



Kantor Jasa Penilai Publik
Sugeng, Irwan, Gunawan & Rekan

Bidang Jasa : Properti dan Bisnis
Nomor Izin Usaha KJPP : 2.09.0045
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

**Ringkasan Laporan
Pendapat Kewajaran**

PT PRAPAT TUNGGAL CIPTA

TERLETAK DI :

**JALAN AMPERA, KOMPLEK PERGUDANGAN
MANGKUPALAS BUSINESS CENTER, BLOK F
NO. 1 DAN 2, KELURAHAN SIMPANG PASIR,
KECAMATAN PALARAN, KOTA SAMARINDA,
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

**FILE NO. : 003-FO/0140/SIG/2026
TANGGAL : 19 JUNI 2026**



Jakarta, 19 Juni 2026

File No. : 003-FO/0140/SIG/2026

Perihal : Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Kepada :

PT Prapat Tunggal Cipta
Jl. Karang Anyar Raya A I/1, 55
Karang Anyar, Sawah Besar,
Kota Administrasi Jakarta Pusat
Daerah Khusus Jakarta 10740.

Dengan hormat,

Memenuhi Proposal Nomor: 026-PRP/SIG-0140/II/2026, tanggal 20 Februari 2026, bersama ini kami sampaikan Laporan Pendapat Kewajaran atas rencana transaksi sewa menyewa yang akan dilakukan oleh PT Prapat Tunggal Cipta (PTC), dengan ini kami sampaikan identifikasi penilai, pemberi tugas, penjelasan transaksi dan hasil pendapat kewajaran sebagai berikut:

1. Identifikasi Status Penilai

Identifikasi status penilai publik dengan bidang jasa penilaian sebagai berikut:

Nama Penilai Publik : Sugeng Budiyo
Nama Kantor : Kantor Jasa Penilai Publik Sugeng, Irwan, Gunawan & Rekan
Nomor Izin Penilai : PB-1.09.00140
Nomor STTD OJK : KEP-485/KS.13/2026
Bidang Jasa Penilaian : Penilaian Properti dan Penilaian Bisnis
Nomor MAPPI : No. 97-S-00984

Dalam melakukan penilaian ini kami menyatakan sebagai berikut:

- a. Status penilai adalah penilai eksternal sebagai Persekutuan Kantor Jasa Penilai Publik Sugeng, Irwan, Gunawan & Rekan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 553/KM.1/2009 tanggal 10 Juni 2009, Nomor Izin: 2.09.0045.
- b. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak (independen).
- c. Penilai tidak mempunyai keterlibatan material, benturan atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan atau objek penilaian, baik pemilik maupun penyewa objek penilaian.
- d. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.
- e. Dalam penugasan penilaian ini, Penilai tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar.
- f. Seluruh Penilai, ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinator penilai berizin atau penanggungjawab laporan penilaian.

2. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Identitas pemberi tugas

Nama perusahaan : PT Prapat Tunggal Cipta (PTC), Entitas Anak dan Perusahaan Terkendali PT Selamat Sempurna Tbk (SMSM / Perseroan).

Bidang usaha : Perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang dan perlengkapannya.

Alamat : Jl. Karang Anyar Raya, AI/1, 55, Karang Anyar, Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Jakarta 10740.

Nomor telepon : +62-21-6288835

Faksimili : -

Alamat email : ptc@pt-ptc.com dan ptc.karanganyar@pt-ptc.com

Website : www.pt-ptc.com

Pengguna laporan penilaian

Laporan hasil penilaian ini akan digunakan oleh PT Prapat Tunggal Cipta, PT Selamat Sempurna Tbk dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

3. Latar Belakang

PT Prapat Tunggal Cipta (PTC) merupakan Entitas Anak dan Perusahaan Terkendali PT Selamat Sempurna Tbk (SMSM / Perseroan) yang bergerak di bidang distribusi produk Perseroan untuk pasar aftermarket di Indonesia. Dalam rangka mendukung kegiatan operasional dan pengembangan jaringan distribusi di wilayah Kalimantan Timur, PTC memerlukan fasilitas gudang yang memiliki kapasitas, spesifikasi, dan lokasi yang sesuai dengan kebutuhan operasionalnya.

