

**KETERBUKAAN INFORMASI  
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020") DAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK 42/2020").

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.

JIKA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASEHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASEHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.



**PT BENTENG API TECHNIC TBK**

**Kegiatan Usaha**

Bergerak dalam bidang Manufaktur dan Perdagangan produk Refraktori (Material Tahan Api) dan Insulasi Tahan Panas beserta Jasa Konstruksi

Berkedudukan di Surabaya

**Kantor**

Kantor Pusat:

Jl. Kebraon II No. 103 A Surabaya 60222

Jawa Timur – Indonesia

Telepon: +62 (31)-7672269

Fax: +62 (31) 7662336/ (31) 7671475

Email: [sekretariat@bentengapi.com](mailto:sekretariat@bentengapi.com)

Website: <https://www.bentengapi.com/>

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

Keterbukaan Informasi diterbitkan di Jakarta pada tanggal 11 Juni 2024

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat untuk kepentingan Pemegang Saham Perseroan agar Pemegang Saham Perseroan mendapatkan informasi secara lengkap mengenai rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan juga dalam rangka pemenuhan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.

Perseroan telah melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 620.000.000 (enam ratus dua puluh juta) saham biasa atas nama yang merupakan Saham Baru, dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) setiap saham yang mewakili sebesar 20,50% (dua puluh koma lima nol persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp110 (seratus sepuluh Rupiah) setiap saham ("IPO").

Berdasarkan rencana penggunaan dana hasil IPO yang tertuang dalam Prospektus dalam rangka IPO, Sekitar 38,6520% (tiga puluh delapan koma enam lima dua nol persen) atau sebesar Rp24.900.000.000 (dua puluh empat miliar sembilan ratus juta Rupiah) akan digunakan Perseroan untuk pembelian tanah dan bangunan dari pihak terafiliasi. ("Transaksi").

Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020, ditetapkan tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK No.42/2020") dan wajib memenuhi kewajiban untuk melakukan penilaian dan pendapat kewajaran atas Transaksi serta melakukan keterbukaan informasi yang diatur dalam Pasal 4 POJK No.42/2020.

Transaksi yang dilakukan merupakan transaksi dengan pihak terafiliasi Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 mengingat kedua pihak dari Para Penjual yaitu Ridwan dan Sugeng Suryadi merupakan pihak terafiliasi Perseroan. Sehubungan dengan Transaksi tersebut memenuhi kriteria sebagai Transaksi Afiliasi, tetapi tidak memenuhi Pasal 6 ayat (1) huruf d hal mana bukan merupakan Transaksi Material yang memerlukan persetujuan RUPS.

Dengan demikian, berdasarkan POJK No. 17/2020 dan POJK 42/2020, Perseroan wajib mengumumkan informasi terkait Transaksi kepada masyarakat paling sedikit melalui situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia paling lambat 2 hari kerja setelah tanggal Transaksi Material. Sehubungan dengan hal tersebut, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para Pemegang Saham Perseroan dan masyarakat mengenai Transaksi.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini bukan merupakan Transaksi Afiliasi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, karena transaksi tersebut tidak membawa akibat kerugian atau pengaruh secara finansial karena adanya penetapan harga yang tidak wajar.

## URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

### 1. LATAR BELAKANG, ALASAN DAN MANFAAT TRANSAKSI

Terkait hal ini, Perseroan memutuskan untuk pembelian tanah dan bangunan i dikarenakan faktor efisiensi dan efektif untuk kegiatan operasional Perseroan. Adapun pembelian tanah tersebut dari pihak terafiliasi karena sejak saat awal berdiri, Perseroan telah menempati lokasi tersebut untuk menjalankan kegiatan operasionalnya. Pada saat awal kegiatan operasional, Perseroan telah menggunakan fasilitas dari pemegang saham (pihak terafiliasi) yang mana dikenakan biaya sewa secara periodik, dimana biaya sewa tersebut meningkat setiap tahunnya. Sehingga dengan dilakukannya pembelian tanah tersebut, maka perseroan dapat mengurangi biaya sewa setiap tahunnya dan meningkatkan nilai aset Perseroan. Lebih lanjut, pembelian tanah yang dilakukan pada harga dibawah harga pasar juga memberikan keuntungan bagi Perseroan dan pemegang saham, dimana harga yang diperoleh Perseroan lebih rendah dari harga pasar saat ini.

