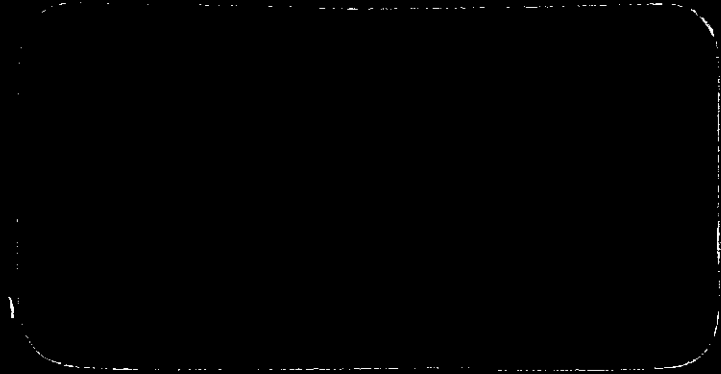




**KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan**  
Property & Business Appraisal and Consulting



**LAPORAN PENILAIAN**  
VALUATION REPORT

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN  
PT WASKITA KARYA (PERSERO) Tbk**



No. Laporan : 543/LAP/0.0-KJPP/IX/15

Jakarta, 03 September 2015

No. Proyek : 00.388/PRO/0.0-KJPP/VI/15

**Kepada Yth :**

**PT Waskita Karya (Persero) Tbk**

Gedung WSKT Lt. 9

Jl. MT. Haryono Kav 10 - Cawang

Jakarta

Tel. (021) 8508510

Fax. (021) 8508506

**Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Afiliasi berupa Pembelian 5% saham PT Pembangunan Perumahan Persero Tbk ("PP") di PT Prima Multi Terminal ("PMT") yang berlokasi di Kuala Tanjung – Medan Sumatera Utara**

Dengan hormat,

Sesuai dengan penugasan dari **PT Waskita Karya (Persero) Tbk** (selanjutnya disebut "**WSKT/Perseroan**") berdasarkan **Surat Penawaran No. 1147/PEN/0.0-KJPP/VI/15** tanggal 17 Juni 2015, untuk memberikan **Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi berupa Pembelian 5% saham PT Pembangunan Perumahan Persero Tbk ("PP") di PT Prima Multi Terminal ("PMT") yang berlokasi di Kuala Tanjung – Medan Sumatera Utara, selanjutnya disebut "Rencana Transaksi"**. Serta dalam batas-batas kemampuan kami sebagai Perusahaan Penilai Resmi (berdasarkan Surat Izin Usaha KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan dari Departemen Keuangan Republik Indonesia No. 674/KM.1/2009, tanggal 13 Juli 2009 dengan nomor izin KJPP No. 2.09.0051 dan telah terdaftar sebagai Kantor Jasa Profesi Penunjang Pasar Modal di Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam-LK No. 18/BL/STTD-P/B/2021212.

Dalam penyusunan laporan Penilaian ini, kami mengacu kepada Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) Nomor KEP-196/BL/2012



tanggal 19 April 2013 Peraturan Nomor VIII.C3 (selanjutnya disebut "Peraturan VIII.C3") tentang Pedoman dan Penyajian Laporan Penilai Usaha di Pasar Modal angka 21 dan angka 24 huruf c, sebagai berikut:

#### **1. PENDAHULUAN**

Sesuai dengan penugasan dari pihak Perseroan berdasarkan **Surat Penawaran No. 1147/PEN/0.0-KJPP/VI/15** tanggal 17 Juni 2015, untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi berupa Pembelian 5% saham milik PT Pembangunan Perumahan Persero Tbk ("PP") di PT Prima Multi Terminal ("PMT") yang berlokasi di Kuala Tanjung – Medan Sumatera Utara, selanjutnya disebut "Rencana Transaksi".

#### **2. TANGGAL PENILAIAN (CUT OFF DATE)**

Tanggal Penilaian dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah per 30 Juni 2015.

#### **3. IDENTITAS PEMBERI TUGAS**

Pemberi tugas adalah sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Waskita Karya (Persero) Tbk  
Bidang Usaha : Konstruksi dan Property Development  
Alamat : Gedung WSKT Lt. 9 Jalan MT Haryono Kav 10  
Jakarta Timur 13340, Indonesia  
Nomor Telepon : (021) 8508510  
Nomor Fax : (021) 8508506  
Contact Person : Bapak Asep Mudzakir  
Jabatan : Manager Keuangan  
Email : [www.waskita.co.id](http://www.waskita.co.id)

Pengguna Laporan adalah Pemberi Tugas dan dalam rangka pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Pasar Modal

#### **4. MAKSUD DAN TUJUAN PEMBERIAN PENDAPAT KEWAJARAN**

Maksud dan Tujuan dari penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi berupa Pembelian 5% saham milik PT



**Pembangunan Perumahan Persero Tbk ("PP") di PT Prima Multi Terminal ("PMT")** yang berlokasi di Kuala Tanjung – Medan Sumatera Utara dan untuk kepentingan Perseroan dalam pemenuhan Peraturan IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Tertentu.

## 5. INFORMASI ADA DAN TIDAKNYA BENTURAN KEPENTINGAN

Berdasarkan Surat Pernyataan Manajemen dan Pertanggungjawaban Laporan Keuangan yang ditandatangani oleh Ir.M.Choliq, MM selaku Direktur Uama PT. Waskita Karya (Persero) Tbk menyatakan bahwa Rencana Transaksi Perseroan tidak memiliki Benturan Kepentingan.

## 6. PERNYATAAN PENILAI

- a) Dalam menyusun Laporan ini, **KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan** bertindak secara independen dan tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada terhadap obyek maupun Rencana Transaksi dan pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap Rencana Transaksi. Laporan ini tidak dilakukan untuk menguntungkan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak mempengaruhi pendapat yang kami berikan.
- b) Dalam Penyusunan Laporan ini, kami telah melakukan analisis dan perhitungan secara benar, dimana kami sangat bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain termasuk laporan **KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan** terkait Nilai Pasar Wajar atas saham milik PP sebagai **Obyek Rencana Transaksi**, yang diberikan oleh Perseroan kepada kami atau yang tersedia secara umum, dan kami tidak bertanggung jawab atas pemeriksaan independen terhadap informasi- informasi tersebut.
- c) Kami bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran yang telah kami susun berdasarkan data yang telah diberikan kepada kami oleh Perseroan dan kami anggap akurat serta lengkap. Kami tidak bertanggung jawab atas hasil laporan ini apabila data-data, dokumen dan informasi dari manajemen Perseroan yang diberikan kepada kami tidak sah/legal sehingga menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.



## 7. DATA, INFORMASI DAN PROSEDUR YANG DIGUNAKAN

Dalam rangka memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi tersebut, kami telah mempelajari, menganalisis dan mempertimbangkan informasi-informasi berikut:

### a) Data Keuangan

- Laporan keuangan PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2011 dan 2010, 31 Desember 2012 dan 2011 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto dengan opini telah disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
- Laporan Keuangan Konsolidasian PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2013 dan 2012, 31 Desember 2014 dan 2013 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto dengan opini telah disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
- Laporan Laporan Keuangan Konsolidasian Interim PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2015 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 (*Limited Review*) Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali.
- Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Akuntan Publik Kantor Akuntan Publik Asep Rianita Manshur & Suharyono

b) Laporan Penilaian Saham PMT per 30 Juni 2015 yang disusun oleh **KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan** 521/LAP/0.0-KJPP/VIII/15 tanggal 26 Agustus 2015.

c) *Copydraft* Perjanjian Jual Beli Saham antara PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

d) Rencana Jangka Panjang PT Waskita Karya (Persero) Tbk periode 2015-2019.

### e) Informasi

- Informasi makro ekonomi dari website Bank Indonesia.
- Informasi mengenai industri terkait yang tersedia bagi publik, baik melalui media cetak atau elektronik.

## 8. PROSEDUR YANG DIGUNAKAN

Dalam penyusunan laporan ini, telah dilakukan prosedur sebagai berikut:

- Melakukan kunjungan kepada Manajemen Perseroan yang diwakili oleh *Finance*



*Manager* untuk mendapatkan semua informasi yang diperlukan untuk memeriksa kembali keakuratan informasi atau untuk melengkapi informasi dan data yang diperlukan dalam penyusunan laporan ini.

- Melakukan analisis yang meliputi: (i) analisis transaksi, (ii) analisis kualitatif & kuantitatif atas rencana transaksi, (iii) analisis atas kewajaran nilai transaksi dan (iv) analisis atas faktor-faktor lain yang relevan.
- Menyusun Laporan Pendapat Kewajaran.

