuf & Rekan atas Obyek Transaksi

KJPP Teguh Hermawan Yusuf dan Rekan dalam kapasitasnya sebagai penilai independen dengan kualifikasi **Penilai Properti** dengan Izin Penilai Publik No. P-1.08.00021 dan No. Register: RMK-2017.00015. Penilai Publik adalah anggota MAPPI dengan keanggotaan No. 02-S-01611 yang juga terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK, d/h Bapepam-LK) dengan No.STTD.PP-20/PM.2/2018, telah ditunjuk oleh PT. Universal Joyo Lestari sebagai penilai independen untuk memberikan opini Nilai Pasar (Market Value) atas Obyek Transaksi berdasarkan Surat Perjanjian Kerja (SPK) Jasa Penilaian No. 312/SPK-THY/PT.UJL/III/2022 tanggal 16 Maret 2022 .

Identitas Pihak :

Pembeli :

Nama : PT. Universal Joyo Lestari
Alamat : Jl. Joyoboyo No. 2 Kediri.

Penjual :

Ir. Pudji Harianto, Poedji Harixon dan Henry Budiono, SE.

Obyek Penilaian :

Tanah dengan luas tanah 708m2, bangunan dan sarana pelengkap nya dengan luas bangunan +/- 1.532 m2 yang terletak di Jl. MT. Haryono No. 8, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur.

Tujuan Penilaian :

Maksud penilaian ini ialah untuk melakukan verifikasi antara dokumen dan fisik di lapangan,



PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika



memperoleh opini Nilai Pasar (Market Value) dari objek penilaian pada saat tanggal penilaian untuk tujuan jual beli dari pribadi kepada PT. UNIVERSAL JOYO LESTARI .

Asumsi dan Kondisi Pembatas :

- Objek penilaian dalam penilaian ini dilengkapi dengan dokumen yang masih berlaku, sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas ikatan, tuntutan ataupun halangan apapun juga, selain yang dikemukakan dalam laporan ini.
- Objek penilaian yang tidak dapat diperiksa/diverifikasi oleh petugas penilai dikarenakan adanya batasan dan/atau keterbatasan dalam melakukan inspeksi lapangan, maka data dan informasi disediakan oleh pihak pemberi tugas yang telah disetujui sebagai asumsi khusus dalam penilaian ini serta memberikan informasi atas kebenaran data yang digunakan tersebut serta kewajarannya.
- Objek penilaian dinilai dalam kondisi apa adanya saat dilakukan inspeksi lapangan berdasarkan data dan informasi yang tersedia.
- Seluruh informasi dan data terkait dengan objek penilaian diasumsikan akurat dan benar.
- Dalam kondisi pandemi Covid-19, dalam hal penjualan properti akan berbeda dengan kondisi normal dimana pasar properti tidak menentu akibat pandemi Covid-19 ini.
- Seluruh asumsi yang digunakan hanya dapat dilihat sebagai bagian dari kepentingan pelaporan penilaian ini.

Pendekatan dan Metode Penilaian :

Pendekatan Pasar (Market Approach) dan Pendekatan Biaya (Cost Approach)

Kesimpulan Nilai :

Nilai Pasar Rp. 7.508.000.000,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Delapan Juta Rupiah)

7. Ringkasan Laporan Penilai Independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar & Rekan ("KJPP FSR") Mengenai Kewajaran Transaksi.

Perseroan telah menunjuk KJPP Febriman Siregar dan Rekan ("KJPP FSR") sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian Tanah dan Bangunan Toko di Madiun oleh UJL berdasarkan proposal penawaran kerja dari KJPP FRS No. 003/PNW/PB/FSR.SBY/CH/IV/2022 tanggal 06 April 2022. KJPP FSR telah memiliki izin usaha dari Menteri Keuangan No. 2.12.0109 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1402/KM.1/2012 tanggal 26 November 2012, dan telah terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) d/h Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-32/PM.2/2018 tanggal 19 Oktober 2018



PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika  

Identitas Pihak :

Pembeli :

Nama : PT. Universal Joyo Lestari ("PT.UJL")
Alamat : Jl. Joyoboyo No. 2 Kediri.

Penjual :

Ir. Pudji Harianto, Poedji Harixon dan Henry Budiono, SE.

Obyek Penilaian :

Tanah dan bangunan toko 3 lantai yang berada di atas Hak Milik No.1928/Kel. Mojorejo seluas 708m2 Jl. MT. Haryono No. 8, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur.

Tujuan Penilaian :

Maksud dan tujuan pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan pendapat atas kewajaran rencana PT UJL dalam melakukan Rencana Transaksi Jual beli toko 3 lantai di Kota Madiun.