## 2. TANGGAL TRANSAKSI

Transaksi pembelian tanah yang dilakukan Perseroan terjadi pada tanggal 7 Juni 2024.

## 3. OBJEK TRANSAKSI

- a. Tanah dan bangunan seluas 328m<sup>2</sup> berdasarkan nomor sertifikat Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 0323 yang saat ini telah didirikan bangunan yang digunakan sebagai Kantor Pusat Perseroan yang terletak di Jl. Kebraon II No. 103A, Desa/Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang Pilang, Surabaya, Jawa Timur dari pihak afiliasi Perseroan yaitu Bapak Ridwan selaku Direktur Utama Perseroan dan Sugeng Suryadi selaku Komisaris Utama Perseroan;
- b. Tanah seluas 1.200m<sup>2</sup> berdasarkan nomor akta Akta Jual Beli ("AJB") No. 55 yang saat ini telah didirikan bangunan yang digunakan sebagai gudang bahan baku yang terletak di Desa Sumput, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dari pihak afiliasi yaitu Bapak Ridwan selaku Direktur Utama Perseroan dan Sugeng Suryadi selaku Komisaris Utama Perseroan
- c. Tanah seluas 3.069m<sup>2</sup> berdasarkan nomor sertifikat SHM No. 01077, SHM No. 01078, SHM No. 01103, dan akta AJB No. 594.4 yang saat ini telah didirikan bangunan yang digunakan sebagai gudang bahan baku yang terletak di Desa Sumput, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik dari pihak afiliasi Perseroan yaitu Bapak Ridwan selaku Direktur Utama Perseroan dan Sugeng Suryadi selaku Komisaris Utama Perseroan.
- d. Tanah seluas 3.329m<sup>2</sup> berdasarkan nomor sertifikat SHM No. 01074, SHM No. 01075, dan SHM No. 01076 yang saat ini telah didirikan bangunan yang digunakan sebagai gudang barang jadi yang terletak di Desa Sumput, Driyorejo, Kab. Gresik dari pihak afiliasi Perseroan yaitu Bapak Ridwan selaku Direktur Utama Perseroan dan Sugeng Suryadi selaku Komisaris Utama Perseroan.
- e. Tanah seluas 600m<sup>2</sup> berdasarkan nomor akta AJB No. 173 yang saat ini telah didirikan bangunan yang digunakan sebagai gudang barang jadi yang terletak di Desa Sumput, Driyorejo, Kab. Gresik dari pihak afiliasi Perseroan yaitu Bapak Ridwan selaku Direktur Utama Perseroan dan Sugeng Suryadi selaku Komisaris Utama Perseroan.
- f. Tanah seluas 450m<sup>2</sup> berdasarkan nomor akta AJB No. 063, dan AJB No. 087 yang saat ini telah didirikan bangunan yang digunakan sebagai gudang barang jadi yang terletak di Desa Sumput, Driyorejo, Kab. Gresik dari pihak afiliasi Perseroan yaitu Bapak Ridwan selaku Direktur Utama Perseroan dan Sugeng Suryadi selaku Komisaris Utama Perseroan.

Selanjutnya, seluruhnya disebut sebagai ("**Tanah**").

## 4. NILAI TRANSAKSI

Perseroan telah melakukan pengikatan jual beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Januari 2024 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup antara Perseroan dan Bpk. Ridwan dan Bpk. Sugeng Suryadi. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Januari 2024 tersebut, Perseroan dan Bpk. Ridwan dan Bpk. Sugeng Suryadi sepakat untuk melakukan jual beli dengan harga sebesar Rp 24.900.000.000,- (dua puluh empat miliar sembilan ratus juta Rupiah).

## 5. PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

### 5.1. Perseroan selaku Pembeli

#### Riwayat Singkat

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dengan nama "PT Benteng Api Technic", berkedudukan di Kota Surabaya, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Benteng Api Technic Nomor 2 tanggal 9 September 2004, yang dibuat di hadapan Tutty Mulianingsih, S.H., Notaris di Kota Surabaya, yang telah: (i) memperoleh pengesahan dari Kemenkumham melalui Surat Keputusannya Nomor C-27671 HT.01.01.TH.2004 Tahun 2004 tanggal 5 November 2004; (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah nomor TDP 130115115893 Tahun 2004 tanggal 24 November 2004; dan (iii) diumumkan dalam BNRI No. 62 TBNRI No. 7795 yang terbit pada tanggal 3 Agustus 2007 ("Akta Pendirian").