## 9. RUANG LINGKUP PENDAPAT KEWAJARAN

Ruang lingkup dalam penyusunan pendapat kewajaran hanya terbatas pada Rencana Transaksi yang meliputi sebagai berikut:

- a) Melakukan Analisis atas Nilai dari Obyek Yang Dinilai.
- b) Melakukan Analisis atas dampak keuangan dari Penilaian yang akan dilakukan.
- c) Melakukan Analisis atas pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen terkait Rencana Penilaian.

## 10. ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Dalam penilaian ini kami membuat beberapa asumsi dan Kondisi Pembatas yang mengacu Kepada Peraturan VIII.C-3 angka 9, sehubungan dengan metode yang kami gunakan dalam penentuan opini, yaitu:

- a) Laporan penilai ini bersifat *non-disclaimer opinion*
- b) Penilaian usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c) Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya ke akuratanya.
- d) Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen
- e) Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan sepanjang asumsi yang mendasarinya terpenuhi.
- f) Laporan Penilai Usaha ini terbuka untuk publik
- g) Penilai usaha bertanggungjawab atas Laporan Penilai Usaha dan kesimpulan nilai akhir
- h) Penilai usaha telah memperoleh informasi atas status hukum objek Penilaian dari pemberi tugas.
- i) Laporan ini telah disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan VIII C.3, KEPI dan SPI 2013.



- i) Nilai yang kami laporkan adalah dalam mata uang Republik Indonesia (Rupiah).
- k) Laporan ini hanya dapat digunakan untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang tercantum dalam Laporan Penilaian ini dan tidak dapat digunakan untuk maksud dan tujuan lainnya dan kami tidak bertanggungjawab jika laporan ini digunakan untuk tujuan lain.
- l) Kami tidak melakukan verifikasi atas aset atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari transaksi. Jasa yang kami berikan kepada Perusahaan adalah penilaian ekuitas dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan.
- m) Laporan Penilaian ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan pimpinan dan stempel/*seal*/KJPP Abdullah Fitriantoro & rekan.
- n) Syarat-syarat dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari Laporan Penilaian.

## 11. INFORMASI RENCANA TRANSAKSI

### 11.1. Latar Belakang Rencana Transaksi

Perseroan dan PP merupakan Para Pemegang Saham PT Prima Multi Terminal, selanjutnya dengan adanya perubahan skema pengembangan Pelabuhan Kuala Tanjung yang dikelola oleh PMT, maka Perseroan mengajukan usulan perubahan komposisi kepemilikan saham di PMT sesuai dengan surat Nomor : 022/WK/Dir/2015 tanggal 13 Januari 2015 dari porsi kepemilikan semula Perseroan di PMT sebesar 15% menjadi sekurang-kurangnya sebesar 22.5%. Atas usulan perubahan komposisi kepemilikan tersebut, pihak PP melalui surat nomor : 032/EXT/PP/DU/2015 tanggal 9 Februari 2015, secara prinsip dapat melepas maksimal 5% saham PP di PMT, dengan ketentuan pemindahan hak atas saham tersebut dilakukan sesuai anggaran dasar PMT dan Peraturan lainnya yang terkait.

Selanjutnya Perseroan melalui surat nomor : 129/WK/Dir/2015 tanggal 20 Februari 2015 menerima pengalihan saham PP di PMT sebesar 5% sehingga dengan diterimanya pengalihan saham tersebut maka komposisi pemegang saham Perseroan pada PMT akan menjadi sebesar 20%. Untuk merealisasikan hal tersebut Perseroan dan PP melakukan transaksi jual beli saham sebesar 5% saham PP di PMT ("**Rencana Transaksi**").

### 11.2. Obyek Rencana Transaksi

Obyek Rencana Transaksi adalah 5% saham PP yang hendak dibeli oleh Perseroan sebesar Rp 9.150.000.000,- (Sembilan milyar seratus lima puluh juta Rupiah) melalui PMT.



### 11.3. Nilai Transaksi

Berdasarkan *copydraft* Perjanjian Jual Beli, Nilai atas Rencana Transaksi berupa pembelian 5% saham PP di PMT oleh Perseroan adalah sebesar Rp 9.150.000.000,- (Sembilan milyar seratus lima puluh juta Rupiah), selanjutnya disebut “**Nilai Transaksi**”.

Berdasarkan Limited Review Laporan Keuangan PT Waskita Karya (Persero) Tbk per 30 Juni 2015 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali, total ekuitas Perseroan sebesar Rp 7.089.892.273.800,-. Bila Ekuitas dibandingkan dengan Nilai Transaksi sebesar Rp 9.150.000.000,- adalah 0,13% dari ekuitas WSKT.

**Tabel 1.** Nilai transaksi berbanding Ekuitas Perseroan per 30 Juni 2015

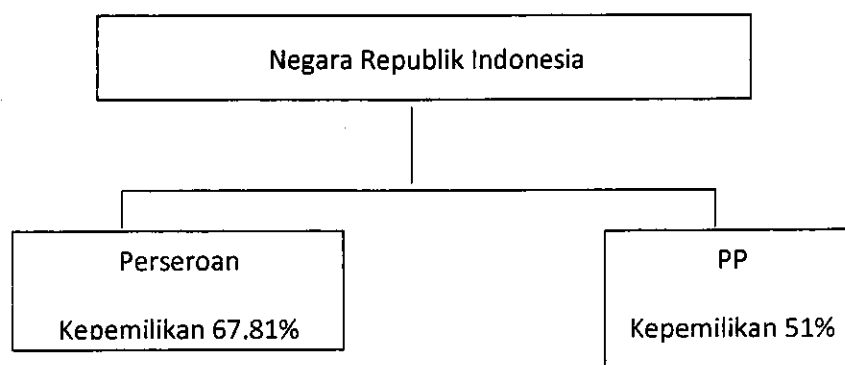
Keterangan	Total Nilai Transaksi	Ekuitas Perseroan 30 Juni 2015	Persentase
Pembelian Saham PMT oleh Perseroan	9,150,000,000	7,089,892,273,800	0.13%

*Sumber: Limited Review Akuntan, 2015*

Dengan demikian nilai transaksi tersebut adalah tidak termasuk transaksi dari ekuitas WSKT sebagaimana yang didefinisikan dalam Transaksi Material sesuai dengan butir 2 huruf a Peraturan 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.

### 11.4. Sifat Hubungan Afiliasi Pihak Yang Melakukan Rencana Transaksi.

Perseroan dan PP merupakan pihak terafiliasi karena merupakan 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan secara langsung oleh pihak yang sama, yaitu Negara Republik Indonesia.





## 12. PIHAK-PIHAK YANG BERTANSAKSI DAN HUBUNGAN PIHAK-PIHAK YANG BERTRANSAKSI

### 12.1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

#### 1. PT Waskita Karya (Persero) Tbk

##### a) Riwayat Singkat

Perusahaan Negara Waskita Karya didirikan pada tanggal 1 Januari 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 1961, dari perusahaan asing bernama "*Volker Aannemings Maatschappij NV*" yang dinasionalisasikan Pemerintah Republik Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1970 status Perusahaan berubah dari Perusahaan Negara (PN) menjadi Perseroan (Persero). Selanjutnya, Perusahaan dinamakan PT Waskita Karya (Persero) berdasarkan Akta Perseroan Terbatas Nomor 80 Tanggal 15 Maret 1973, yang dibuat dihadapan Notaris Kartini Mulyadi, S.H. Akta Perseroan Terbatas tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 20 Agustus 1973 dengan surat keputusan Nomor: 4.a.5/310/3 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 82 tanggal 13 November 1973, Tambahan Berita Negara Nomor 91.

Perseroan telah melakukan Penawaran Umum Perdana, mengubah status Perseroan menjadi Perseroan Terbatas Terbuka dan mengubah nama Perseroan menjadi PT Waskita Karya (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pernyataan Persetujuan menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Waskita Karya No. 57 tertanggal 24 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta.

Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali diubah, dan perubahan terakhir dilakukan berdasarkan Akta No. 46 tanggal 26 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0934821 tanggal 26 Mei 2015. Perubahan anggaran dasar terakhir tersebut antara lain berkaitan dengan peningkatan modal yaitu modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

##### b) Kegiatan Usaha

PT Waskita Karya (Persero) Tbk saat ini memiliki 5 (lima) bidang bisnis yang meliputi Jasa Konstruksi, Beton *Precast*, Properti, *Engineering* dan *Procurement*, serta Jasa Pengoperasian dan Pemeliharaan Jalan Tol.



