

Jakarta, 17 Juni 2026

Nomor : 261/ADCP-VI/2026
Lampiran : -

Kepada Yth.:
Direktorat Penilaian Perusahaan Sektor Riil
PT Bursa Efek Indonesia Gedung Bursa Efek Indonesia,
Tower I, Lantai 6 Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53 Jakarta 12190

Perihal : Tanggapan atas Permintaan Penjelasan No.: S-06907/BEI.PP3/06-2026

Dengan hormat,

Menindaklanjuti surat Bursa Efek Indonesia (BEI) Nomor: S-06907/BEI.PP3/06-2026 tanggal 12 Juni 2026 perihal Permintaan Penjelasan, bersama ini PT Adhi Commuter Properti Tbk ("**PERSEROAN**") menyampaikan tanggapan atas permintaan penjelasan dari Bursa Efek Indonesia (BEI), sebagai berikut:

1. Sehubungan dengan Surat Peringatan (Somasi)-Pailit kepada Perseroan dari PT Tiyang Teknik Seisoku, agar disampaikan:

- a. Latar belakang Perseroan masih menerima Surat Peringatan (Somasi) dari PT Tiyang Teknik Seisoku.

Tanggapan :

Perseroan masih belum dapat memenuhi kewajiban atas sisa pembayaran kepada PT Tiyang Teknik Seisoku sebesar Rp381.726.000,00, yang mana sebelumnya Perseroan telah melaksanakan beberapa kali pembayaran sampai dengan bulan Februari 2026.

- b. Apakah Perseroan telah menanggapi Surat Peringatan (Somasi) dari FEIT & Co selaku kuasa hukum PT Tiyang Teknik Seisoku nomor 047/Feit&Co/SOM.P-ADCP/TTS/VI/2026 tanggal 8 Juni 2026?

Tanggapan :

Bahwa Perseroan telah mengirimkan tanggapan kepada FEIT & Co selaku kuasa hukum PT Tiyang Teknik Seisoku melalui surat nomor. 112-2/47/ADCP-DIR/VI/2026 tanggal 11 Juni 2026, yang pada intinya Perseroan tetap berkomitmen untuk menyelesaikan sisa kewajiban kepada PT Tiyang Teknik Seisoku dengan merencanakan penyusunan skema penyelesaian yang akan dibahas bersama.

- c. Tindak lanjut maupun upaya mediasi atau komunikasi yang akan dilakukan Perseroan atas surat Somasi terkini yang disampaikan tersebut?

Tanggapan :

Bahwa sejalan rencana Perseroan dalam poin 4 pada surat Nomor. 112-2/47/ADCP-DIR/VI/2026 tanggal 11 Juni 2026, ADCP akan berkoordinasi untuk waktu dan tempat dalam rangka melakukan perundingan kembali dengan kuasa hukum PT Tiyang Teknik Seisoku melalui musyawarah, dan mengusulkan diadakannya mediasi guna merumuskan skema penyelesaian baru, terkait penjadwalan kembali pembayaran tahap ke-5 sesuai kesepakatan para pihak.

- d. Target penyelesaian pembayaran atas tagihan sebesar Rp381.726.000,00 kepada PT Tiyang Teknik Seisoku? Mengingat terdapat tenggat waktu pembayaran utang pada surat Somasi terkini, yaitu 5 hari kalender sejak diterima surat tersebut oleh Perseroan.

Tanggapan :

Saat ini Perseroan tengah mengevaluasi arus kas internal dan akan berusaha melakukan pembayaran secara bertahap, dengan waktu target penyelesaian yang proposional dan disepakati oleh para pihak.

- e. Potensi dampak dari surat somasi tegas tersebut terhadap aktivitas operasional, kinerja keuangan dan gugatan hukum (seperti gugatan pailit) yang dapat dihadapi oleh Perseroan termasuk materialitasnya dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Tanggapan :

Berdasarkan penilaian Perseroan, somasi ini tidak berdampak material terhadap operasional, kinerja keuangan, atau kelangsungan hukum perusahaan. Dengan nilai tagihan sebesar Rp381.726.000, jumlah tersebut tidak mencapai ambang batas materialitas sesuai ketentuan POJK No. 17/POJK.04/2020. Namun ADCP tetap berkomitmen untuk menyelesaikan kewajiban tersebut secara damai.