Objek Transaksi berupa penyewaan tanah dan bangunan gudang yang berlokasi di Jalan Ampera, Mangkupalas Business Center, Samarinda, milik PT Surya Inti Sarana (SIS), dipandang memenuhi kebutuhan operasional PTC karena memiliki lokasi yang strategis, akses distribusi yang memadai, serta relatif dekat dengan pelanggan dan/atau sub-distributor PTC di wilayah tersebut. Keberadaan fasilitas gudang tersebut diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan persediaan, mempercepat proses distribusi produk, serta mendukung kualitas layanan kepada pelanggan.

Transaksi ini juga sejalan dengan upaya Perseroan untuk memperkuat jaringan distribusi dan ketersediaan produk di wilayah Kalimantan Timur mengingat PTC merupakan distributor tunggal produk Perseroan di Indonesia. Dengan tersedianya fasilitas operasional yang memadai, PTC diharapkan dapat menjalankan aktivitas distribusi secara lebih efektif dan efisien sehingga mendukung pertumbuhan usaha serta peningkatan daya saing Perseroan.

Perseroan berkeyakinan bahwa manfaat operasional yang diperoleh dari pelaksanaan Transaksi tersebut akan meningkatkan efektivitas kegiatan distribusi, mendukung kinerja usaha Perseroan dan entitas anaknya, serta memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan para pemegang saham.

Manajemen Perseroan menegaskan bahwa Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK 42/2020”). Menurut informasi manajemen Perseroan, rencana transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan (sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan) dan tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan.

Menurut informasi manajemen Perseroan, rencana transaksi bukan merupakan transaksi material karena nilai Transaksi di bawah 20% dari ekuitas PT PTC atau ekuitas SMSM (induk perusahaan), yang merupakan batasan nilai material yang diatur pada pasal 3 ayat 1 dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Dasar pertimbangan rencana transaksi adalah sebagai berikut :

- SIS memiliki aset Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m², terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur. Fasilitas tersebut dipandang memenuhi kebutuhan operasional PTC karena memiliki lokasi yang strategis, akses distribusi yang memadai, serta relatif dekat dengan pelanggan dan/atau sub-distributor PTC di wilayah Kalimantan Timur.
- Transaksi ini juga sejalan dengan upaya Perseroan untuk memperkuat jaringan distribusi dan ketersediaan produk di wilayah Kalimantan Timur mengingat PTC merupakan distributor tunggal produk Perseroan di Indonesia. Perseroan berkeyakinan bahwa manfaat operasional yang diperoleh dari pelaksanaan Transaksi tersebut akan meningkatkan efektivitas kegiatan distribusi, mendukung kinerja usaha Perseroan dan entitas anaknya, serta memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan para pemegang saham.

4. Dasar, Maksud dan Tujuan Penilaian Pendapat Kewajaran

Dasar penugasan ini adalah memberikan pendapat kewajaran / Fairness Opinion atas rencana transaksi sewa menyewa. Dasar Nilai adalah Nilai Sewa Pasar dari objek yang ditransaksikan.

Nilai Sewa Pasar adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan (SPI 101 butir 3.6).

Maksud dan tujuan penugasan adalah digunakan oleh pemberi tugas memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di pasar modal untuk keperluan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam rangka memberikan pendapat kewajaran atas transaksi sewa menyewa aset.

Pendapat Kewajaran ini diberikan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

5. Ruang Lingkup

Pendapat Kewajaran (fairness opinion) adalah suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Bisnis yang menyatakan bahwa suatu transaksi itu wajar atau tidak wajar, setelah melakukan analisis mendalam atas Nilai dari objek yang ditransaksikan, dampak keuangan dari suatu rencana aksi korporasi tersebut terhadap kepentingan pemegang saham dan penggunaan pertimbangan-pertimbangan bisnis yang memadai oleh manajemen perusahaan dalam rencana aksi korporasi bagi kepentingan pemegang saham.