### 1) Jasa Konstruksi

Jasa konstruksi mencakup dua bidang usaha, yaitu Konstruksi Sipil dan Konstruksi Gedung. Konstruksi Sipil dikelola oleh Divisi Sipil, mengerjakan proyek-proyek infrastruktur seperti jalan dan jembatan, irigasi, bendungan, dermaga, pelabuhan, serta bandara. Beberapa proyek yang telah dikerjakan antara lain Jalan Tol di Atas Laut Tanjung Bena, Bali (Tol Bali Mandara), Bandara Kualanamu Medan, serta *Diversion Tunnel* Bendungan Jatigede, Sumedang, Jawa Barat.

Proyek-proyek Bangunan Gedung dikerjakan oleh Divisi Gedung baik untuk pasar Pemerintah maupun swasta. Bangunan gedung yang dikelola oleh Divisi Gedung mencakup proyek-proyek gedung perkantoran, hotel, apartemen, kondominium, kampus, rumah susun, bangunan publik seperti mal dan sarana Perluasan Terminal 3 Soekarno-Hatta, Bandara Ngurah Rai Bali, *Legend Plaza* Dubai, *King Abdullah Financial District* Riyadh, serta Perluasan Masjidil Haram Mekkah.

### 2) Beton Precast

PT Waskita Karya (Persero) Tbk melakukan inovasi dan terobosan dalam pengembangan usaha produksi beton dengan mendirikan anak perusahaan PT WSKT Beton Precast. PT WSKT Beton Precast memiliki visi agar menjadi unti bisnis dibidang *Precast* dan *Readymix*. Produk yang dihasilkan PT WSKT Beton Precast antara lain *Square Pile*, *Spun Pile*, *Girger*, *Retaining Wall*, dan Beton *Readymix*.

### 3) Properti

Proyek-proyek properti dikelola oleh PT WSKT Karya Realty, yang melaksanakan kegiatan perusahaan dalam bidang pemasaran sampai dengan produksi, dengan jenis usaha Rumah Tapak (*real estate, town house*), Rumah Susun (rusun, apartemen, kondominium, *condotel*), serta *Commercial Building* (perhotelan, perkantoran, ruko/rukan/soho, mall, industrial building, sekolah, rumah sakit). Saat ini PT WSKT Karya Realty sedang mengerjakan pembangunan apartemen *Brooklyn* di Alam Sutera Tangerang dan Hotel/ Office di Cawang, Jakarta Timur.

### 4) Engineering dan Procurement

Kegiatan perusahaan dalam kegiatan pemasaran, engineering dan procurement proyek-proyek dilaksanakan oleh Divisi EPC, sedangkan kegiatan produksi proyek-proyek EPC (C) dilakukan oleh Divisi EPC atau Unit Bisnis lain. Segmen usaha *Engineering, Procurement, Construction* (EPC) mencakup pekerjaan bangunan pabrik dan energi. Pekerjaan bangunan pabrik meliputi bangunan sarana industri, konstruksi dan pabrikasi, serta *maintenance*.

Dibidang energi, Divisi EPC melakukan kegiatan investasi pembangkit listrik. Lingkup pekerjaan yang dilakukan dimulai dari rekayasa dasar hingga pengadaan alat



dan pelaksanaan konstruksi proyek. Proyek EPC yang sedang dilaksanakan antara lain PLTU Merak 2 x 60 MW Banten, Proyek Boiler Leces Jawa Timur, PLTU Silsel 2 x 50 MW, PLTM lebak Barang 2 x 3,5 MW di Pekalongan, Jawa Tengah dan PLTM Sangir 2 x 5 MW di Solok Selatan, Sumatera Barat.

#### 5) Jasa Pengoperasian dan Pemeliharaan Jalan Tol

Usaha Jasa Pengoperasian dan Pemeliharaan Jalan Tol dilakukan oleh PT WSKT Toll Road, yang merupakan anak perusahaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk. Jasa pengoperasian dan pemeliharaan untuk saat ini meliputi Jalan Tol Pejagan – Pemalang serta Jalan Tol Kriyan – Legundi – Bunder.

#### c) Susunan Pemegang Saham

Struktur pemegang saham PT Waskita Karya (Persero) Tbk Limited Review Laporan Keuangan Konsolidasian 30 Juni 2015, adalah sebagai berikut:

**Tabel 2. Pemegang Saham PT Waskita Karya (Persero) Tbk**

No	Pemegang Saham	Saham %
1	Pemerintah Indonesia (GOI)	66,07%
2	Masyarakat	33,93%
<b>Total</b>		<b>100%</b>

Sumber: Limited Review

#### d) Manajemen Perusahaan

Susunan pengurus WSKT berdasarkan Limited Review Laporan Keuangan Konsolidasian 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Mohamad Hasan

Komisaris Independen : Mohommad Aqil Hirham Danis

H.Sumadilaga

Komisaris : Viktor S Sirait

Komisaris : Arif Baharudin

Komisaris : R.Agus Sartono

##### Direksi

Direktur Utama : M. Cholid

Direktur : Tunggul Rajagukguk

Direktur : Nyoman Wirya Adnyana

Direktur : Desi Aryani

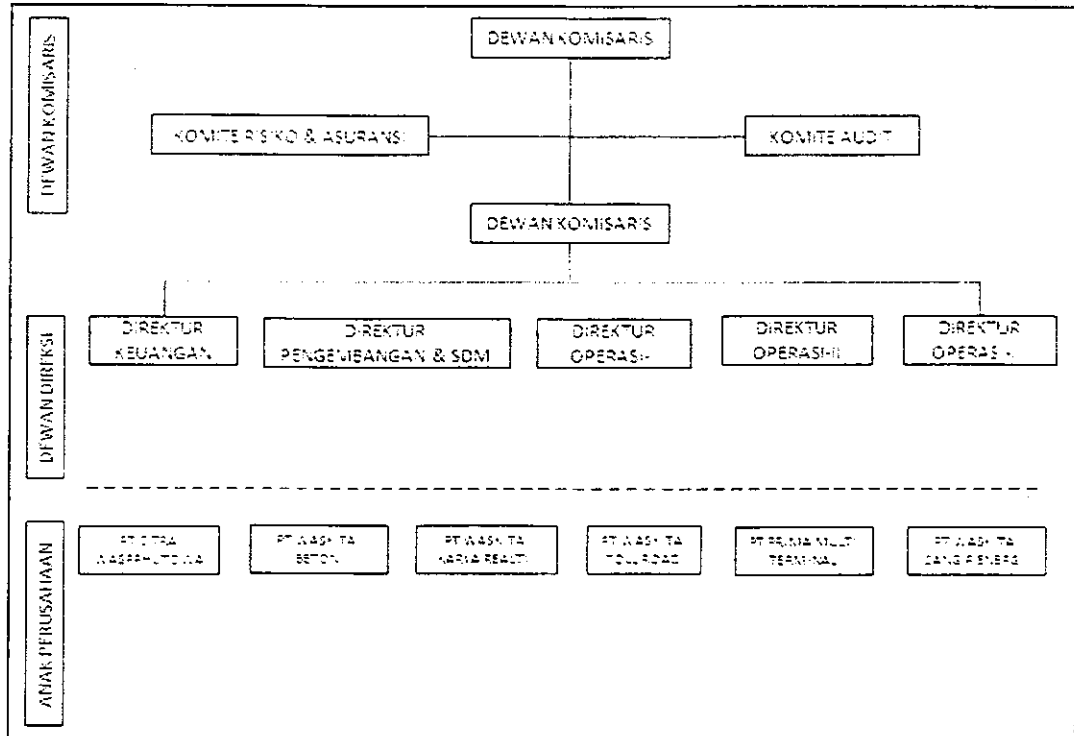


Direktur : Adi Wibowo

Direktur : Agus Sugiono

f) Struktur Organisasi Perusahaan

Gambar 1 Struktur Organisasi WSKT



Sumber: Waskita

2. PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk

a) Riwayat Singkat

Perusahaan semula berbentuk N.V Pembangunan Perumahan, yang merupakan hasil peleburan suatu Perusahaan Bangunan bekas milik Bank Industri Negara yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Raden Mr. Soewandi di Jakarta, No. 48 tanggal 26 Agustus 1953, dan selanjutnya berdasarkan Undang-undang No.19 PRP tahun 1960 dilebur kedalam P.N Pembangunan Perumahan, suatu Perusahaan Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.63 tahun 1961 tanggal 29 Maret 1961 tentang Pendirian Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan, yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No.84/1961, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No.2218.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 39 tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara (PN) Pembangunan Perumahan Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara



Republik Indonesia No. 50 tahun 1971, bentuk Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dan didirikan dengan Akta Perseroan Terbatas PT Pembangunan Perumahan No. 78 tanggal 15 Maret 1973 Jo. Akta Perubahan No. 247 tanggal 21 Maret 1974, keduanya dibuat di hadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. Y.A.5/105/2 tanggal 30 Maret 1974 didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 3 April 1974, dibawah No.1186 dan 1187 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.48 tanggal 14 Juni 1974, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.249/1974.

