



# PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika  

Nomor : 01/Corsec-DSA/VIII/2022

Surabaya, 01 Agustus 2022

Perihal : **Pelaporan Transaksi Afilias Atas Sewa Toko di Surabaya**

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. Adapun transaksi nya dapat kami uraikan sebagai berikut :

**A. Uraian Transaksi Afiliasi**

**1. Tanggal Kejadian :**

29 Juli 2022 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 138 tanggal 29 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Anita Anggawidjaja, SH., Notaris di kota Surabaya.

**2. Obyek Transaksi**

Tempat usaha - Tanah dengan luas  $\pm 1.067m^2$ , bangunan gedung 5 lantai dan sarana pelengkap nya dengan total luas bangunan  $\pm 3.900m^2$  yang terletak di Jl. Menganti 473 ( Lama : Jl. Menganti Babatan No. 99 ) Kel. Babatan, Kec. Wiyung , Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

**3. Nilai Transaksi**

Transaksi Sewa menyewa ini dilakukan dengan harga Rp. 4.450.000.000,- ( Empat Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ) dengan masa sewa selama 5 tahun.

**4. Pihak-Pihak yang Bertransaksi :**

Penyewa :

PT. Damai Sejahtera Abadi Tbk ( " **Perseroan** " )

Jl. Kertajaya 149 Surabaya, Jawa Timur



# PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika



Pemilik :

Ir. Pudji Harianto.

**5. Penjelasan adanya hubungan afiliasi dari Pihak-Pihak yang melakukan Transaksi adalah sebagai berikut :**

Ir. Pudji Harianto adalah pemegang saham Pengendali Perseroan ( mempunyai kepemilikan saham di Perseroan sebesar 4,8% ) dan sebagai Komisaris Utama dalam struktur kepengurusan Perseroan.

**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 Perseroan sebagai penilai independen untuk memperoleh opini Nilai Sewa Pasar ( Market Rental Value ) dari Obyek penilaian berdasarkan Surat Perjanjian Kerja (SPK) Jasa Penilaian No. 313/SPK-THY/PT.UJL/III/2022 tanggal 29 Maret 2022.

**Identitas Pihak :**

Penyewa :

PT. Damai Sejahtera Abadi Tbk (“Perseroan”)  
Jl. Kertajaya 149 Surabaya, Jawa Timur

Pemilik :

Ir. Pudji Harianto.

**Obyek Penilaian :**

Tanah dengan luas  $\pm 1.067m^2$ , bangunan dan sarana pelengkapannya dengan total luas bangunan  $\pm 3.900m^2$  yang terletak di Jl. Menganti 473 ( Lama : Jl. Menganti Babatan No. 99 ) yang dilengkapi dengan Salinan dokumen kepemilikan tanah Hak Milik No. 2555 Kel. Babatan, Kec. Wiyung , Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

**Tujuan Penilaian :**

Memberikan opini nilai sewa pasar yang akan dipergunakan untuk tujuan rencana transaksi sewa menyewa obyek penilaian dari pribadi kepada PT. Damai Sejahtera Abadi Tbk.



# PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika



## Asumsi dan Kondisi Pembatas :

- a. 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.
- b. 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.
- c. Objek penilaian dinilai dalam kondisi apa adanya saat dilakukan inspeksi lapangan berdasarkan data dan informasi yang tersedia.
- d. Kondisi sewa menyewa yang dijadikan acuan sesuai penugasan :
  - Jangka waktu ( masa sewa ) selama 5 ( lima)tahun.
  - Pembayaran sewa dibayar sekaligus di muka pada awal kontrak.
  - Berdasarkan penugasan bahwa bangunan disewa dengan asumsi dalam kondisi kosong dan belum dilakukan finishing dengan gambaran kondisi bangunan sesuai dengan pada saat inspeksi sebagai acuan penetapan Nilai Sewa Pasar sebagai berikut : Bangunan objek penilaian tidak termasuk finishing pekerjaan berupa komponen : alas lantai, pintu, jendela, plafon, pengecatan dinding, finishing sanitair, dan sarana pendukung bangunan yang pada saat inspeksi belum terpasang keseluruhan dan diinformasikan akan menjadi tanggungan penyewa sehingga tidak termasuk komponen objek sewa. (RAB Struktur sebagai gambaran komponen bangunan objek penilaian).
  - Nilai diluar pajak yang timbul terkait dengan kepemilikan properti ataupun aktivitas sewa menyewa.
- e. Dalam kondisi pandemi Covid-19, dalam hal penjualan properti akan berbeda dengan kondisi normal dimana pasar properti tidak menentu akibat pandemi Covid-19 ini.
- f. Seluruh asumsi yang digunakan hanya dapat dilihat sebagai bagian dari kepentingan pelaporan penilaian ini.

## Pendekatan dan Metode Penilaian :

Pendekatan Pasar ( Market Approach ) dan Pendekatan Pendapatan ( Income Approach )

## Kesimpulan Nilai :

Nilai Sewa Pasar Rp. 4.184.000.000,- ( Empat Milyar Seratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah ) untuk masa sewa 5 ( lima ) tahun.

## 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 Sewa menyewa Tanah dan Bangunan Toko di Jl. Menganti 473 Surabaya 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



# PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika  

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

## **Identitas Pihak :**

### Penyewa :

PT. Damai Sejahtera Abadi Tbk (“Perseroan”)  
Jl. Kertajaya 149 Surabaya, Jawa Timur.

### Pemilik :

Ir. Pudji Harianto.

## **Obyek Penilaian :**

Bangunan toko berdiri diatas sebidang tanah Hak Milik No. 2555/Kelurahan Babatan, seluas 1.067 m<sup>2</sup> dimana sertifikat tersebut tertulis atas nama Ir. Pudji Harianto, yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan dan setempat dikenal sebagai Jalan

## **Tujuan Penilaian :**

Maksud dan tujuan pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan pendapat atas kewajaran rencana Perseroan, dalam melakukan Rencana Transaksi sewa toko 5 lantai di Surabaya.

## **Asumsi dan Kondisi Pembatas :**

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



# PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI, Tbk

www.ufoelektronika.com @ufo.elektronika



- h. Penilai Usaha telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari pemberi tugas.

## 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 sewa menyewa toko 5 lantai yang terletak di jalan Menganti No. 473, Kel. Babatan, Kec. Wiyung, Surabaya antara Ir. Pudji Harianto (Komisaris Utama PT DSA) dengan PT DSA adalah sebesar **Rp 4.450.000.000,- (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)**, dengan masa sewa selama 5 tahun

Selanjutnya, berdasarkan laporan penilaian properti untuk sewa menyewa toko 5 lantai yang terletak di jalan Menganti No. 473, Kel. Babatan, Kec. Wiyung, Surabaya yang dikeluarkan oleh KJPP Teguh Hermawan Yusuf & Rekan, dengan nomor laporan No. 00716/2.0009-01/PI/05/0021/1/VII/2022 tanggal 22 Juli 2022, diketahui bahwa Nilai Pasar Sewa Menyewa Aset sebesar **Rp 4.184.000.000,- (empat milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah)** dengan masa sewa selama 5 tahun.

Dengan membandingkan harga Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar Sewa di atas, menunjukkan bahwa harga Rencana Transaksi sebesar **Rp 4.450.000.000,-** di atas Nilai Pasar Sewa yaitu sebesar **6,36%**.

## 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  

**8. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan dilakukannya Transaksi dibandingkan dengan dilakukannya Transaksi lain yang sejenis dengan Pihak Tidak Terafiliasi**

Pertimbangan Perseroan menyewa 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](http://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)