Ruang lingkup laporan pendapat kewajaran adalah melakukan analisis atas pertimbangan bisnis yang digunakan PTC terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham, analisis atas kewajaran rencana transaksi yang akan dilaksanakan terhadap rencana penggunaannya, analisis dampak keuangan dari rencana transaksi yang dilaksanakan melalui analisis kuantitatif dan analisis kualitatif dari rencana transaksi, dan memberikan pendapat terhadap kewajaran dari rencana transaksi.

6. Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, KJPP SIG telah mempelajari, mengacu dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

6.1. Informasi dan Dokumen Perusahaan

- a. Informasi dari manajemen PTC tentang rencana transaksi yang akan dijalankan.
- b. Laporan Keuangan Konsolidasian PTC tahun 2021 sampai dengan tahun 2025 yang telah diaudit.
- c. Laporan Keuangan Konsolidasian SMSM tahun 2025 yang telah diaudit.
- d. Akta pendirian PTC berikut perubahannya.
- e. Akta pendirian SIS berikut perubahannya.
- f. Softcopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Mangkupalas Business Center.
- g. Perijinan PTC dan SIS.
- h. Struktur kepemilikan saham PTC dan SIS.
- i. Proyeksi keuangan PTC tanpa transaksi dan dengan melakukan transaksi Sewa Menyewa tahun 2026 sampai dengan tahun 2030.
- j. Proforma laporan keuangan PTC tanpa transaksi dan proforma laporan keuangan dengan transaksi dilakukan per 31 Desember 2025.
- k. Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara SIS dengan PTC, objek transaksi Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m² yang terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur.
- l. Wawancara dengan manajemen PTC sehubungan dengan rencana transaksi.

6.2. Inspeksi Lapangan

- a. Pelaksanaan inspeksi lapangan Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m² yang terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dilaksanakan pada tanggal 13 Mei 2026.
- b. Wawancara dan informasi relevan lainnya yang diberikan oleh manajemen perusahaan selama inspeksi lapangan dan pembahasan laporan dengan manajemen di kantor pusat perseroan.

6.3. Data Sekunder

Data sekunder yang mendukung proses penilaian meliputi :

- a. Parameter ekonomi makro Indonesia dari Kementerian Keuangan, Badan Pusat Statistik, Bank Indonesia dan Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- b. Data pasar warehouse Indonesia dari Perkembangan Properti Komersial, Bank Indonesia.
- c. Data produksi dan perdagangan kendaraan roda 4 di Indonesia dari GIAMM.
- d. Data sewa tanah dan bangunan, dan data penawaran penjualan tanah dan bangunan di sekitar lokasi (survei lapangan).
- e. Biaya Teknis Bangunan MAPPI 2025, Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) per Provinsi & Kota/Kabupaten MAPPI 2025, Biaya Unit Terpasang tahun 2025, umur ekonomis bangunan dan Indeks Lantai MAPPI 2025 yang dikeluarkan MAPPI.

Data informasi yang dipublikasikan, data riset atau data yang diperoleh dari pemerintah, tidak membutuhkan verifikasi dari penilai.

7. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian sebagai tanggal pada saat nilai dinyatakan dan diberlakukan. Tanggal Penilaian adalah per tanggal 31 Desember 2025 sesuai dengan laporan keuangan konsolidasian PT Prapat Tunggal Cipta (PTC) yang telah diaudit dan laporan keuangan konsolidasian PT Selamat Sempurna Tbk (SMSM) yang telah diaudit.

8. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Hasil penilaian dinyatakan dalam mata uang rupiah.

9. Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melakukan penilaian properti ini, kami telah melakukan inspeksi lapangan ke lokasi objek penilaian untuk mendapatkan keyakinan yang memadai antara data objek penilaian yang kami terima dengan kondisi fisik lapangan. Pembatasan dalam melakukan investigasi sebagai berikut :

- a. Kami tidak melakukan audit atau verifikasi atas laporan keuangan perusahaan yang dijadikan dasar dalam penilaian ini, kami mengasumsikan bahwa laporan keuangan adalah benar.