**b) Kegiatan Usaha**

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk saat ini memiliki 6 (enam) bidang bisnis yang meliputi antara lain:

**1) Jasa Konstruksi**

Sebagai penyedia jasa pelayanan konstruksi publik, PP menjalankan usahanya dengan berfokus pada kegiatan mencakup gedung bertingkat, jalan dan jembatan, bendungan dan irigasi serta pembangkit listrik. Kegiatan usaha konstruksi ini bernilai historis, menjadi simbol negara, dan memberikan sumbangsih yang besar bagi masyarakat.

**2) Properti dan Realti**

Dalam sektor properti dan realti, PP melaksanakan pengembangan, pembangunan dan pengoperasian sejumlah gedung komersial, hotel, aparteman, perkantoran, pemukiman, mal trade center dan fasilitas lain untuk memenuhi kebutuhan dan gaya idup masyarakat yang terus berevolusi. Melanjutkan program pengembangan dan pengoperasian tahun sebelumnya, pada tahun ini PP meningkatkan pemanfaatan dan pendapatan dari berbagai gedung dan fasilitas lain, serta mengoptimalisasi pemanfaatan aset-aset milik PP yang bernilai strategis.

**3) Engineering, Procurement & Construction (EPC)**

Pengembangan usaha di bidang EPC dirancang dengan suatu model usaha yang mempertimbangkan segmentasi pasar, strategi bersaing, struktur value chain, revenue, modal, dan strategi pertumbuhan. PP telah menentukan road map bisnis EPC dengan sasaran dan fokus di sektor energi, minyak dan gas, pertambangan serta manufaktur.

**4) Pracetak**

Perusahaan melaksanakan bisnis pada sektor pracetak, dimana sistem pracetak telah diaplikasikan secara luas di Indonesia. Pada sistem pracetak, seluruh komponen bangunan dapat dibuat dan dipasang di lapangan. Proses pembuatan komponen dapat dilakukan dengan kontrol kualitas yang cukup. Prospek bisnis ini dipenuhi oleh Perusahaan didalam bisnis pengembangan pabrik untuk sektor pracetak di Cilegon, Jawa Barat.

**5) Peralatan**

Peralatan konstruksi memiliki peran yang sangat penting di dalam industri konstruksi. Ketersediaan peralatan konstruksi yang baik dapat membantu realisasi pengelolaan proyek yang baik, hasil konstruksi yang berkualitas, dan pada akhirnya akan mengarah kepada hasil konstruksi yang kokoh, handal, dan kompetitif.

**6) Investasi di Bidang Infrastruktur**

Investasi di bidang infrastruktur yang dilaksanakan yaitu penyertaan sebesar 12,5% ke dalam PT Citra Wasphtowa. Investasi ini merupakan pembangunan dan pengelolaan proyek jalan tol bagian Depok-Antasari sepanjang 22,8 km. Saat ini, proyek tersebut masih dalam tahap pembebasan lahan.

**c) Susunan Pemegang Saham**

Struktur pemegang saham PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk per 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut.

**Tabel 3 Pemegang Saham PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk**

No	Pemegang Saham	Saham %
1	Pemerintah Negara Republik Indonesia	51,00%
2	Karyawan & Koperasi Karyawan Pemegang PP	3,41%
3	Publik	45,59%
<b>Total</b>		<b>100%</b>

*Sumber: Laporan Keuangan PP*

**d) Manajemen Perusahaan**

Susunan pengurus PP berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:



**Dewan Komisaris**

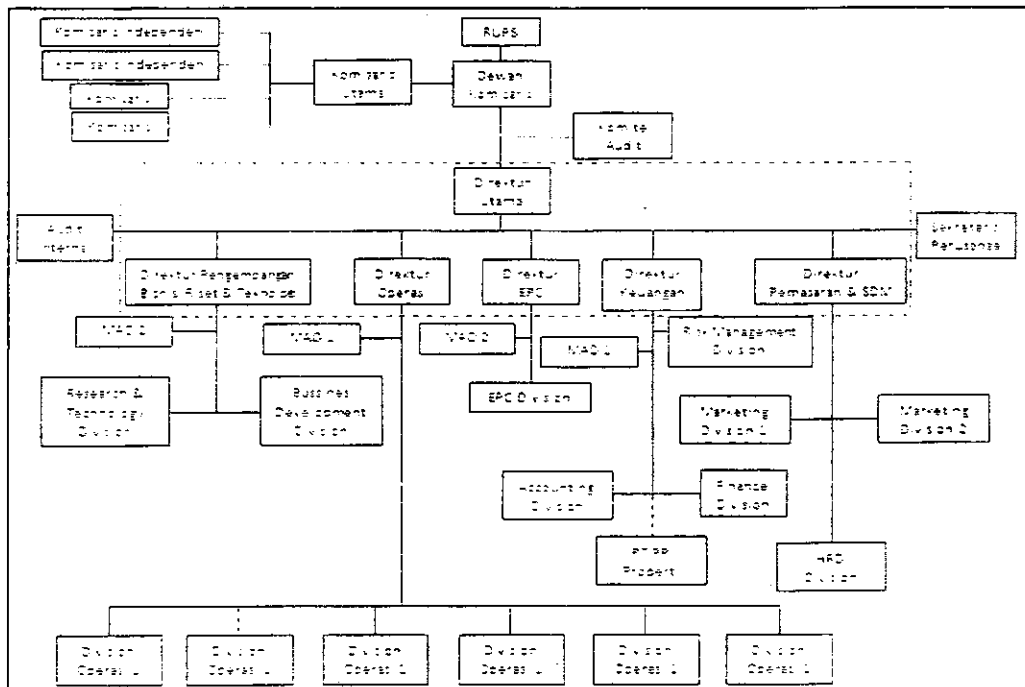
- Komisaris Utama : Ir. Djoko Murjanto, M.Sc
- Komisaris Independen : Andi Gani Nena Wea, S.H.
- Komisaris Independen : Irjen (Purn) Drs. Aryanto Sutadi, M.H., M.Sc.
- Komisaris : Letjen TNI (Purn) Sumardi
- Komisaris : Muhammad Khoerur Roziqin, SE, M.Sc
- Komisaris : Ir. Hedyanto W Husaini, MSCE, M.Si

**Dewan Direksi**

- Direktur Utama : Ir. Bambang Triwibowo
- Direktur Keuangan : Ir. Tumiyana, MBA
- Direktur Operasi : Ir. Ketut Darmawan
- Direktur EPC : Ir. Harry Nugroho, MM
- Direktur Pemasaran & SDM : Ir. Wayan Karioka, M.H
- Direktur Pengembangan Bisnis, Riset & Teknolog : Ir. Lukman Hidayat

**e) Struktur Oorganisasi Perusahaan**

**Gambar 2** Struktur Organisasi PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk



Sumber: PP





**Dewan Komisaris**

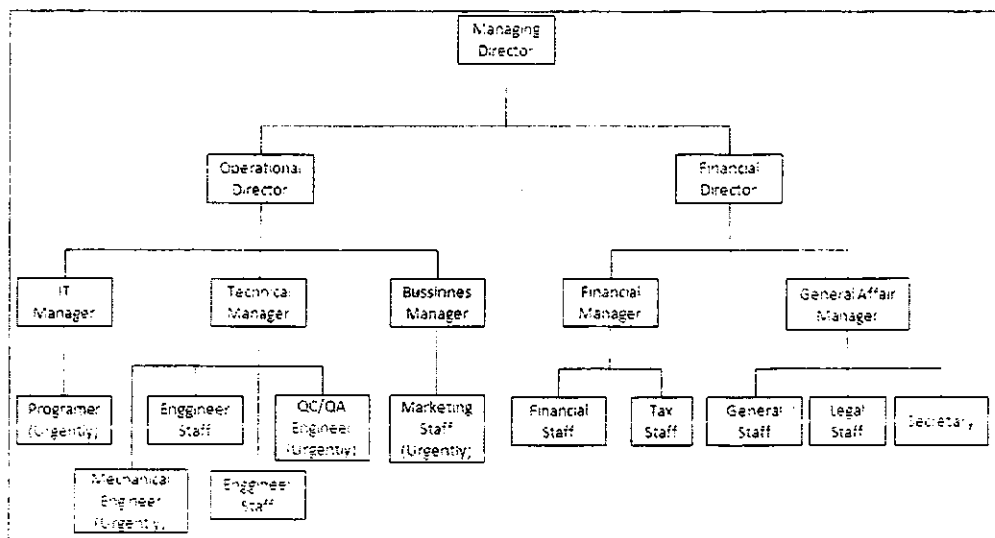
Komisaris Utama : R. Iman Achmad Sulaiman  
Komisaris : Lukman Hidayat  
Abdul Bari