Anggaran Dasar Perseroan yang tertuang dalam Akta Pendirian tersebut selanjutnya telah diubah beberapa kali, yang mana perubahan Anggaran Dasar terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham sebagai Pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Benteng Api Technic No. 60 tanggal 30 Mei 2024, yang dibuat dihadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (“Menhukham”) berdasarkan Surat Keputusan Menhukham No. AHU-0031442.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 30 Mei 2024; (ii) diberitahukan kepada Menhukham mengenai perubahan anggaran dasar sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0125421 tanggal 30 Mei 2024; dan (iii) telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0104879.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 30 Mei 2024 (“Akta Perseroan No. 60/30 Mei 2024”).

#### **Kegiatan Usaha**

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan dalam Akta Perseroan No. 60/30 Mei 2024, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Perdagangan Besar, Perindustrian, Konstruksi, Pengelolaan Air Limbah dan Pengelolaan Daur Ulang Sampah, dan Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha utama yang dijalankan oleh Perseroan adalah bergerak di bidang Perdagangan Besar Genteng, Batu Bata, Ubin dan sejenisnya dari Tanah Liat, Kapur, Semen atau Kaca (Kode KBLI 46633), Industri Bata, Mortar, Semen, dan sejenisnya yang Tahan Api (Kode KBLI 23911), Industri Barang Tahan Api dari Tanah Liat/Keramik Lainnya (Kode KBLI 23919), Konstruksi Khusus Lainnya YTDL (Kode KBLI 43909), dan Instalasi Minyak dan Gas (Kode KBLI 43223).

Selanjutnya, kegiatan usaha utama yang benar-benar dijalankan oleh Perseroan adalah bidang Manufaktur dan Perdagangan produk Refraktori (Material Tahan Api) dan Insulasi Tahan Panas beserta Jasa Konstruksi

#### **Susunan Pengurus dan Pengawas**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Sugeng Suryadi  
Komisaris Independen : M. Rusli Ananda

##### **Direksi**

Direktur Utama : Ridwan  
Direktur : Aswin Asmantono  
Direktur : Agus Hari Pramudianto

### **5. 2. Ridwan dan Sugeng Suryadi selaku Penjual**

Pihak Penjual yaitu Ridwan dan Sugeng Suryadi yang merupakan pemilik tanah sebagaimana disebutkan pada poin 3 di atas.

### **6. SIFAT TRANSAKSI MATERIAL DALAM TRANSAKSI**

Sesuai dengan POJK 17/2020 pasal 3 ayat (2) sub a. yaitu “nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka” maka Berdasarkan laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanel & Rekan untuk ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2023 yaitu Rp 76.089.899.383,- dan nilai transaksi adalah sebesar Rp24.900.000.000,- atau 32,72% dari nilai buku ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2023.

### **7. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI**

Hubungan afiliasi antara Penjual dan Pembeli adalah sebagai berikut:

- Ridwan selaku penjual yang merupakan pemegang saham dan Direktur Utama Perseroan.
- Sugeng Suryadi selaku penjual yang merupakan pemegang saham dan Komisaris Utama Perseroan.

**PENGARUH TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**

Tabel berikut ini menggambarkan Laporan Keuangan Proforma Perseroan yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanel dan Rekan dengan pendapat wajar tanpa modifikasian.

**Proyeksi Laba Rugi**

**Lab a Rugi Perseroan tanpa adanya rencana transaksi:**

(Rp. 000,-)