2. Strategi dan upaya Perseroan untuk menghindari terjadinya hal serupa di masa depan? Mengingat hal tersebut (berupa Somasi) masih terjadi dan diajukan oleh kreditur Perseroan.

Tanggapan :

Strategi dan upaya yang Perseroan untuk menghindari terjadinya hal serupa:

1. Meningkatkan komunikasi secara intens kepada mitra kerja mulai awal kerja sama sampai dengan selesainya hak dan kewajiban para pihak.
2. Melakukan pendekatan musyawarah preventif saat indikasi keterlambatan pembayaran terdeteksi.
3. Menyesuaikan progres pekerjaan, jadwal penagihan, dan kapasitas arus kas
4. Menyusun urutan prioritas pembayaran secara lebih ketat dan teliti.

3. Sehubungan dengan penundaan pembayaran bunga Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B, agar dijelaskan:

- a. Latar belakang penundaan pembayaran bunga Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B.

Tanggapan :

Perseroan belum dapat memenuhi kewajiban pembayaran bunga obligasi sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Kondisi tersebut disebabkan oleh keterbatasan likuiditas Perseroan sebagai dampak dari perlambatan realisasi penjualan dan penerimaan kas dari proyek-proyek yang sedang berjalan, sehingga ketersediaan dana Perseroan belum mencukupi untuk memenuhi kewajiban pembayaran bunga obligasi tersebut.

Perseroan terus melakukan berbagai upaya untuk memperoleh sumber pendanaan dan mempercepat penerimaan kas guna memenuhi kewajiban dimaksud, serta secara aktif berkoordinasi dengan seluruh pihak terkait, Namun, hingga batas waktu jatuh tempo, dana tersebut masih belum dapat diperoleh oleh Perseroan.

- b. Tindak lanjut yang telah dan akan dilakukan Perseroan kepada para pemegang obligasi sehubungan dengan adanya penundaan pembayaran bunga tersebut.

Tanggapan :

Perseroan terus melakukan berbagai upaya dengan secara aktif berkoordinasi dengan seluruh pihak terkait, termasuk Wali Amanat, Penjamin, Pemegang Obligasi, dan pihak-pihak lainnya yang berkepentingan. Perseroan juga saat ini terus berkoordinasi dengan Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF) selaku penjamin Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B sesuai mekanisme yang diatur dalam dokumen penjaminan yang berlaku.

- c. Dalam hal akan dilakukan RUPO untuk menyepakati skema dan jangka waktu pelunasan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B, agar dijelaskan mengenai waktu pelaksanaan RUPO untuk menyepakati skema tersebut.

Tanggapan :

Jadwal RUPO untuk pembahasan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B hingga saat ini masih belum dapat dipastikan, karena diperlukan persetujuan dari CGIF selaku Penjamin atas Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B. Perseroan telah menyampaikan surat permohonan pelaksanaan RUPO, yaitu melalui surat kepada Wali Amanat tertanggal 3 April 2026 serta surat kepada CGIF tertanggal 7 April 2026. Namun demikian, hingga saat ini proses pembahasan dan diskusi masih berlangsung.

- d. Dampak penundaan pembayaran kewajiban bunga obligasi tersebut terhadap kelangsungan usaha (*going concern*) Perseroan.

Tanggapan :

Perseroan memahami bahwa penundaan pembayaran bunga obligasi dapat menimbulkan perhatian dari para pemegang obligasi dan pemangku kepentingan lainnya. Namun demikian, sampai dengan tanggal penyampaian tanggapan ini, Perseroan tetap menjalankan kegiatan usaha dan operasional secara normal.

Perseroan terus melakukan berbagai upaya untuk menjaga likuiditas, memperkuat arus kas, serta memenuhi kewajiban kepada para kreditur dan pemegang obligasi. Selain itu, Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 memperoleh penjaminan dari Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF), dan Perseroan telah mengajukan klaim sesuai mekanisme yang diatur dalam dokumen penjaminan.