**Dewan Direksi**

Direktur Utama : Hosadi Apriza Putra  
Direktur : Agus Choliq  
Eko Widiyanto

**e) Struktur Organisasi Perusahaan**

**Gambar 3 Struktur Organisasi PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk**

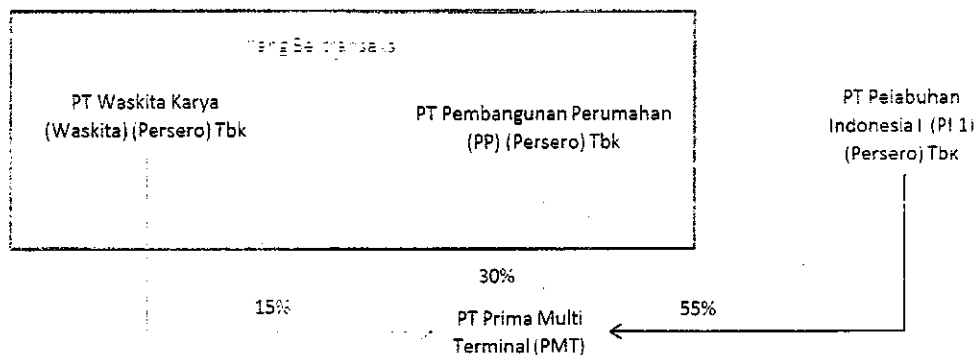


Sumber: PMT

**12.2. Hubungan Pihak-pihak yang Bertransaksi**

Hubungan kepemilikan saham dapat digambarkan sebagai berikut :

**Gambar 4. Hubungan Kepemilikan Sebelum Rencana Transaksi**







menjadi kesatuan dengan perjanjian ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, perjanjian ini tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### 14. ANALISIS RISIKO DAN MANFAAT

Analisis risiko dan manfaat rencana transaksi dapat diuraikan sebagai berikut:

a) Analisa Risiko

- Resiko tabrakan kapal, container crane roboh saat kegiatan *loading* dan *unloading container* merupakan salah satu resiko yang dihadapi dalam jasa pelayanan terminal sehingga dapat menimbulkan kecelakaan yang dapat mengakibatkan kerugian.

b) Analisa Manfaat

- Investasi Perseroan meningkat di PMT.
- Perseroan memiliki potensi tambahan laba yang berasal dari dividen yang diterima dari investasi dalam PMT.

#### 15. ANALISA KEUANGAN SEBELUM DAN SESUDAH RENCANA TRANSAKSI

Analisis dilakukan dengan membandingkan Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Akuntan Asep Rianita Manshur & Suharyono. Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

Tabel 5 Proforma Posisi Keuangan Konsolidasian per 30 Juni 2015 (dalam Rupiah)

URAIAN	Proforma Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Proforma Setelah Transaksi
<b>ASET</b>			
Aset Lancar	14,404,177,563,678	(9,150,000,000)	14,395,027,563,678
Aset Tidak Lancar	4,164,308,857,322	9,150,000,000	4,173,458,857,322
<b>TOTAL ASET</b>	<b>18,568,486,421,000</b>	-	<b>18,568,486,421,000</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
Liabilitas Jangka Pendek	9,405,489,777,417		9,405,489,777,417
Liabilitas Jangka Panjang	2,073,104,369,782		2,073,104,369,782
<b>EKUITAS</b>	7,089,892,273,800		7,089,892,273,800
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>18,568,486,420,999</b>	-	<b>18,568,486,421,000</b>

Sumber: Limited Review Akuntan, 2015



**Tabel 6 Proforma Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasi per 30 Juni 2015**

URAIAN	Proforma		Proforma
	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	
Laba Bruto	481,202,686,527		481,202,686,527
Laba Bruto Setelah Ventura Bersama	529,466,234,392		529,466,234,392
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan	402,014,954,704		402,014,954,704
Laba Sebelum Pajak	254,423,998,676		254,423,998,676
Laba Bersih Tahun Berjalan	171,481,847,473		171,481,847,473
Pendapatan Komprehensif Lain	(12,889,212,508)		(12,889,212,508)
<b>Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>158,592,634,965</b>		<b>158,592,634,965</b>

Sumber: Limited Review - Akuntan, 2015

Dampak Rencana Transaksi berdasarkan Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian sebelum dan sesudah Rencana Transaksi berdasarkan revidi Akuntan adalah sebagai berikut:

- Pada aset lancar WSKT, kas dan setara kas sebelum rencana transaksi mengalami penyesuaian negatif atas nilai transaksi sebesar Rp 9.150.000.000,- sehingga aset lancar setelah rencana transaksi WSKT menjadi Rp 14.395.377.563.678,-
- Pada aset tidak lancar WSKT, Investasi pada Entitas Asosiasi mengalami penyesuaian positif sebesar 9.150.000.000,-. Sehingga setelah rencana transaksi aset tidak lancar memiliki nilai sebesar Rp 4.173.108.857.322,-

## 16. ANALISA NILAI RENCANA TRANSAKSI

### a. Hasil Laporan Penilaian Obyek Rencana Transaksi

Berdasarkan kepada Laporan Penilaian Saham PMT per 30 Juni 2015 yang disusun oleh KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan No. 521/LAP/0.0-KJPP/VIII/15 tanggal 26 Agustus 2015, diperoleh hasil penilaian dengan menggunakan metode Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*) dan Pendekatan Aset (*Asset Based Approach*) sebesar Rp. 9.226.957.000, dengan rincian sebagai berikut:

**Tabel 7 Hasil Penilaian Saham (dalam Rupiah)**

Uraian	Indikasi Nilai Pasar Wajar	Bobot	Nilai Pasar Wajar
Pendekatan Pendapatan (Income Based Approach)	44,823,711,601	10%	4,482,371,160
Pendekatan Aset (aset based approach)	5,271,761,966	90%	4,744,585,770
<b>Nilai Pasar Wajar 5% Ekuitas</b>		<b>Rp</b>	<b>9,226,956,930</b>
<b>Pembulatan</b>		<b>Rp</b>	<b>9,226,957,000</b>

Sumber: Laporan Penilaian Saham KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan, 2015

**b. Analisis Nilai Rencana Transaksi**

Berdasarkan rencana transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, nilai proyeksi 5% saham PMT adalah Rp 9.226.957.000,- dengan membandingkan nilai transaksi dan hasil penilaian diperoleh sebagai berikut:

**Tabel 8 Kewajaran Nilai Transaksi (dalam Rupiah)**

Batas Bawah (-7,5%)	Nilai Pasar Wajar	Batas Bawah (+7,5%)	Nilai Transaksi	% Selisih
8,534,935,225	9,226,957,000	9,918,978,775	9,150,000,000	-0.83%

Sumber: Laporan Penilaian Saham KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan, 2015

Dengan demikian, Nilai Transaksi tersebut berada pada Kisaran Nilai sesuai dengan Peraturan nomor VIII.C.3 angka 12. Huruf e point 2 mengenai batas atas dan batas bawah untuk kisaran nilai transaksi tidak boleh melebihi 7,5 persen.

**c. Analisis Incremental**

Analisis incremental dari rencana transaksi yang akan dilakukan adalah adanya potensi tambahan penghasilan yang berasal dari bagian laba dari entitas asosiasi yang diterima dari investasi Perseroan secara langsung sesudah transaksi dengan penambahan penyertaan modal. Berdasarkan proyeksi konsolidasi PMT, incremental atas terjadinya Rencana Transaksi selama periode proyeksi tahun 2015-2019 adalah sebagai berikut:

**Tabel 9 Analisa Incremental Atas Rencana Transaksi (dalam ribu Rupiah)**

Net profit (Loss) After Tax/EAT	2015	2016	2017	2018	2019-2064	
WSKT	Sebelum Transaksi	813,310,841	1,528,595,715	2,124,214,285	2,481,797,690	7,082,606,604
	Sesudah Transaksi	813,310,841	1,528,595,715	2,124,214,285	2,481,797,690	8,429,693,407

Sumber: Laporan Penilaian Saham KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan, 2015

**d. Analisis Sensitivitas**

Perseroan berkeyakinan transaksi yang dilakukan akan berdampak positif pada perkembangan dan kemampuan Perseroan menghasilkan keuntungan. Hal ini mengacu akan diberlakukannya Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) yang akan diberlakukan tahun 2015. MEA merupakan peluang besar mengembangkan jaringan usaha dan meningkatkan pendapatan, karena dengan adanya MEA memaksa negara ASEAN melakukan perbaikan pelayanan jasa pelabuhan di negaranya, mereka harus meningkatkan kemampuan bersaing dalam semua sektor usaha, termasuk kecepatan, harga, keamanan dan lainnya.