No.	Deskripsi	Proyeksi				
		2024 Jan - Des	2025 Jan - Des	2026 Jan - Des	2027 Jan - Des	2028 Jan - Des
1	Pendapatan	169.665.213	212.061.362	280.254.072	338.851.610	424.347.991
2	Beban Pokok Pendapatan	(113.675.693)	(142.081.113)	(187.770.228)	(227.030.579)	(284.313.154)
	<b>Lab a Kotor</b>	<b>55.989.520</b>	<b>69.980.250</b>	<b>92.483.844</b>	<b>111.821.031</b>	<b>140.034.837</b>
3	Beban Operasional	(31.194.174)	(38.217.056)	(46.698.331)	(56.120.766)	(67.921.016)
	<b>Lab a Usaha</b>	<b>24.795.346</b>	<b>31.763.194</b>	<b>45.785.512</b>	<b>55.700.265</b>	<b>72.113.821</b>
4	Pendapatan Keuangan	746.414	895.697	985.267	1.083.794	1.192.173
5	Beban Keuangan	(9.980.481)	(8.982.433)	(8.012.190)	(7.066.971)	(6.144.274)
	<b>Pendapatan Sebelum Pajak</b>	<b>15.561.279</b>	<b>23.676.458</b>	<b>38.758.590</b>	<b>49.717.088</b>	<b>67.161.720</b>
7	Pajak penghasilan - final	(1.402.544)	(2.453.597)	(3.754.944)	(4.984.401)	(6.619.983)
	Pajak penghasilan - kini	(1.653.769)	(2.763.151)	(4.321.180)	(5.672.575)	(7.575.395)
	Pajak penghasilan - tangguhan	2.152.260	2.582.712	3.099.254	3.719.105	4.462.926
	<b>Lab a (Rugi) Tahan Berjalan</b>	<b>14.657.226</b>	<b>21.042.421</b>	<b>33.781.720</b>	<b>42.779.217</b>	<b>57.429.268</b>
8	Penghasilan Komprehensif Lain	260.446	209.863	271.006	247.105	242.658
	<b>Lab a (Rugi) Bersih</b>	<b>14.917.672</b>	<b>21.252.285</b>	<b>34.052.726</b>	<b>43.026.322</b>	<b>57.671.926</b>
	<b>Akumulasi Lab a Bersih</b>	<b>14.917.672</b>	<b>36.169.957</b>	<b>70.222.682</b>	<b>113.249.005</b>	<b>170.920.931</b>

Berdasarkan proyeksi laba (rugi), tanpa adanya Rencana Transaksi, selama 5 tahun (2024 s/d 2028), maka BAT akan mencatat laba bersih pada tahun 2024 dan 2028 masing-masing sebesar Rp, 14,91 miliar, 21,25 miliar, 34,05 miliar, 43,02 miliar dan Rp. 57,67 miliar.

**Laba Rugi Perseroan dengan adanya rencana transaksi:**

(Rp. 000,-)

No.	Deskripsi	Proyeksi				
		2024 Jan - Des	2025 Jan - Des	2026 Jan - Des	2027 Jan - Des	2028 Jan - Des
1	Pendapatan	169.665.213	212.061.362	280.254.072	338.851.610	424.347.991
2	Beban Pokok Pendapatan	(113.675.693)	(142.081.113)	(187.770.228)	(227.030.579)	(284.313.154)
	<b>Laba Kotor</b>	<b>55.989.520</b>	<b>69.980.250</b>	<b>92.483.844</b>	<b>111.821.031</b>	<b>140.034.837</b>
3	Beban Operasional	(31.194.174)	(38.217.056)	(46.698.331)	(56.120.766)	(67.921.016)
	<b>Laba Usaha</b>	<b>24.795.346</b>	<b>31.763.194</b>	<b>45.785.512</b>	<b>55.700.265</b>	<b>72.113.821</b>
4	Pendapatan Keuangan	746.414	895.697	985.267	1.083.794	1.192.173
5	Beban Keuangan	(2.780.481)	(2.502.433)	(2.252.190)	(2.026.971)	(1.824.274)
	<b>Pendapatan Sebelum Pajak</b>	<b>22.761.279</b>	<b>30.156.458</b>	<b>44.518.590</b>	<b>54.757.088</b>	<b>71.481.720</b>
6	Pajak penghasilan - final	(2.051.483)	(3.125.121)	(4.312.975)	(5.489.687)	(7.045.796)
7	Pajak penghasilan - kini	(2.418.947)	(3.519.397)	(4.963.360)	(6.247.625)	(8.062.663)
8	Pajak penghasilan - tangguhan	2.152.260	2.582.712	3.099.254	3.719.105	4.462.926
	<b>Laba (Rugi) Tahan Berjalan</b>	<b>20.443.110</b>	<b>26.094.652</b>	<b>38.341.509</b>	<b>46.738.881</b>	<b>60.836.188</b>
9	Penghasilan Komprehensif Lain	260.446	209.863	271.006	247.105	242.658
	<b>Laba (Rugi) Bersih</b>	<b>20.703.556</b>	<b>26.304.515</b>	<b>38.612.515</b>	<b>46.985.986</b>	<b>61.078.846</b>
	<b>Akumulasi Laba Bersih</b>	<b>20.703.556</b>	<b>47.008.071</b>	<b>85.620.586</b>	<b>132.606.572</b>	<b>193.685.419</b>

