

1. Latar Belakang

- 1.1. Bahwa Perseroan dan PT Grogol Indah (“**GI**”) telah sepakat untuk melakukan rencana transaksi jual beli atas tanah yang berlokasi di Jalan Inspeksi Cakung Drain, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara dimana tanah tersebut rencananya akan dijual oleh GI kepada Metro (“**Tanah**”).
- 1.2. Bahwa sehubungan dengan rencana pembelian Tanah di atas, Perseroan telah melakukan serangkaian pembayaran uang muka atas Tanah secara bertahap kepada GI yang sampai saat ini berjumlah sebesar Rp23.766.047.642, di mana luas Tanah adalah 176.080 m² sebagaimana dicatat dalam Laporan Keuangan audited Perseroan per 31 Desember 2019 sebagai property investasi.
- 1.3. Bahwa dikarenakan satu dan lain hal, GI tidak dapat melakukan penjualan dan mengalihkan hak atas Tanah tersebut kepada Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan dan GI telah membuat dan menyepakati suatu mekanisme penyelesaian dan pembayaran kembali uang atas Tanah oleh GI kepada Perseroan yang ternyata dalam Akta Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang No. 16 tanggal 29 Juni 2020 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Kota Tangerang (“**Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang**”) (“**Transaksi**”).
- 1.4. Transaksi merupakan transaksi afiliasi. Namun sesuai Peraturan No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Bapepam & LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu yang mengatur bahwa dalam hal transaksi afiliasi nilainya memenuhi kriteria transaksi material, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan dalam Peraturan No. IX.E.2.

2. Informasi Singkat Mengenai Perseroan

Umum

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 9 tanggal 7 Februari 1980, dibuat dihadapan Hadi Moentoro, S.H., Notaris di Jakarta, Akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat No.Y.A.5/277/17 tanggal 3 Juni 1980 dan telah diumumkan didalam Berita Negara Republik Indonesia No. 2 tanggal 5 Januari 1982 Tambahan No. 18.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang dimana telah diubah untuk menyesuaikan dengan ketentuan perusahaan terbuka sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 105 tanggal 17 Juni 1997, dibuat dihadapan Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, Akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. C2-7101 HT.01.04.Th.97 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. TDP.09051833599 tanggal 27 Maret 1998, dan telah diumumkan didalam Berita Negara Republik Indonesia No. 85 tanggal 23 Oktober 1998 Tambahan No. 5933, dan sebagaimana diubah terakhir dalam Akta No. 4 tanggal 9 Juni 2017, dibuat dihadapan Eko Putranto, S.H., Notaris di Jakarta Akta mana telah diterima pemberituannya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“**MenKumHAM**”) berdasarkan Surat No. AHU-

AH.01.03-0145569 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0075945.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 13 Juni 2017.

Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha Perseroan bergerak di bidang perdagangan dan real estate.

Struktur Permodalan

Struktur permodalan Perseroan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 07 tanggal 17 Juni 2011, dibuat dihadapan Eko Putranto, S.H., Notaris di Jakarta, Akta mana telah memperoleh pengesahan dari MenkumHAM berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.10-22468 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0058235 tanggal 19 Juli 2011, dan telah diumumkan didalam Berita Negara Republik Indonesia No. 75 tanggal 17 September 2013 Tambahan No. 1492/L adalah:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nominal (Rp)
Modal Dasar	528.000.000	132.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	232.848.000	58.212.000.000

Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta No. 4 tanggal 9 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Eko Putranto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris: Robert Maruli

Komisaris Independen: Ramli Yang Lie

Direksi:

Presiden Direktur: Rose Merry Maruli

Direktur: Ir. Arief Thamin

Direktur: Sani Juli Maruli

Direktur Independen: Sukardi

3. Uraian Mengenai Transaksi

3.1. Obyek dan Nilai Transaksi

Hutang pokok GI kepada Perseroan Rp23.766.047.642 ditambah Denda sebesar Rp2.614.265.241 ("**Total Hutang**") beserta kewajiban pembayaran bunga GI kepada Perseroan dengan suku bunga sebesar 10,5%.

3.2. Jangka Waktu

Total Hutang dan Bunga wajib dilunasi kepada Perseroan oleh GI dalam jangka waktu paling lambat selama 13 bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang.

3.3. Jaminan

GI tidak memberikan jaminan kebendaan maupun perorangan secara khusus, namun memberikan jaminan umum atas kewajiban pembayarannya berdasarkan Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang, di mana seluruh hak-hak kebendaan baik yang berwujud ataupun tidak berwujud yang dimiliki saat ini atau dimasa depan oleh GI, menjadi jaminan kepada Perseroan untuk menjamin pembayaran kembali seluruh jumlah Total Hutang, bunga, bunga tambahan, denda, serta biaya-biaya dan jumlah uang lainnya yang karena sebab apapun juga terhutang dan wajib dibayar oleh GI berdasarkan Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang maupun pelaksanaan Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang, dan dokumen-dokumen terkait lainnya secara tertib sebagaimana mestinya yang diatur dalam Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang.