Berdasarkan kondisi tersebut diatas, PMT di masa mendatang akan lebih memfokuskan usahanya untuk memperbaiki kinerja operasional pelayanan secara komprehensif, seperti melakukan modernisasi fasilitas pelabuhan, modernisasi peralatan pelabuhan dan upgrading kompetensi personil, sehingga dengan demikian setiap daerah memiliki kemampuan bersaing yang kuat dan mamapu meningkatkan pendapatan daerah serta semakin mandiri.

Namun demikian untuk memperkuat bisnis yang telah dijalankan dan meraih peluang bisnis PMT harus mengoptimalkan semua sumber daya yang dimiliki, baik fasilitas, infrastruktur dan sumber daya alam yang ada di wilayah kerjanya.

## 17. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian dan analisis kualitatif, kuantitatif, pertimbangan bisnis, dan nilai transaksi terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak Rencana Transaksi terhadap Perseroan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Pembelian 5% saham milik **PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk** di **PT Prima Multi Terminal** oleh **PT Waskita Karya (Persero) Tbk** sebesar Rp. 9.150.000.000,- adalah **Wajar**.

## 18. KUALIFIKASI PENILAI USAHA

Kami adalah **Kantor Jasa Penilai Publik** yang secara resmi telah ditetapkan berdasarkan surat keputusan NO 674/KM.1/2009, tanggal 13 Juli 2010 dengan nama **Kantor Jasa Penilai Publik Abdullah Fitriantoro dan Rekan**. Kami memiliki nomor izin KJPP No 2.09.0051 dan telah terdaftar sebagai Kantor Jasa Profesi Penunjang Pasar Modal di Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam-LK No.18/BL/STTD-P/B/2012 atas nama J. Ferdinand H. Pardede.

## 19. DISTRIBUSI PENILAIAN

Penilaian ini hanya ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan rencana aksi korporasi pembelian saham serta tidak dapat digunakan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari **KJPP ABDULLAH FITRIANTORO & REKAN** dan /atau tidak untuk digunakan oleh pihak lain.

Penyusunan Pendapat Kewajaran didasarkan pada suatu proses analisis yang didasarkan pada



data dan informasi yang diterima. Oleh karena itu, Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai suatu kesatuan dan penggunaan sebagian dari hasil analisis atas data dan informasi tanpa mempertimbangkan analisis yang mendasari secara utuh dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang kurang tepat.

Kami juga mengasumsikan bahwa sejak tanggal penilaian yaitu **30 Juni 2015** dan tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terdapat kejadian penting dan atau terjadi perubahan apapun yang material yang dapat berpengaruh terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali, melengkapi, atau memutakhirkan (update) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran ini.

Hormat kami,

**KJPP Abdullah Fitriantoro dan Rekan**

**J. Ferdinand H. Pardede, MAPPI (Cert)**

**Rekan**

*MAPPI No 01-S-01490*

*Penilai Publik No B-1.09.00089*

*STTD No. 18/BL/STTD-P/B/2012*

**PERNYATAAN PENILAI**

1. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada terhadap obyek maupun Rencana Transaksi dan pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap Rencana Transaksi.
2. Kami bertanggung jawab atas laporan Penilaian yang telah kami susun berdasarkan data yang telah diberikan kepada kami oleh Perseroan dan kami anggap akurat serta lengkap. Kami tidak bertanggung jawab atas hasil laporan ini apabila data-data, dokumen dan informasi dari manajemen Perseroan yang diberikan kepada kami tidak sah/legal sehingga menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
3. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, dilakukan dengan tanggal Penilaian (*cut off date*) per 30 Juni 2015.
4. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
5. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas dan Penyusunannya mengacu kepada Peraturan No VIII C.3, dan perundang-undangan yang berlaku.
6. Kesimpulan dalam laporan ini merupakan kesimpulan kami sebagai penilai sesuai dengan ruang lingkup penugasan yang kami lakukan.
7. Lingkup Pekerjaan yang kami lakukan ini sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan dalam Penilaian Ekuitas.
8. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan aset dan/atau jenis industri yang dinilai.
9. Kesimpulan dalam laporan ini telah sesuai dengan ruang asumsi-asumsi dan kondisi pembatas dalam penugasan penilaian.
10. Data ekonomi dan industri yang tercantum dalam laporan ini kami peroleh dari sumber yang telah terpublikasi dan diyakini kebenarannya.
11. Penilai telah melakukan kunjungan kepada pihak Manajemen Perseroan.
12. Tidak ada Penilai lainnya selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.



13. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), SPI 2013 dan Peraturan VIII.C.3 dan Peraturan VIII.C.5.

Selanjutnya KJPP Abdullah Fitriantoro dan Rekan menyatakan bahwa Para Penilai yang kami libatkan dalam penugasan Penilaian ini adalah Penilai profesional yang kompeten dan memiliki keahlian penilaian yang baik.

Para Penilai yang terlibat dalam pelaksanaan penilaian ini adalah :

PENILAI	TANDA TANGAN
---------	--------------

**Penanggung Jawab:**

**J. Ferdinand H. Pardede, MAPPI (Cert)**

No. Izin Penilai : B-1.09.00089  
MAPPI : 01-S-01490  
STTD No. : 18/BL/STTD-P/B/2012

**Reviewer:**

**Ir. Dwi Poetra Sedjati, M.M.,**

No. Izin Penilai : B-1.09.00119  
MAPPI : 02-S-1598

**Penilai:**

**Yesi Marina, S.E.,**

MAPPI : 12-P-03415

**Tenaga Pendukung:**

**Evi Kirana, S.E.,**



# DAFTAR ISI

**RINGKASAN SURAT  
DAFTAR ISI**

i  
xxv

**PENDAHULUAN**

1.	Pendahuluan .....	1
2.	Tanggal Penilaian .....	1
3.	Identitas Pemberi Tugas .....	2
4.	Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran.....	2
5.	Informasi ada dan Tidaknya Benturan Kepentingan.....	2
6.	Pernyataan Penilai.....	3
7.	Data, Informasi dan Prosedur Yang Digunakan.....	3
8.	Prosedur Yang Digunakan .....	4
9.	Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran.....	4
10.	Asumsi – Asumsi Dan Kondisi Pembatas .....	5
11.	Informasi Rencana Transaksi.....	6
11.1.	Latar Belakang Rencana Transaksi.....	6
11.2.	Obyek Rencana Transaksi .....	6
11.3.	Nilai Transaksi.....	6
11.4.	Sifat Hubungan Afiliasi Pihak yang Melakukan Rencana Transaksi .....	7
12.	Pihak – Pihak Yang Bertransaksi Dan Hubungan Pihak-Pihak Yang Bertransaksi.....	7
12.1.	Pihak – Pihak Yang Bertransaksi.....	7
12.2.	Hubungan Pihak-Pihak Yang Bertransaksi.....	16
13.	Persyaratan Yang Disepakati Dalam Rencana Transaksi.....	17
14.	Analisis Risiko Dan Manfaat.....	18
15.	Analisa Makro Ekonomi Nasional.....	19
15.1.	Perkembangan Perekonomian Indonesia.....	19
15.2.	Perkiraan Kondisi Makro Ekonomi Tahun 2015 .....	21
15.3.	Produk Domestik Bruto (PDB) .....	22
15.4.	Inflasi.....	25
15.5.	Tingkat Suku Bunga .....	29
15.6.	Nilai Tukar Rupiah .....	29
15.7.	Perkembangan Investasi .....	31