Jika Rencana Transaksi pembelian tanah dan bangunan terealisasi, maka kinerja keuangan Perseroan dimasa depan akan lebih baik, yang tercermin dari laba bersih, yang akan diterima oleh Perseroan pada tahun 2024 s/d 2028 masing-masing sebesar Rp. 20,70 miliar, Rp, 26,30 miliar, Rp. 38,61 miliar, Rp. 46,98 miliar dan Rp. 61,07 miliar.

**Proforma Posisi Keuangan Sebelum dan Sesudah Transaksi**

Neraca Perseroan	Sebelum Rencana Transaksi	Setelah Rencana Transaksi
	31 Desember 2023	31 Desember 2023
<b>Aset</b>		
Aset Lancar	89.420.008	135.820.008
Aset Tidak Lancar	26.485.852	51.385.852
<b>Total Aset</b>	<b>115.905.860</b>	<b>187.205.860</b>
<b>Liabilitas</b>		
Liabilitas Lancar	15.016.960	15.016.960
Liabilitas Tidak Lancar	24.799.001	24.799.001
Ekuitas	76.089.899	147.389.899
<b>Total Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>115.905.860</b>	<b>187.205.860</b>

Rasio Penting	Sebelum Rencana Transaksi	Setelah Rencana Transaksi
	31 Desember 2023	31 Desember 2023
Rasio Total Aset Terhadap Liabilitas	2,91	4,70
Rasio Liabilitas Terhadap Ekuitas	0,52	0,27

Berdasarkan proforma laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2023 sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi, dimana sumber dana berasal dari IPO, rasio aset terhadap liabilitas akan membaik menjadi 4,70x dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 2,91x. Selanjutnya, rasio liabilitas terhadap ekuitas akan membaik menjadi 0,27x dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 0,52x. Hal ini dapat memperkuat struktur kapital yang dimiliki Perseroan, yang pada akhirnya dapat menambah kapasitas pinjaman kepada pihak ketiga, jika diperlukan untuk pengembangan usaha pada masa yang akan datang.

## RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Kantor Jasa Penilai KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai Penilai Independen untuk memberikan Penilaian terhadap obyek jual beli atas transaksi jual beli cut off per 31 Desember 2023 berdasarkan laporan No. File: 00125/2.0004-01/PI/09/0378/1/I/2024 tanggal 15 Januari 2024 adalah sebagai berikut:

### Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak Pihak – pihak yang bertransaksi adalah Perseroan sebagai pembeli dan Ridwan dan Sugeng Suryadi sebagai penjual

### Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

1. Tanah dan bangunan kantor yang berlokasi di Jl. Kebraon II No. 103A, Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Dengan luas tanah 328 m<sup>2</sup>, bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah berupa kepemilikan tunggal. 1 (SHM) Surat Sertifikat Hak Milik No. 323, terdaftar atas nama 1. Ridwan 2. Sugeng Suryadi.

2. Tanah kosong yang berlokasi di Dusun Pasinan, Desa Sumpu, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Dengan total luas tanah 3.329 m<sup>2</sup>, bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah berupa kepemilikan tunggal. 3 (SHM) Surat Sertifikat Hak Milik No. 1074, 1075, 1076 terdaftar atas nama 1. Ridwan 2. Sugeng Suryadi.

3. Tanah kosong yang berlokasi di Dusun Driyorejo, Desa Sumpu, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Dengan total luas tanah 2.949 m<sup>2</sup>, bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah berupa kepemilikan tunggal. 3 (SHM) Surat Sertifikat Hak Milik No. 1078, 1077, 1103 dan 1 (AJB) Surat Akta Jual Beli No. 549.4 terdaftar atas nama 1. Ridwan 2. Sugeng Suryadi.