3.4. Pihak-pihak yang melakukan Transaksi

(1) Perseroan

Beralamat : Gd. Metro Pasar Baru lt.10, Jl. H.
Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta Pusat 10710

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi :

Dewan Komisaris:

-Presiden Komisaris : Robert Maruli
-Komisaris Independen : Ramli Yang Lie

Direksi:

-Presiden Direktur : Rose Merry Maruli
-Direktur : Arief Thamin
-Direktur : Sani Juli Maruli
-Direktur Independen : Sukardi

(2) GI

GI didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 6 tanggal 24 Juni 1977, dibuat dihadapan Hadi Moentoro, S.H., Notaris di Jakarta, Akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Keputusan No.I.A.3/371/19 tanggal 31 Agustus 1977.

Anggaran dasar GI telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan anggaran dasar terakhir termaktub dalam Akta No. 3 tanggal 1 November 2010, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta, dan perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari MenkumHAM, berdasarkan Keputusan MenkumHAM No. AHU-55870.AH.01.02.Tahun 2010 tanggal 29 November 2010 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0086488.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 29 November 2010.

Beralamat : Gd. Metro Pasar Baru lt.8/10, Jl. H.
Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi :

Dewan Komisaris:

-Komisaris : Samuel Maruli

Direksi:

-Presiden Direktur : Robert Maruli

-Direktur : Arief Thamin

3.5. Ketentuan Penting Lainnya

(1) Hal-hal yang wajib dilaksanakan

GI wajib memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan selambat – lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja setelah terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Kerugian, kerusakan atau kemusnahan asset dan harta kekayaan GI yang bersifat material;
- b. Semua perkara perdata maupun pidana serta permasalahan lain yang menyangkut harta kekayaan GI;
- c. Setiap adanya Kejadian Cidera Janji atau potensi terjadinya Kejadian Cidera Janji yang dapat mempengaruhi pelaksanaan kewajiban GI kepada Metro sehubungan dengan Perjanjian ini;
- d. Perubahan material atas keadaan keuangan dan prospek usaha GI; dan
- e. Permohonan pailit terhadap GI yang diajukan pihak lain.

(2) Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh GI

Selama seluruh kewajiban GI berdasarkan Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang belum dibayar lunas, GI dengan alasan dan keadaan apapun tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran hutang;
- b. Dikeluarkannya suatu keputusan Rapat Umum Pemegang Saham GI atau pihak yang berwenang yang memutuskan atau memerintahkan pembubaran/likuidasi GI, atau karena alasan apapun juga GI menghentikan, baik untuk seterusnya maupun untuk sementara waktu, kegiatan usaha yang sekarang ini dijalankannya;
- c. Lalai atau dengan sengaja tidak melakukan kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Total Hutang dan Bunga dengan syarat yang ditentukan dalam Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang.

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan, GI dengan alasan dan keadaan apapun tidak diperkenankan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Melakukan merger, akuisisi, likuidasi, dan mengubah permodalan;
- b. Membuat suatu perikatan, perjanjian atau dokumen lain yang menyebabkan dapat tertundanya atau mempengaruhi pemenuhan kewajiban GI kepada Perseroan dalam Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang;
- c. Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjaminkan kepada pihak lain harta kekayaan GI dalam bentuk dan maksud apapun;

- d. Melakukan pembagian dividen;
- e. Menjual dan/atau menyewakan dan/atau menjaminkan harta kekayaan termasuk namun tidak terbatas pada Tanah;
- f. Mengubah nama, bentuk, status badan hukum, maksud dan tujuan serta sifat dan kegiatan usaha GI.

4. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi

- 4.1. PT Metro Realty Tbk adalah Perseroan yang bergerak di bidang perdagangan dan real estate sehingga mengharuskan Perseroan melakukan investasi berupa tanah untuk keberlangsungan usahanya.
- 4.2. Salah satu investasi Perseroan berupa tanah yang terletak di Jalan Inspeksi Cakung Drain, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara seluas 176.080 m² hingga saat ini belum dapat diserahterimakan kepada PT Metro Realty Tbk oleh PT Grogol Indah.
- 4.3. Oleh sebab itu Perseroan memutuskan untuk melakukan pembatalan atas investasi terhadap tanah tersebut dan meminta kembali dana investasi yang telah diberikan kepada PT Grogol Indah sebesar Rp23.766.047.642 dan membebankan denda sebesar Rp2.614.265.241.

5. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran Penilai Independen

KJPP Desmar Ferdinand Hentriawan dan Rekan (KJPP) telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai Penilai Independen untuk membuat Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan. KJPP telah menerbitkan pendapatnya sebagaimana tertuang dalam Laporan Pendapat Kewajaran Nomor : 00031/2.0142-00/BS/10/0089/I/VI/2020 tertanggal 26 Juni 2020 dengan ringkasan sebagai berikut:

- 5.1. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi
Rencana Transaksi dilakukan antara PT Metro Realty, Tbk dengan PT Grogol Indah yang masing-masing disebut pihak yang bertransaksi.
- 5.2. Obyek Transaksi dan Nilai Transaksi
Obyek analisis dalam pendapat kewajaran ini adalah Rencana Transaksi, adalah Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang GI kepada Perseroan beserta kewajiban pembayaran bunga GI kepada Perseroan dengan suku bunga sebesar **10,5%**
- 5.3. Maksud dan Tujuan Kewajaran
Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi Perseroan, serta dalam rangka pemenuhan Peraturan IX.E.1 tentang transaksi afiliasi dan benturan kepentingan, serta Peraturan No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha yang telah di rubah menjadi Peraturan Otoritas jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020.
- 5.4. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas
 - 1. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.

2. Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya ke akuratannya
4. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan.
5. Laporan Penilaian Usaha ini terbuka untuk publik.
6. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah disusun sesuai dengan ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta Peraturan Bappepam VIII.C3 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha Di Pasar Modal.
7. Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Opini Akhir.
8. Nilai dicantumkan dalam satuan mata uang Rupiah dan/atau ekuivalennya atas permintaan pemberi tugas.
9. Semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar pengadilan) yang berkaitan dengan obyek penilaian tidak menjadi tanggung jawab kami.
10. Kami ingin menekankan bahwa hasil kajian, analisis, serta tanggung jawab kami secara khusus hanya terbatas pada aspek nilai atas obyek penilaian, diluar dari aspek perpajakan dan hukum karena hal tersebut berada diluar lingkup penugasan kami.
11. Perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi obyek penilaian, dalam hal ini kondisi pasar dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab kami.
12. Laporan penilaian ini disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis di dalam laporan dan tidak dapat digunakan untuk maksud dan tujuan lainnya dan kami tidak bertanggung jawab jika laporan ini digunakan untuk tujuan lain.
13. Laporan penilaian ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum, karena laporan pendapat kewajaran ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang kami miliki.
14. Laporan penilaian ini tidak berlaku dan tidak sah apabila tidak terdapat tanda tangan penilai berijin beserta stempel perusahaan (*corporate seal*) yang resmi dari KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan Dan Rekan.
15. Laporan penilaian ini dibuat dan ditujukan hanya kepada pemberi tugas, sesuai dengan maksud dan tujuan yang diungkapkan dalam laporan penilaian.
16. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.

5.5. Pendekatan dan Analisis Kewajaran

1. Melakukan analisis atas nilai berupa tarif bunga dari obyek dalam rencana Transaksi.
2. Melakukan analisis kualitatif dari rencana Transaksi.
3. Melakukan analisis dampak keuangan dari rencana Transaksi yang dilaksanakan melalui analisis kuantitatif.
4. Melakukan analisis atas pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen terkait rencana Transaksi.

5. Memberikan opini terhadap kewajaran rencana Transaksi.

5.6. Kesimpulan

Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas rencana Transaksi yang dilakukan meliputi perbandingan tarif bunga, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, serta analisis inkremental, maka menurut pendapat kami, rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **Wajar**.

6. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

6.1. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggungjawab penuh atas kebenaran semua informasi dan menegaskan bahwa semua informasi ini adalah benar dan tidak terdapat informasi penting dan lainnya yang belum diungkapkan sehingga menyebabkan informasi yang diberikan menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

6.2. Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi material:

- (1) Tidak mengandung Bentuk Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1; dan/atau
- (2) Merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1.

7. Transaksi Material

Dengan dibuatnya Perjanjian Pengakuan dan Penyelesaian Hutang, dengan nilai hutang pokok sebesar Rp23.766.047.642 ditambah Denda sebesar Rp2.614.265.241, dimana nilai tersebut mencapai 49,34% ekuitas Perseroan, sehingga Transaksi merupakan transaksi material.

8. Penjelasan Transaksi Afiliasi

Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No.IX.E.1 dikarenakan terdapat hubungan kepengurusan antara pihak yang bertransaksi di mana:

1. Bapak Robert Maruli yang berkedudukan sebagai Presiden Direktur PT Grogol Indah adalah merupakan Presiden Komisaris PT Metro Realty Tbk.
2. Bapak Ir. Arief Thamin yang berkedudukan sebagai Direktur PT Grogol Indah adalah merupakan Direktur PT Metro Realty Tbk.

9. Informasi Tambahan

Para pemegang saham yang menginginkan informasi lebih lanjut mengenai Transaksi dipersilahkan menghubungi:

PT Metro Realty Tbk
Gd. Metro Pasar Baru Lt.10
Jl. H. Samanhudi, Pasar Baru
Jakarta Pusat 10710
Telp. 021-3441222



PT Metro Realty Tbk (“Perseroan”)

Kegiatan Usaha:

Bergerak di bidang perdagangan dan real estate

Berkedudukan di Jakarta Pusat, Jakarta

Kantor Pusat

Gd. Metro Pasar Baru Lt.10

Jl. H. Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta Pusat 10710

Telp: 021-3441222

Keterbukaan informasi ini ditujukan kepada Pemegang Saham PT Metro Realty Tbk dalam rangka memenuhi Peraturan No. IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. Kep-614/bl/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama (“**Peraturan IX.E.2**”) terkait dengan transaksi penyelesaian hutang piutang.