- b. Kami tidak melakukan pengukuran atas luas tanah dan bangunan, luas berdasarkan data yang kami terima dari pemberi tugas.
- c. Inspeksi lapangan tidak dimaksudkan sebagai survei bangunan, dan kami mengasumsikan terhadap bagian yang tidak dapat dijangkau tidak ada kerusakan permanen, termasuk karat, lapuk terkena rayap, dan bahaya yang ada, atau teknik dan bahan yang tidak sesuai.
- d. Kami mengasumsikan keberadaan properti yang dinilai tidak ada hal-hal yang merusak atau berbahaya atau terjadi kerusakan laten.
- e. Objek yang dinilai dianggap berada di bawah hak kepemilikan dan perijinan yang sah, kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya dokumen yang kami terima dari pemberi tugas.
- f. Kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal penilaian, tanggal inspeksi lapangan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi maka kesimpulan pendapat kewajaran ini berlaku apabila tidak ada perubahan yang memiliki dampak signifikan terhadap Rencana Transaksi.

10. Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)

- a. Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 Edisi revisi.
- b. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35 /POJK.04/2020 Tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, tanggal 25 Mei 2020.
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28 /POJK.04/2021 Tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, tanggal 28 Desember 2021.

11. Premis Nilai

Premis Nilai adalah asumsi Nilai yang berhubungan dengan suatu kondisi transaksi yang dapat digunakan pada objek Penilaian. Dalam penilaian ini kelangsungan usaha dengan kondisi yang mencerminkan usaha yang sedang beroperasi. Premis dalam penilaian ini dimana kami menganggap perusahaan akan terus melanjutkan operasinya secara berkelanjutan.

12. Pelaporan

Laporan Pendapat Kewajaran dibuat dalam bentuk laporan lengkap dan laporan ringkas. (POJK RI No. 35/POJK.04/2020 Pasal 99 angka 3). Laporan ringkas, merupakan ringkasan seluruh informasi penting dari Laporan Penilaian Properti yang berbentuk laporan lengkap. Laporan ringkas disajikan secara terpisah, merupakan satu kesatuan dari Laporan Penilaian Sewa Properti.

Laporan ini merupakan sebagai satu kesatuan dengan Laporan Penilaian Sewa atas objek rencana Transaksi Sewa Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m² yang terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur.

Laporan penilaian disusun dalam Bahasa Indonesia dan kami menyampaikan laporan masing-masing sejumlah 3 (tiga) eksemplar, dan memuat laporan sebagai berikut :

- a. Deskripsi informasi properti yang dinilai, definisi dan istilah, analisis pasar, pendekatan dan prosedur penilaian yang diterapkan.
- b. Pernyataan penilai, asumsi dan syarat pembatas.
- c. Foto-foto, gambar situasi tanah, gambar situasi bangunan, peta aksesibilitas dan peta lokasi.
- d. Surat pernyataan atas laporan penilaian properti.

13. Batasan atau Pengecualian atau Tanggung Jawab Kepada Pihak Selain Pemberi Tugas

Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.

14. Asumsi dan Syarat Pembatas

- a. KJPP SIG telah diberikan data copy melalui email perijinan, laporan keuangan, objek yang disewa (perjanjian kerjasama penggunaan tanah, bangunan, struktur organisasi dan tenaga kerja, proyeksi keuangan tanpa dan dengan transaksi, proforma laporan keuangan serta informasi dari PTC, KJPP SIG asumsikan benar dan sesuai dengan aslinya. KJPP SIG tidak bertanggung jawab atas segala kerugian, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP SIG peroleh menjadi tidak lengkap atau dapat disalah-artikan.
- b. Pendapat kewajaran ini merupakan 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.
- c. KJPP SIG juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana Transaksi 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 surat ini.
- d. Pendapat kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi umum keuangan, moneter, peraturan dan kondisi pasar saat ini.
- e. Dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran ini KJPP SIG telah melakukan analisis dan mempertimbangkan atas dokumen dan informasi yang diterima dari manajemen PTC. Perubahan terhadap data tersebut dapat berpengaruh terhadap hasil Pendapat Kewajaran.
- f. Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Transaksi dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi.