4. Tanah kosong yang berlokasi di Dusun Driyorejo, Desa Sumpu, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Dengan total luas tanah 1.200 m<sup>2</sup>, bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah berupa kepemilikan tunggal. 1 (AJB) Surat Akta Jual Beli No. 55 terdaftar atas nama 1. Ridwan 2. Sugeng Suryadi.

5. Tanah kosong yang berlokasi di Dusun Driyorejo, Desa Sumpu, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Dengan total luas tanah 120 m<sup>2</sup>, bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah berupa kepemilikan tunggal. 1 (AJB) Surat Akta Jual Beli No. 594.4 Kutipan Dari Buku : C terdaftar atas nama 1. Ridwan 2. Sugeng Suryadi.

6. Tanah kosong yang berlokasi di Dusun Pasinan, Desa Sumpu, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Dengan total luas tanah 600 m<sup>2</sup>, bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah berupa kepemilikan tunggal. 1 (AJB) Akta Jual Beli No. 173 terdaftar atas nama 1. Ridwan 2. Sugeng Suryadi.

7. Tanah kosong yang berlokasi di Dusun Pasinan, Desa Sumpu, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Dengan total luas tanah 450 m<sup>2</sup>, bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah berupa kepemilikan tunggal. 2 (AJB) Akta Jual Beli No. 63 & 87 terdaftar atas nama 1. Ridwan 2. Sugeng Suryadi.

### Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan opini Nilai Pasar atas objek penilaian dengan Tujuan IPO (Initial Public Offering).

## **Asumsi dan Asumsi Khusus**

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan Penilai terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Perseroan.

2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Perseroan yang dimaksud dan penasihat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. Penilai tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Perseroan dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.

3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari property yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.

5. Penilai tidak berkewajiban mempresentasikan dan tidak bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaan penilai selain kepada Perseroan dan pengguna laporan, kecuali diisyaratkan lain.

6. Penilai telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan atau pun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Penilai tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian Penilai didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.

7. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian Penilai didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.

8. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian Penilai didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.

9. Gambar, denah atau pun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Penilai tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.

10. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, Penilai beranggapan bahwa property yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan property maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

11. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Perseroan/pengguna laporan. Oleh karena itu, Penilai tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan property secara detail, melainkan data keterangan atau sertifikat produk dari lembaga pertahanan & gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.

12. Apabila terdapat perbedaan antara Perseroan dan nama pemegang hak terakhir di sertifikat, Penilai tidak melakukan pemeriksaan hubungan antara Perseroan dan nama pemegang hak terakhir di sertifikat dan Penilai dibebaskan dari tuntutan apabila ada permasalahan di kemudian hari.



13. Ketika dilakukan inspeksi ke lapangan, terdapat aset berupa gudang. Namun diasumsikan bahwa penilaian berupa tanah kosong.

### **Pendekatan Penilaian**

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar adalah yang paling tepat digunakan untuk Properti Tanah Kosong, mengingat karakteristik dari aset tersebut dimana tersedia data pasar yang memadai, sebanding dan sepadan dengan objek penilaian untuk dijadikan sebagai pembanding.
- Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya adalah yang paling tepat digunakan untuk Tanah Bangunan dan Kantor, mengingat karakteristik dari aset tersebut dimana tidak tersedia data pasar yang memadai, sebanding dan sepadan dengan objek penilaian untuk dijadikan sebagai pembanding.

### **Kesimpulan**

Dengan mengacu pada KEPI dan SPI 2018, serta memperhatikan semua faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku pada tanggal 31 Desember 2023, penilai berpendapat bahwa nilai pasar atas tanah-tanah tersebut adalah sebesar Rp 25.135.156.000,- ( Dua Puluh Lima Miliar Seratus Tiga Puluh Lima Juta Seratus Lima Puluh Enam Ribu Rupiah).

## **RINGKASAN LAPORAN KEWAJARAN TRANSAKSI**

Kantor Jasa Penilai KJPP Edi Andesta dan Rekan telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai Penilai Independen untuk memberikan Penilaian terhadap obyek jual beli atas transaksi jual beli cut off per 31 Desember 2023 berdasarkan laporan No. File: 00163/2.0053-00/BS/04/0095/1NI/2024 tanggal 3 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

### **Pihak-pihak yang Bertransaksi**

Pihak Pihak – pihak yang bertransaksi adalah Perseroan sebagai pembeli dan Ridwan dan Sugeng Suryadi sebagai penjual

### **Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah rencana pembelian tanah dan bangunan dengan total luas tanah ± 328 m2, luas bangunan ± 536 m2, terletak di Jalan Kebraon II No. 103A, Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dan rencana pembelian tanah dengan total luas ± 8.648 m2, terletak di Desa Sumpu, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur.