Dengan mempertimbangkan langkah-langkah mitigasi yang sedang dilakukan, termasuk proses penyelesaian kewajiban melalui mekanisme penjaminan tersebut, Perseroan berkeyakinan bahwa penundaan pembayaran bunga obligasi dimaksud tidak menimbulkan dampak yang menyebabkan terganggunya kelangsungan usaha (*going concern*) Perseroan.

- e. Apakah penundaan pembayaran bunga obligasi ini mengaktifkan klausul gagal bayar silang (*cross-default*) pada fasilitas kredit, utang perbankan, sindikasi, atau instrumen surat utang Perseroan lainnya? Jika ya, agar rincian total eksposur kewajiban yang terdampak.

Tanggapan :

Dalam perjanjian yang masih aktif dan berlaku ke Kreditur, terdapat klausul gagal bayar yang memang mencerminkan kondisi gagal bayar silang bilamana terdapat minimal satu (1) kreditur yang terjadi cedera janji. Namun, dalam setiap perjanjian terhadap kreditur terdapat syarat minimum nilai kegagalan/cidera janji dan ketentuan yang berbeda. Sehingga dampaknya tidak secara simultan terjadi langsung ke perusahaan.

Saat ini eksposur yang masih berpotensi terjadi *cross-default* terhadap perusahaan, terjadi atas pelanggaran perjanjian kerjasama pembiayaan terhadap kreditur dari lembaga perbankan (BTN) dan pembiayaan investasi infrastruktur (PT Indonesia Infrastructure Finance (IIF)). Adapun nilai potensi eksposur *cross-default* adalah tagihan yang dipercepat dengan nilai kurang-lebih sebesar Rp362.050.897.770 (IIF: Rp117.308.570.000 dan KMK BTN: Rp184.742.327.770). Nilai ini masih dapat terjadi perubahan, mengingat adanya pembayaran bunga/pokok yang terjadi dari hasil penjualan unit dari aset yang berada dibawah jaminan perjanjian kreditur tersebut.

- f. Bagaimana hasil komunikasi dan koordinasi terkini antara Perseroan dengan Wali Amanat serta lembaga pemeringkat efek terkait status gagal bayar (*default*) ini? Apakah sudah ada indikasi atau keputusan penurunan peringkat (*downgrade*) atas obligasi tersebut?

Tanggapan :

Perseroan saat ini masih melakukan komunikasi dan koordinasi secara intensif dengan Wali Amanat serta lembaga pemeringkat efek terkait perkembangan dan dampak atas kondisi penundaan pembayaran kewajiban Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023.

Sampai dengan saat ini, Perseroan belum menerima keputusan maupun pemberitahuan resmi dari lembaga pemeringkat efek mengenai adanya perubahan atau penurunan peringkat (*downgrade*) atas obligasi dimaksud. Perseroan akan terus berkoordinasi dengan para pihak terkait dan akan menyampaikan informasi lebih lanjut kepada publik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila terdapat perkembangan material terkait peringkat obligasi tersebut.

- g. Potensi dampak dari penundaan pembayaran bunga obligasi tersebut terhadap aktivitas operasional, kinerja keuangan dan gugatan hukum yang dapat dihadapi oleh Perseroan termasuk materialitasnya dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Tanggapan :

Penundaan pembayaran bunga Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B berpotensi menimbulkan konsekuensi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Perwalianamanatan dan dokumen transaksi terkait, termasuk namun tidak terbatas pada timbulnya hak-hak tertentu bagi pemegang obligasi dan/atau pihak terkait lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagi pemegang obligasi, penundaan pembayaran bunga mengakibatkan tertundanya penerimaan hak atas pembayaran bunga yang seharusnya diterima pada tanggal pembayaran yang telah ditetapkan. Perseroan saat ini terus berkoordinasi dengan Wali Amanat, penjamin, dan pihak-pihak terkait lainnya untuk menyelesaikan kewajiban dimaksud sesuai dengan mekanisme yang berlaku.