Asumsi dan Kondisi Pembatas :

- Laporan Penilaian Usaha (Pendapat Kewajaran) ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Penilai Usaha memperoleh data dan informasi dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Untuk kewajaran proyeksi keuangan, Penilai Usaha menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen, yang telah disesuaikan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai Usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Penilaian Usaha yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Usaha dan kesimpulan nilai akhir.
- Penilai Usaha telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari pemberi tugas.



PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika



Pendekatan dan Metode Penilaian :

Dalam menilai kewajaran Rencana Transaksi kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut :

- Melakukan analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, dan penilaian atas resiko dan manfaat dari transaksi yang akan dilakukan.
- Melakukan analisis kualitatif yang meliputi riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek perusahaan, alasan dilakukannya transaksi, dan keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan.
- Melakukan analisis kuantitatif yang meliputi analisis kinerja historis, analisis atas proyeksi keuangan yang diperoleh dari pihak manajemen pemberi tugas, analisis rasio keuangan, analisis laporan keuangan sebelum transaksi dan proforma laporan keuangan setelah transaksi dilakukan, analisis kewajaran harga, dan analisis uji nilai tambah.
- Memberikan opini terhadap kewajaran transaksi.

Kesimpulan Nilai :

Berdasarkan draft perjanjian pengikatan jual beli dengan pembayaran uang muka untuk toko 3 lantai yang terletak di jalan Letjend MT. Haryono No. 58, Kel. Mojorejo, Kec. Taman, Kota Madiun, antara Henry Budiono (Direktur Operasional PT DSA), Poedji Harixon (Direktur Utama PT DSA), dan Ir. Pudji Harianto (Komisaris Utama DSA) dengan PT UJL adalah sebesar **Rp 8.000.000.000,- (tujuh milyar lima ratus lima puluh tiga juta rupiah).**

Selanjutnya, berdasarkan laporan penilaian properti untuk jual beli toko 3 lantai yang terletak di jalan Letjend MT. Haryono No. 58, Kel. Mojorejo, Kec. Taman, Kota Madiun yang dikeluarkan oleh KJPP Teguh Hermawan Yusuf & Rekan, dengan nomor laporan No. 00490/2.0009-01/PI/05/0021/1/VI/2022 tanggal 3 Juni 2022 adalah sebesar **Rp 7.508.000.000,- (tujuh milyar lima ratus delapan juta rupiah).**

Dengan membandingkan harga Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar di atas, menunjukkan bahwa harga Rencana Transaksi sebesar **Rp 8.000.000.000,-** di atas Nilai Pasar yaitu sebesar **6,55%.**

Pendapat Kewajaran Atas Transaksi :

Perbandingan harga Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar di atas berada dalam batasan $\pm 7,5\%$, maka harga yang ditetapkan tersebut adalah **Wajar.**



PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com [@ufo_elektronika](https://www.instagram.com/ufo_elektronika) [Download on the App Store](https://apps.apple.com/indonesia/app/ufo-elektronika) [Google play](https://play.google.com/store/apps/details?id=com.ufoelektronika)

- 8. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan dilakukannya Transaksi dibandingkan dengan dilakukannya Transaksi lain yang sejenis dengan Pihak Tidak Terafiliasi**
Pertimbangan Perseroan membeli dari pihak berelasi dengan pertimbangan lokasi yang dipandang strategis , serta syarat dan ketentuan yang tidak memberatkan Perseroan dibandingkan jika transaksi sejenis dilakukan oleh Perseroan dengan pihak lain.
- 9. Benturan Kepentingan dan Transaksi Material**
Perseroan berpendapat bahwa transaksi yang dilakukan tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, dan transaksi ini bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- 10. Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris**
Sehubungan dengan transaksi ini, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa sepanjang sepengetahuan kami, Perseroan telah mengungkapkan semua informasi yang wajib diketahui oleh masyarakat dan tidak ada fakta material yang tidak diungkapkan atau dihilangkan sehingga menyebabkan informasi yang diberikan sehubungan dengan Transaksi di atas menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami

PT. DamaI Sejahtera Abadi Tbk



Lina Ariawati Harijono, SE

Corporate Secretary

Tembusan Yth :

Direksi PT. Bursa Efek Indonesia (Up. Divisi Penilaian Perusahaan Grup I)



PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com [@ufo_elektronika](https://www.instagram.com/ufo_elektronika) [Download on the App Store](https://apps.apple.com/indonesia/app/ufo-elektronika) [GET IT ON Google play](https://play.google.com/store/apps/details?id=com.ufoelektronika)