### **Maksud dan Tujuan**

Maksud dan tujuan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan menggunakan dana hasil IPO untuk pembelian tanah dan bangunan, dalam rangka pemenuhan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 dan No. 42/POJK.04/2020.

### **Asumsi dan Kondisi Pembatas**

- Laporan Pendapat Kewajaran ini yang bersifat non-disclaimer opinion.
- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Pendapat Kewajaran, namun tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya Penilai tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
- Penilai menggunakan data dan informasi yang diperoleh, berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).

- Hasil analisis yang dilakukan menghasilkan Laporan Pendapat Kewajaran yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Pendapat Kewajaran, kewajaran proyeksi keuangan dan kesimpulan nilai akhir.

### **Pendekatan dan Prosedur Yang Digunakan**

Dalam melakukan kewajaran Rencana Transaksi, Penilai telah melakukan analisis sebagai berikut:

#### **a. Analisis Rencana Transaksi**

Analisis yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Analisis identifikasi pihak-pihak yang bertransaksi.
2. Analisis hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi.
3. Analisis perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam Rencana Transaksi.
4. Analisis penilaian atas risiko dan manfaat dari Rencana Transaksi.

#### **b. Analisis Pendapat Kewajaran**

Analisis yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Analisis Rencana Transaksi.
2. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi.
3. Analisis Atas Kewajaran Rencana Transaksi.
4. Analisis Atas Faktor-Faktor Yang Relevan.

#### **c. Penjelasan dan Alasan**

Mengungkapkan penjelasan dan alasan yang cukup mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Ketidakpastian rencana pembiayaan dalam Rencana Transaksi.
2. Ketidakpastian nilai tukar mata uang.
3. Ketidakpastian risiko pasar.
4. Faktor lain yang berpengaruh.

#### **d. Batas Atas dan Batas Bawah Pada Kisaran Nilai**

Analisis kewajaran Rencana Transaksi dengan membandingkan antara harga pembelian atau harga pengambilalihan dengan nilai pasar dari hasil penilaian. Apabila harga pembelian berada pada batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai, tidak melebihi 7,5%, sesuai peraturan No. 35/POJK.04/2020. maka Rencana Transaksi tersebut dikategorikan wajar.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi atau "Transaksi" ini sebagaimana diuraikan diatas, dengan melihat alasan-alasan, manfaat, risiko dan analisis kewajaran Rencana Transaksi, Penilai berpendapat bahwa nilai Rencana Transaksi pembelian tanah dan bangunan oleh Perseroan sudah tepat, dan dengan memperhatikan analisis diatas, Penilai menyimpulkan bahwa secara keseluruhan Rencana Transaksi tersebut adalah "Transaksi Wajar".

### **PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi yang dilakukan Perseroan tersebut:

1. Memenuhi kriteria Transaksi Material sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha namun tidak memerlukan persetujuan Pemegang Saham dalam RUPS;
2. Memenuhi kriteria Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan namun tidak memerlukan persetujuan Pemegang Saham dalam RUPS;

- c. Tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan informasi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Sesuai dengan Pasal 10 POJK 17/2020 dan Pasal 3 POJK 42/2020, Perseroan telah memiliki prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum dan Perseroan wajib menyimpan dokumen terkait pelaksanaan prosedur sebagaimana dimaksud, dalam jangka waktu penyimpanan dokumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **INFORMASI TAMBAHAN**

Untuk informasi lebih lanjut dapat menghubungi Corporate Secretary Perseroan pada jam kerja Perseroan melalui kontak berikut:

**PT Benteng Api Technic Tbk.**

Jl. Kebraon II No. 103 A Surabaya 60222  
Jawa Timur – Indonesia  
Telepon: +62 (31)-7672269  
Fax: +62 (31) 7662336/ (31) 7671475  
Email: sekretariat@bentengapi.com  
Website: <https://www.bentengapi.com/>