16.	Analisa Makro Propinsi Sumatera Utara .....	33
16.1	Letak dan Keadaan Geografis.....	33
16.2	Administratif dan Jumlah Penduduk .....	35
16.3	Produk Domestik Regional Bruto (PDB).....	36
16.4	Pertumbuhan Ekonomi .....	38
16.5	PDRB dan Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I 2015 .....	39
16.6	PDRB Sisi Penggunaan.....	40
16.7	PDRB per Kapita.....	42
17	Analisa Kualitatif .....	42
17.1	Industri Pelabuhan Di Indonesia .....	42
17.2	Perkembangan Investasi Pelabuhan Di Indonesia.....	42
17.3	Proyek Investasi Pelabuhan Kuala Tanjung .....	43
17.4	Gambaran Kawasan Terminal Multi Purpose Kuala Tanjung.....	44
17.5	Rencana Induk Pelabuhan Kuala Tanjung.....	45
17.6	Rencana Dermaga.....	47
17.6.1	Rencana Peruntukan lahan Darat.....	47
17.7	Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Atas Rencana Transaksi .....	49
18	Analisa Kuantitatif.....	49
18.1	Kinerja Historis.....	49
18.2	Analisis keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi .....	53
19	Analisis Nilai Rencana Transaksi.....	55
19.1	Hasil Laporan Penilaian Obyek Rencana Transaksi.....	55
19.2	Analisis Nilai Rencana Transaksi.....	55
19.3	Analisis Incremental.....	56
19.4	Analisis Sensitivitas.....	56
20	Kesimpulan.....	57



## **LAPORAN PENILAIAN PENDAPAT KEWAJARAN**

### **1. PENDAHULUAN**

PT Waskita Karya (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “WSKT” atau “Perseroan”) dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “PP”) merupakan Para Pemegang Saham PT Prima Multi Terminal (selanjutnya disebut “PMT”), Dengan adanya perubahan skema pengembangan Pelabuhan Kuala Tanjung yang dikelola oleh PMT, maka Perseroan mengajukan usulan perubahan komposisi kepemilikan saham di PMT sesuai dengan surat nomor : 022/WK/Dir/2015 tanggal 13 Januari 2015 dari porsi kepemilikan semula Perseroan di PMT sebesar 15% menjadi sekurang-kurangnya sebesar 22.5%. Atas usulan perubahan komposisi kepemilikan tersebut, pihak PP melalui surat nomor : 032/EXT/PP/DU/2015 tanggal 9 Februari 2015, secara prinsip dapat melepas maksimal 5% saham PP di PMT, dengan ketentuan pemindahan hak atas saham tersebut dilakukan sesuai anggaran dasar PMT dan Peraturan lainnya yang terkait.

Selanjutnya Perseroan melalui surat nomor : 129/WK/Dir/2015 tanggal 20 Februari 2015 menerima pengalihan saham PP di PMT sebesar 5% sehingga dengan diterimanya pengalihan saham tersebut maka komposisi pemegang saham Perseroan pada PMT akan menjadi sebesar 20%. Untuk merealisasikan hal tersebut Perseroan dan PP melakukan transaksi jual beli saham sebesar 5% saham PP di PMT, Selanjutnya hal tersebut diatas disebut “Rencana Transaksi”.

Dalam penyusunan Laporan Penilaian ini, kami mengacu kepada Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) Nomor KEP-196/BL/2012 tanggal 19 April 2013 Peraturan Nomor VIII.C3 (selanjutnya disebut “Peraturan VIII.C3”) tentang Pedoman dan Penyajian Laporan Penilai Usaha di Pasar Modal angka 21 dan angka 24 huruf c.

### **2. TANGGAL PENILAIAN (CUT OFF DATE)**

Tanggal penilaian dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah per tanggal 30 Juni 2015.



### 3. IDENTITAS PEMBERI TUGAS DAN PENGGUNA LAPORAN

Pemberi tugas adalah sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Waskita Karya (Persero) Tbk  
Bidang Usaha : Konstruksi dan Property Development  
Alamat : Gedung Waskita Lt.9, Jl. MT Haryono Kav. 10, Cawang  
Jakarta Timur 13340, Indonesia  
Nomor Telepon : (021) 8508510  
Nomor Fax : (021) 8508506  
Contact Person : Bapak Asep Mudzakir  
Jabatan : Manager Keuangan  
Website : www.waskita.co.id

Pengguna Laporan adalah Pemberi Tugas dan dalam rangka pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Pasar Modal.

### 4. MAKSUD DAN TUJUAN PEMBERIAN PENDAPAT KEWAJARAN

Maksud dan Tujuan dari penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi berupa Pembelian 5% saham milik PT Pembangunan Perumahan Persero Tbk ("PP") di PT Prima Multi Terminal ("PMT") yang berlokasi di Kuala Tanjung – Medan Sumatera Utara dan untuk kepentingan Perseroan dalam pemenuhan Peraturan IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Tertentu.

### 5. DEFINISI DAN ISTILAH YANG DIGUNAKAN DALAM PENILAIAN

Definisi dan istilah yang digunakan dalam penilaian ini adalah:

1. Penilai Usaha adalah Penilai yang melakukan kegiatan penilaian usaha sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor VIII.C.1.
2. Pendapat Kewajaran merupakan suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Usaha untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang akan dilakukan adalah wajar atau tidak wajar.
3. Rencana Transaksi adalah setiap obyek kegiatan penilaian usaha sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor VIII.C.1.
4. Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) adalah tanggal pada saat nilai, hasil penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi ekonomi dinyatakan.



5. Peraturan No.VIII.C.3. berarti Peraturan Bapepam-LK No.VIII.C.3 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal.
6. Peraturan No.IX.E.1 berarti Peraturan Bapepam-Lk No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
7. Peraturan No. IX.E.2 berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-6142/BL/2011 tanggal 28 Nopember 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

## **6. INFORMASI ADA TIDAKNYA BENTURAN KEPENTINGAN**

Berdasarkan Surat Pernyataan Manajemen dan Pertanggung jawaban Laporan Keuangan yang ditanda tangani oleh Ir.M.Choliq, MM selaku Direktur Uama PT Waskita Karya (Persero) Tbk menyatakan bahwa Rencana Transaksi Perseroan tidak memiliki Benturan Kepentingan.

## **7. DATA, INFORMASI, DAN PROSEDUR YANG DIGUNAKAN**

Dalam rangka memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi tersebut, kami telah menerima data dan informasi-informasi sebagai berikut:

### **a) Data Keuangan**

- Laporan keuangan PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2011 dan 2010, 31 Desember 2012 dan 2011 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto dengan opini telah disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
- Laporan Keuangan Konsolidasian PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2013 dan 2012, 31 Desember 2014 dan 2013 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto dengan opini telah disajikan secara wajar tanpa pengecualian.
- Laporan Keuangan Konsolidasian Interim PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan Entitas Anak untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2015 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 (*Limited Review*) dari Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali.



- Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Akuntan Publik Kantor Akuntan Publik Asep Rianita Manshur & Suharyono.
- b) Laporan Penilaian Saham PMT per 30 Juni 2015 yang disusun oleh KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan 521/LAP/0.0-KJPP/VIII/15 tanggal 26 Agustus 2015.
- c) *Copydraft* Perjanjian Jual Beli Saham antara PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
- d) Rencana Jangka Panjang PT Waskita Karya (Persero) Tbk periode 2015-2019.
- e) Informasi
  - Informasi makro ekonomi dari website Bank Indonesia.
  - Informasi mengenai industri terkait yang tersedia bagi publik, baik melalui media cetak atau elektronik.

## 8. PROSEDUR YANG DIGUNAKAN

Dalam penyusunan laporan ini, telah dilakukan prosedur sebagai berikut:

- Melakukan kunjungan kepada Manajemen Perseroan yang diwakili oleh *Finance Manager* untuk mendapatkan semua informasi yang diperlukan untuk memeriksa kembali keakuratan informasi atau untuk melengkapi informasi dan data yang diperlukan dalam penyusunan laporan ini.
- Melakukan analisis yang meliputi: (i) Analisis Transaksi, (ii) Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap pihak-pihak yang terlihat dalam rencana transaksi dan Analisis Keterkaitan, Analisis Perjanjian, dan Persyaratan Rencana Transaksi, Analisis Industri, serta Analisis Manfaat dan Risiko Rencana Transaksi, (iii) Analisis Kuantitatif berupa Analisis Kinerja Historis, dan Analisis Kewajaran Nilai, Analisis Proforma serta Analisis Inkremental.
- Menyusun Laporan Pendapat Kewajaran.

## 9. RUANG LINGKUP PENDAPAT KEWAJARAN

Ruang lingkup dalam penyusunan pendapat kewajaran hanya terbatas pada Rencana Transaksi yang meliputi sebagai berikut:

- a) Melakukan analisis atas nilai obyek yang dinilai
- b) Melakukan analisis atas dampak keuangan dari Penilaian yang akan dilakukan



- c) Melakukan analisis atas pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen terkait Rencana Penilaian.