- g. Kami mengeluarkan Laporan Pendapat Kewajaran yang bersifat non-disclaimer opinion.
- h. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses analisis Pendapat Kewajaran.
- i. Data pembandingan mencerminkan data dan informasi atau properti pembandingan yang diperoleh bersumber dari penilai dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai.
- j. Kami telah mengkaji dan menyesuaikan penggunaan proyeksi keuangan yang telah dibuat oleh manajemen, dan kami bertanggungjawab atas pelaksanaan kewajaran proyeksi keuangan.
- k. Laporan yang dihasilkan merupakan Laporan yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- l. Kami bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan kewajaran transaksi.
- m. Kami telah melakukan identifikasi atas status hukum objek rencana transaksi.
- n. Kami berasumsi bahwa properti yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam proses rencana transaksi.
- o. Kami mengasumsikan tidak ada perubahan yang signifikan atas objek yang dinilai pada tanggal inspeksi lapangan dan pada waktu tanggal penilaian.
- p. Pemeriksaan batas fisik tanah sesuai dengan dokumen tanah, dan luas tanah diasumsikan sesuai.
- q. Analisis, opini dan kesimpulan pendapat kewajaran yang dinyatakan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen.
- r. Perkiraan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Pendapat Kewajaran.
- s. Laporan Pendapat Kewajaran ini dianggap sah apabila tertera tanda tangan Pimpinan Rekan dan cap huruf timbul (embos) KJPP SUGENG, IRWAN, GUNAWAN & REKAN (KJPP SIG).

15. Identifikasi Kondisi Yang Tidak Pasti dan Kondisi Pembatas

- a. Objek yang dinilai dianggap berada di bawah hak kepemilikan dan perijinan yang sah, KJPP SIG tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya dokumen yang KJPP SIG terima dari pemberi tugas.
- b. KJPP SIG mengasumsikan keberadaan properti yang dinilai tidak ada hal-hal yang merusak atau berbahaya atau terjadi kerusakan laten.
- c. Objek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perijinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
- d. Laporan Pendapat Kewajaran dari penugasan ini untuk maksud dan tujuan yang ditujukan terbatas sesuai dalam laporan ini.

- e. Informasi, perkiraan dan pendapat yang KJPP SIG peroleh dari berbagai sumber, KJPP SIG anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya dan benar.

16. Objek Transaksi dan Identitas Pihak yang Melakukan Transaksi

Objek transaksi sewa menyewa adalah Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m² yang terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur ("Gudang") milik PT SIS.

Identitas pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa sebagai berikut:

1) PT Prapat Tunggal Cipta (PTC)

PTC merupakan Entitas Anak dan Perusahaan Terkendali PT Selamat Sempurna Tbk (SMSM / Perseroan). PTC merencanakan menyewa fasilitas Gudang milik SIS.

Alamat perusahaan di Jl. Karang Anyar Raya A I/1, Karang Anyar, Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Jakarta 10740, Telepon: +62 21 628 8835, Faksimili: -, Alamat email: ptc@pt-ptc.com dan ptc.karanganyar@pt-ptc.com, Website: www.pt-ptc.com.