Terhadap aktivitas operasional Perseroan, penundaan pembayaran bunga obligasi tersebut tidak memberikan dampak langsung terhadap kegiatan operasional sehari-hari dan Perseroan tetap menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinya. Dari sisi kinerja keuangan, kondisi ini berpotensi mempengaruhi profil risiko dan persepsi pemangku kepentingan terhadap Perseroan, termasuk potensi timbulnya kewajiban tambahan sesuai dengan ketentuan dalam dokumen transaksi yang berlaku.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan Perseroan, penundaan pembayaran bunga obligasi tersebut tidak merupakan Transaksi Material maupun Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

4. Apa strategi mitigasi jangka pendek dan menengah yang akan diimplementasikan Perseroan untuk memulihkan kondisi keuangan?

Tanggapan :

Perseroan telah menyusun dan mengimplementasikan berbagai langkah mitigasi jangka pendek dan menengah untuk memperbaiki kondisi likuiditas dan memperkuat struktur keuangan Perseroan.

Dalam jangka pendek, Perseroan berfokus pada percepatan penjualan unit properti, penjualan kavling (lot), monetisasi aset, percepatan penagihan piutang, serta optimalisasi program pemasaran guna meningkatkan penerimaan kas. Perseroan juga melakukan pengendalian arus kas secara ketat dan prioritas penggunaan dana untuk memenuhi kewajiban yang bersifat mendesak.

Dalam jangka menengah, Perseroan melaksanakan program penyehatan perusahaan yang mencakup efisiensi biaya operasional, evaluasi dan optimalisasi portofolio proyek, restrukturisasi kewajiban keuangan, serta pengembangan strategi bisnis yang berfokus pada peningkatan pendapatan dan profitabilitas yang berkelanjutan.

5. Berdasarkan Keterbukaan Informasi Perseroan disampaikan bahwa Perseroan juga saat ini terus berkoordinasi dengan Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF) selaku penjamin Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B, agar dijelaskan:

- a. Koordinasi yang telah dilakukan dengan Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF).

Tanggapan :

Perseroan telah melakukan komunikasi dan koordinasi secara intensif dengan CGIF terkait kondisi penundaan pembayaran bunga Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B. Perseroan juga telah mengajukan klaim kepada CGIF sesuai mekanisme yang diatur dalam dokumen penjaminan. Saat ini CGIF sedang memproses pengajuan klaim tersebut dan dalam waktu dekat akan melakukan pembahasan melalui komite internal sesuai prosedur yang berlaku.

- b. Mekanisme penjaminan obligasi oleh Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF).

Tanggapan :

Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B dijamin oleh CGIF berdasarkan perjanjian penjaminan yang telah disepakati para pihak. Dalam hal terjadi kegagalan pembayaran kewajiban yang dijamin sesuai ketentuan dalam dokumen penjaminan, pemegang obligasi melalui mekanisme yang telah ditetapkan dapat mengajukan klaim kepada CGIF. Selanjutnya, CGIF akan melakukan verifikasi dan pemrosesan klaim sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku dalam perjanjian penjaminan tersebut.

- c. Target penyelesaian kewajiban pembayaran bunga obligasi.

Tanggapan :

Perseroan menargetkan penyelesaian kewajiban pembayaran bunga Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A dan Seri B paling lambat pada tanggal 18 Juni 2026 melalui mekanisme yang sedang diproses bersama pihak-pihak terkait.

6. Informasi mengenai rencana tindakan korporasi dalam periode 12 bulan ke depan (jika ada).

Tanggapan :

Hingga kini, Perseroan belum memiliki rencana tindakan korporasi yang bersifat material yang memerlukan keterbukaan informasi kepada publik. Apabila di kemudian hari terdapat rencana tindakan korporasi yang material, Perseroan akan menyampaikan informasi tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Informasi/kejadian penting lainnya yang material dan dapat mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan serta dapat mempengaruhi harga saham perusahaan.

Tanggapan :

Sampai dengan tanggal penyampaian tanggapan ini, tidak terdapat informasi atau kejadian material lainnya yang belum diungkapkan kepada publik yang diketahui Perseroan dan dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan maupun harga saham Perseroan. Perseroan akan senantiasa memenuhi kewajiban keterbukaan informasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila terdapat perkembangan material di kemudian hari.

Demikian penjelasan ini kami sampaikan. Atas perhatian Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami

PT Adhi Commuter Properti Tbk




Achmad Wachid Abdullah

Direktur Utama

Tembusan:

Arsip.

