



Nomor : 05/Corsec-DSA/II/2025

Surabaya, 26 Februari 2025

Perihal : Pelaporan Transaksi Afilias Atas Pembelian Aset Tanah

Yth : Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Otoritas Jasa Keuangan

Gedung Soemitro Djojohadikusumo

Jl. Lapangan Banteng Timur 2-4 , Jakarta

Dengan Hormat,

Guna memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Informasi atas Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik, maka dengan ini kami untuk dan atas nama PT. Damai Sejahtera Abadi, Tbk ("Perseroan") menyampaikan Laporan Informasi atau Fakta Material sebagai berikut :

Nama Emiten	:	PT. DAMAI SEJAHTERA ABADI TBK
Bidang Usaha	:	Perdagangan Ritel Produk Elektronik dan Furniture Rumah Tangga
Telepon	:	031-5037745
Faksimili	:	031-5037705
Alamat surat elektronik (email)	:	corporatesecretary@ufoelektronika.com

A. Uraian Transaksi Afiliasi

1. Tanggal Kejadian :

Tanggal 24 Februari 2025 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pelunasan nomor 140 tanggal 24 Februari 2025 dimana kedua akta ini dibuat di hadapan Notaris Riska Bing Adiputra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Kediri, Jawa Timur

2. Objek Transaksi :

Tanah yang berada di atas Hak Milik No. 48/Desa Paron seluas 3.295 m² yang terletak di Desa Paron, Kecamatan Gampengrejo sekarang Ngasem, Kabupaten Kediri - Jawa Timur.
Sertifikat tersebut atas nama Ir. Pudji Harianto, Poedji Harixon, dan Henry Budiono, S.E.





3. Nilai Transaksi :

Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas Milyar Rupiah)

4. Pihak-Pihak yang Bertransaksi :

Pembeli :

PT. Universal Joyo Lestari (“UJL”) yang merupakan Entitas Anak.

Penjual :

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

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

Daftar Pemegang Saham

No.	Nama Pemegang Saham	PT DSA	PT UJL
1	PT Damai Sejahtera Lestari Investama	72,00%	0,00%
2	PT Damai Sejahtera Abadi Tbk	0,00%	99,00%
3	Ir. Pudji Harianto	7,11%	0,40%
4	Poedji Harixon	5,25%	0,30%
5	Henry Budiono, S.E.	0,00%	0,30%
6	Masyarakat	15,64%	0,00%
Total		100,00%	100,00%





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

Daftar Dewan Pengurus

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

Tabel diatas menunjukkan bahwa terdapat perangkatan jabatan di Perseroan dan UJL seperti berikut :

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

Sehingga dengan demikian , pihak penjual :

1. Ir. Pudji Harianto mempunyai kepemilikan saham di Perseroan sebesar 7,11% dan di UJL sebesar 0,40% sekaligus menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan dan UJL.
2. Poedji Harixon mempunyai kepemilikan saham di Perseroan sebesar 5,25% dan di UJL sebesar 0,30% sekaligus menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan dan Komisaris UJL.
3. Henry Budiono, SE. mempunyai kepemilikan saham di UJL sebesar 0,30% sekaligus menjabat sebagai Direktur Perseroan dan Direktur Utama UJL.



6. Ringkasan Laporan Penilai Independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Iwan Bachron dan rekan atas Obyek Transaksi

KJPP Iwan Bachron dan rekan dalam kapasitasnya sebagai penilai independen dengan kualifikasi Penilai Properti dengan Izin Penilai Publik No.2.09.0047 – KMK No. 552/KM.1/2009 No. Register: RMK-2017.00492. Penilai Publik adalah anggota MAPPI dengan keanggotaan No. 08 -S-02185 yang juga terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK, d/h Bapepam-LK) dengan No.STTD.PP20/PM.2/2018, telah ditunjuk oleh PT. Universal Joyo Lestari sebagai penilai independen untuk memberikan opini Nilai Pasar (Market Value) atas Obyek Transaksi berdasarkan Surat Perjanjian Kerja (SPK) Jasa Penilaian No. 00250/2.0047-06/PI/07/P-0607/1/XII/2024

Identitas Pihak :

Pembeli :

Nama : PT. Universal Joyo Lestari

Alamat : Jl. Joyoboyo No. 2 Kediri.

Penjual :

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

Obyek Penilaian :

Desa Paron seluas 3.295 m² yang terletak di Desa Paron, Kecamatan Gampengrejo sekarang Ngasem, Kabupaten Kediri - Jawa Timur.

Tujuan Penilaian :

Maksud penilaian ini ialah untuk melakukan verifikasi antara dokumen dan fisik di lapangan, memperoleh opini Nilai Pasar (Market Value) dari objek penilaian pada saat tanggal penilaian untuk tujuan jual beli dari pribadi kepada PT. UNIVERSAL JOYO LESTARI .

Asumsi dan Kondisi Pembatas :

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

b. Penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasihat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.



- c. Penilai tidak melakukan penelitian dan penyelidikan yang ada hubungannya dengan kebenaran legalitas, serta hutang piutang yang mengakibatkan kerugian atas properti yang dinilai, karena bukan merupakan ruang lingkup pekerjaan penilai, kami berasumsi bahwa properti yang dinilai tersebut telah bebas dari segala tuntutan hukum.
- d. Inspeksi lapangan yang kami lakukan hanyalah terhadap kondisi tanah yang dikemukakan dalam laporan ini adalah merupakan kondisi yang terlihat, sehingga tidak dimaksudkan untuk memeriksa kondisi properti di bawah permukaan tanah/air, tidak menyelidiki kelayakan konstruksi (building audit) dan tidak menyelidiki kondisi teknis secara detail.
- e. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
- f. Kami tidak melakukan pengukuran luas terhadap tanah dan pengembangan yang ada di atasnya, namun kami melakukan verifikasi sangat terbatas terhadap kesesuaian data yang kami terima dari pemberi tugas dengan kondisi lapangan.
- g. Nilai Pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hak tanggungan/penjaminan aset, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.
- h. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti 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.
- i. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami 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 kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
- j. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- k. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survey/ pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- l. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali instruksi lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.





- m. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Lembaga Pertanahan selaku pemberi tugas / pengguna laporan (bila dinyatakan lain sebutkan). Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertifikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.
Seluruh informasi dan data terkait dengan objek penilaian diasumsikan akurat dan benar.
- n. Dalam kondisi pandemi Covid-19, dalam hal penjualan properti akan berbeda dengan kondisi normal dimana pasar properti tidak menentu akibat pandemi Covid-19 ini.
- o. Seluruh asumsi yang digunakan hanya dapat dilihat sebagai bagian dari kepentingan pelaporan penilaian ini.

Pendekatan dan Metode Penilaian :

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

Kesimpulan Nilai :

Nilai Pasar Rp. 10.544.000.000,- (Sepuluh Milyar Lima Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah)

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

Pertimbangan Perseroan membeli dari pihak berelasi dengan pertimbangan lokasi yang dipandang strategis , serta syarat dan ketentuan yang tidak memberatkan Perseroan dibandingkan jika transaksi sejenis dilakukan oleh Perseroan dengan pihak lain.

8. 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.





9. 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.

Hormat Kami

PT. Damai Sejahtera Abadi Tbk



(Tedy Suronoto, S.H.)

Corporate Secretary

Tembusan Yth :

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





0811 3099 899



www.ufoelektronika.com



[ufo.elektronika](https://www.instagram.com/ufo.elektronika)