Riwayat Singkat Perusahaan

PT Prapat Tunggal Cipta disingkat (PTC) berkedudukan di Jakarta Pusat didirikan berdasarkan Akta No. 183 tanggal 30 Juni 1994, yang dibuat oleh Frans Elsius Muliawan, S.H., Notaris di Jakarta. Anggaran dasarnya telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) dalam Surat Keputusannya No. 02-15505 HT.01.01 TAHUN 1994 tanggal 14 Oktober 1994.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan antara lain sebagai berikut:

- Akta No. 117 tanggal 21 Juli 2008 yang dibuat oleh Johny Dwikora Aron, S.H., Notaris di Jakarta, tentang perubahan seluruh anggaran dasar menyesuaikan dengan Undang-undang Nomor: 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Perubahan anggaran dasar telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-80879.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 3 November 2008.
- Akta No. 18 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat oleh Johny Dwikora Aron, S.H., Notaris di Jakarta, tentang peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan. Perubahan anggaran dasar telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-25554.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 13 Mei 2013.
- Akta No. 101 tanggal 28 Juni 2013 yang dibuat oleh Johny Dwikora Aron, S.H., Notaris di Jakarta, tentang perubahan pemegang saham Perseroan. Perubahan anggaran dasar telah diterima dan disimpan di dalam database sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.10-32241 tanggal 1 Agustus 2013.

- Akta No. 26 tanggal 26 April 2023 yang dibuat oleh Silvy Solivan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, tentang perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan. Perubahan anggaran dasar telah diterima dan disimpan di dalam sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0115147 tanggal 04 Mei 2023.

Kepemilikan Saham

Pemegang saham Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah Nilai Nominal (Rp)
PT Selamat Sempurna Tbk	500.999.999	99,9999998%	50.099.999.900
Eddy Hartono	1	0,0000002%	100
Jumlah	501.000.000	100,0000000%	50.100.000.000

Pengurusan Perseroan

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Surja Hartono
Komisaris : Meryana Hartono

Direksi

Direktur Utama : Ang Andri Pribadi
Direktur : Rudy Soerjanto, SE

Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan PTC terutama bergerak dalam perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang dan perlengkapannya.

2) PT Surya Inti Sarana (SIS)

SIS adalah pemilik fasilitas Gudang dan merencanakan menyewakannya kepada PTC.

Alamat perusahaan di Jl. Ampera Mangkupalas Business Center, F, 1-2, Simpang Pasir, Palaran, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, Telepon: 0821 2240 8832, Faksimili: -, Alamat Email: pt.siskaltim@gmail.com.

Riwayat Singkat Perusahaan

PT Surya Inti Sarana (SIS) berkedudukan di Kota Samarinda, didirikan berdasarkan Akta No. 87 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh Ruddyantho Tantry, S.H., Notaris di Kota Samarinda. Anggaran dasarnya telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHU-60271.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 27 November 2012.

Anggaran dasar perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan antara lain sebagai berikut:

- Akta No. 24 tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh Silvy Solivan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, tentang perubahan pemegang saham Perseroan. Perubahan anggaran dasar telah diterima dan dicatat dalam database sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0072676 tanggal 04 November 2022.

Kepemilikan Saham

Pemegang saham SIS saat ini sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persen Kepemilikan	Nilai Nominal (Rp)
1.	PT Adrindo Intisarana	87.600.000	60%	8.760.000.000
2.	Jackson Choewandy	29.200.000	20%	2.920.000.000
3.	Go, Abidin Chandra	29.200.000	20%	2.920.000.000
	Jumlah	146.000.000	100%	14.600.000.000

Pengurus SIS per 31 Desember 2025

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Djojo Hartono
Komisaris : Go, Abidin Chandra

Direksi

Direktur Utama : Rudy Soerjanto, SE
Direktur : Frans Surjanto Soewigjo
Direktur : Jackson Choewandy

Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha utama SIS antara lain menjalankan usaha dalam bidang perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang dan perlengkapannya.

17. Kejadian Penting Setelah Tanggal Laporan

Berdasarkan Akta No. 25 tanggal 28 Januari 2026 yang dibuat oleh Silvy Solivan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, tentang perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yang mana perubahan anggaran dasar telah diterima dan disimpan di dalam sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0099362 tanggal 24 Februari 2026, susunan pengurus SIS sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Djojo Hartono
Komisaris : Go, Abidin Chandra

Direksi

Direktur Utama : Rudy Soerjanto, SE
Direktur : Jackson Choewandy

18. Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan

1) Hubungan Afiliasi

Berdasarkan informasi SMSM, sesuai Pasal 1 POJK 42/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, hubungan afiliasi antara PTC dan SIS sebagai berikut:

Pemegang saham

Hubungan antara dua perusahaan yang dikendalikan, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama. Hubungan pemegang saham antara PTC dan SIS dikendalikan oleh pemegang saham yang sama, yaitu Eddy Hartono.

Pengurus Perseroan

Terdapat pihak yang sama yang menjabat sebagai anggota Direksi dan komisaris dari SMSM, PTC dan SIS sebagai berikut:

Nama Pengurus	SMSM (Perseroan)	PTC	SIS
Djojo Hartono	Direktur Utama	-	Komisaris Utama
Rudy Soerjanto, SE	-	Direktur	Direktur Utama

2) Benturan Kepentingan

Manajemen SMSM menegaskan bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 Tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, dan tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan.

3) Transaksi Material

SMSM menegaskan bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung unsur transaksi material, karena tidak memenuhi batasan nilai sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas SMSM (Perseroan).

19. Objek Transaksi Sewa Menyewa

Objek sewa menyewa adalah Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m² yang terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur.

20. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metodologi penilaian Pendapat Kewajaran dengan melakukan analisis atas pertimbangan bisnis yang digunakan PTC terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham sebagai berikut:

a. Analisis transaksi

Meliputi identifikasi pihak-pihak dan hubungan antara pihak-pihak yang terkait dalam transaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, serta penilaian atas risiko dan manfaat yang mungkin timbul dari pelaksanaan transaksi serta syarat-syarat terkait.

b. Analisis kualitatif dan kuantitatif yang terkait dengan rencana transaksi

Analisis kualitatif meliputi riwayat perusahaan (sejarah dan sifat kegiatan usaha), analisis industri dan lingkungannya, analisis operasi dan prospek perusahaan, alasan transaksi; dan keuntungan / kerugian dari transaksi yang bersifat kualitatif.

Analisis kuantitatif meliputi penilaian atas potensi pendapatan, aktiva, kewajiban dan kondisi keuangan; penilaian atas nilai tambah dari transaksi.

c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi

Analisis atas kewajaran nilai transaksi untuk meyakini bahwa harga yang direncanakan dalam transaksi berada dalam kisaran nilai pasar dan atau atau nilai yang menguntungkan bagi pemegang saham.

21. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

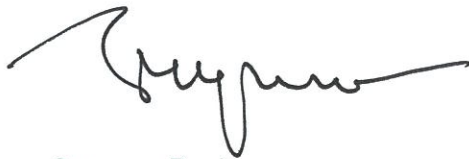
- a. PTC merupakan Entitas Anak dan Perusahaan Terkendali PT Selamat Sempurna Tbk (SMSM / Perseroan) yang bergerak di bidang distribusi produk Perseroan untuk pasar aftermarket di Indonesia. Dalam rangka mendukung kegiatan operasional dan pengembangan jaringan distribusi di wilayah Kalimantan Timur, PTC memerlukan fasilitas gudang yang memiliki kapasitas, spesifikasi, dan lokasi yang sesuai dengan kebutuhan operasionalnya.
- b. SIS memiliki aset Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m² yang terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur. Fasilitas tersebut dipandang memenuhi kebutuhan operasional PTC karena memiliki lokasi yang strategis, akses distribusi yang memadai, serta relatif dekat dengan pelanggan dan/atau sub-distributor PTC di wilayah Kalimantan Timur.
- c. Perseroan berkeyakinan bahwa manfaat operasional yang diperoleh dari pelaksanaan Transaksi tersebut akan meningkatkan efektivitas kegiatan distribusi, mendukung kinerja usaha Perseroan dan entitas anaknya, serta memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan para pemegang saham.
- d. Berdasarkan proyeksi keuangan selama tahun 2026 sampai dengan tahun 2030 rencana transaksi sewa menunjukkan menunjukkan kenaikan akumulasi laba bersih sebesar 0,04% dibandingkan dengan tanpa transaksi sewa.
- e. Rencana harga transaksi sewa menyewa selama 1 tahun (1 Januari 2026 – 31 Desember 2026) sebesar Rp 655.200.000 (Enam Ratus Lima Puluh Lima Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).

Berdasarkan Laporan Penilaian Sewa Properti, Nilai Sewa Pasar objek rencana transaksi selama 1 (satu) tahun, bulan Januari sampai dengan Desember 2026 sebesar Rp 655.200.000 (Enam Ratus Lima Puluh Lima Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).

Dengan demikian harga sewa rencana transaksi sama dengan Nilai Sewa Pasar Laporan Penilaian, sehingga tarif sewa rencana transaksi wajar.

- f. Dengan mempertimbangkan analisis kualitatif dan analisis kuantitatif maka atas rencana Transaksi Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan berupa 2 (dua) unit gudang dengan luas tanah 1.326 m² dan luas bangunan 1.080 m² yang terletak di Jalan Ampera, Komplek Pergudangan Mangkupalas Business Center, Blok F No. 1 dan 2, Kelurahan Simpang Pasir, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah wajar bagi PTC dan bagi pemegang saham.

Hormat kami,



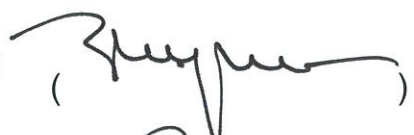




Sugeng Budiyo
Pimpinan Rekan
Penilai Properti dan Bisnis
Ijin Penilai No. PB-1.09.00140
STTD OJK No. : KEP-485/KS.13/2026
MAPPI No. : 97-S-00984

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai eksternal, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Kami sebagai Penilai Properti dan Bisnis sebagai penilai eksternal, independent, tidak ada hubungan afiliasi dan tidak mempunyai benturan kepentingan terhadap pihak-pihak transaksi dan objek yang dinilai.
2. Kami sebagai Penilai Properti dan Bisnis menyatakan bahwa perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar.
3. Kami sebagai Penilai Properti dan Bisnis bertanggungjawab atas laporan Pendapat Kewajaran.
4. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap objek penilaian yang berlaku pada tanggal penilaian.
5. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.
6. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Perkiraan nilai dan pendapatan kewajaran yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
8. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
9. Kesimpulan Nilai telah sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas.
10. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Bisnis dapat dipertanggungjawabkan.
11. Pernyataan faktual yang dipresentasikan dalam laporan penilaian adalah benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari penilai.
12. Imbalan jasa penilai tidak berkaitan dengan hasil penilaian yang dilaporkan.
13. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 Edisi Revisi.
14. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah.
15. Penilai memiliki pemahaman mengenai lokasi dan/atau jenis properti yang dinilai.
16. Penilai telah melakukan inspeksi terhadap properti yang dinilai.
17. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian.

18. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap objek Penilaian pada tanggal penilaian (cut off date).
19. Seluruh Penilai, ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan dibawah koordinator penilai berizin atau penanggungjawab laporan penilaian.

- Penanggung Jawab : Sugeng Budiyo
Penilai Properti dan Bisnis
Ijin Penilai No. PB-1.09.00140
STTD OJK No. : KEP-485/KS.13/2026
MAPPI No. 97-S-00984 ()
- Supervisi : - Irwan Suryanto
Penilai Properti
Ijin Penilai No. P-1.09.00139
MAPPI No. 01-S-01398 ()
- Muhammad Hilman Trihandoko
MAPPI No. 16-T-06977
Register Penilai No. RMK-2018.01991 ()
- Penilai : - Yusuf
MAPPI No. 97-T-00952
Register Penilai No. RMK-2017.01458 ()
- Penilai/Pelaksana Inspeksi : - Syamsinardi Yusuf
MAPPI No. 18-P-08829
Register Penilai No. RMK.2020.03144 ()