#### 10. ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Dalam penilaian ini kami membuat beberapa asumsi dan Kondisi Pembatas yang mengacu Kepada Peraturan VIII.C-3 angka 9, sehubungan dengan metode yang kami gunakan dalam penentuan opini, yaitu:

- a) Laporan penilai ini bersifat *non-disclaimer opinion*
- b) Penilaian usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c) Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya ke akuratannya.
- d) Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen
- e) Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan sepanjang asumsi yang mendasarinya terpenuhi.
- f) Laporan Penilai Usaha ini terbuka untuk publik
- g) Penilai usaha bertanggungjawab atas Laporan Penilai Usaha dan kesimpulan nilai akhir
- h) Penilai usaha telah memperoleh informasi atas status hukum objek Penilaian dari pemberi tugas.
- i) Laporan ini telah disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan VIII C.3, KEPI dan SPI 2013.
- j) Nilai yang kami laporkan adalah dalam mata uang Republik Indonesia (Rupiah).
- k) Laporan ini hanya dapat digunakan untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang tercantum dalam Laporan Penilaian ini dan tidak dapat digunakan untuk maksud dan tujuan lainnya dan kami tidak bertanggungjawab jika laporan ini digunakan untuk tujuan lain.
- l) Kami tidak melakukan verifikasi atas aset atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari transaksi. Jasa yang kami berikan kepada Perusahaan adalah penilaian ekuitas dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan.
- m) Laporan Penilaian ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan pimpinan dan stempel/*seal* KJPP Abdullah Fitriantoro & rekan.
- n) Syarat-syarat dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari Laporan Penilaian.



## 11. INFORMASIRENCANATRANSAKSI

### 11.1. Latar Belakang Rencana Transaksi

Perseroan dan PP merupakan Para Pemegang Saham PT Prima Multi Terminal, selanjutnya dengan adanya perubahan skema pengembangan Pelabuhan Kuala Tanjung yang dikelola oleh PMT, maka Perseroan mengajukan usulan perubahan komposisi kepemilikan saham di PMT sesuai dengan surat Nomor : 022/WK/Dir/2015 tanggal 13 Januari 2015 dari porsi kepemilikan semula Perseroan di PMT sebesar 15% menjadi sekurang-kurangnya sebesar 22.5%. Atas usulan perubahan komposisi kepemilikan tersebut, pihak PP melalui surat nomor : 032/EXT/PP/DU/2015 tanggal 9 Februari 2015, secara prinsip dapat melepas maksimal 5% saham PP di PMT, dengan ketentuan pemindahan hak atas saham tersebut dilakukan sesuai anggaran dasar PMT dan Peraturan lainnya yang terkait.

Selanjutnya Perseroan melalui surat nomor : 129/WK/Dir/2015 tanggal 20 Februari 2015 menerima pengalihan saham PP di PMT sebesar 5% sehingga dengan diterimanya pengalihan saham tersebut maka komposisi pemegang saham Perseroan pada PMT akan menjadi sebesar 20%. Untuk merealisasikan hal tersebut Perseroan dan PP melakukan transaksi jual beli saham sebesar 5% saham PP di PMT ("**Rencana Transaksi**").

### 11.2. Obyek Rencana Transaksi

Obyek Rencana Transaksi adalah 5% saham PP yang hendak dibeli oleh Perseroan sebesar Rp9.150.000.000,- (Sembilan milyar seratus lima puluh juta Rupiah) melalui PMT.

### 11.3. Nilai Transaksi

Berdasarkan *copy draft* Perjanjian Jual Beli, Nilai atas Rencana Transaksi berupa pembelian 5% saham PP di PMT oleh Perseroan adalah sebesar Rp9.150.000.000,- (Sembilan milyar seratus lima puluh juta Rupiah), selanjutnya disebut "**Nilai Transaksi**".

Berdasarkan Limited Review Laporan Keuangan Konsolidasian Interim PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan Entitas Anak per 30 Juni 2015 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali, total ekuitas Perseroan sebesar Rp 7.089.892.273.800,-. Bila Ekuitas dibandingkan dengan Nilai Transaksi sebesar Rp 9.150.000.000,- adalah 0,13% dari ekuitas WSKT.

**Tabel 1.** Nilai transaksi berbanding Ekuitas Perseroan per 30 Juni 2015.

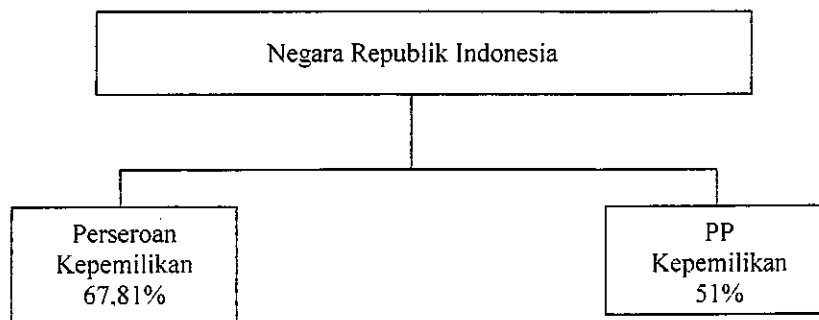
Keterangan	Total Nilai Transaksi	Ekuitas Perseroan 30 Juni 2015	Persentase
Pembelian Saham PMT oleh Perseroan	9,150,000,000	7,089,892,273,800	0.13%

Sumber: *Limited Review Akuntan, 2015*

Dengan demikian nilai transaksi tersebut adalah tidak termasuk transaksi dari ekuitas WSKT sebagaimana yang didefinisikan dalam Transaksi Material sesuai dengan butir 2 huruf a Peraturan 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.

#### 11.4. Sifat Hubungan Afiliasi Pihak Yang Melakukan Rencana Transaksi.

Perseroan dan PP merupakan pihak terafiliasi karena merupakan 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan secara langsung oleh pihak yang sama, yaitu Negara Republik Indonesia.



## 12. PIHAK-PIHAK YANG BERTANSAKSI DAN HUBUNGAN PIHAK-PIHAK YANG BERTRANSAKSI

### 12.1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

#### 1. PT Waskita Karya (Persero) Tbk

##### a) Riwayat Singkat

Perusahaan Negara PT Waskita Karya didirikan pada tanggal 1 Januari 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 1961, dari perusahaan asing bernama "Volker Aanemings Maatschappij NV" yang dinasionalisasikan Pemerintah Republik Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1970 status Perusahaan berubah dari Perusahaan Negara (PN) menjadi Perseroan (Persero). Selanjutnya, Perusahaan dinamakan PT WSKT Karya (Persero) berdasarkan Akta



Perseroan Terbatas Nomor 80 Tanggal 15 Maret 1973, yang dibuat dihadapan Notaris Kartini Mulyadi, S.H. Akta Perseroan Terbatas tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 20 Agustus 1973 dengan surat keputusan Nomor: 4.a.5/310/3 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 82 tanggal 13 November 1973, Tambahan Berita Negara Nomor 91.

Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali diubah, dan perubahan terakhir dilakukan berdasarkan Akta No. 46 tanggal 26 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0934821 tanggal 26 Mei 2015. Perubahan anggaran dasar terakhir tersebut antara lain berkaitan dengan peningkatan modal yaitu modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

#### **b) Kegiatan Usaha**

PT Waskita Karya (Persero) Tbk saat ini memiliki 5 (lima) bidang bisnis yang meliputi Jasa Konstruksi, Beton *Precast*, Properti, *Engineering* dan *Procurement*, serta Jasa Pengoperasian dan Pemeliharaan Jalan Tol.

##### **1) Jasa Konstruksi**

Jasa konstruksi mencakup dua bidang usaha, yaitu Konstruksi Sipil dan Konstruksi Gedung. Konstruksi Sipil dikelola oleh Divisi Sipil, mengerjakan proyek-proyek infrastruktur seperti jalan dan jembatan, irigasi, bendungan, dermaga, pelabuhan, serta bandara. Beberapa proyek yang telah dikerjakan antara lain Jalan Tol di Atas Laut Tanjung Benoa, Bali (Tol Bali Mandara), Bandara Kualanamu Medan, serta *Diversion Tunnel* Bendungan Jatigede, Sumedang, Jawa Barat.

Proyek-proyek Bangunan Gedung dikerjakan oleh Divisi Gedung baik untuk pasar Pemerintah maupun swasta. Bangunan gedung yang dikelola oleh Divisi Gedung mencakup proyek-proyek gedung perkantoran, hotel, apartemen, kondominium, kampus, rumah susun, bangunan publik seperti mal dan sarana Perluasan Terminal 3 Soekarno-Hatta, Bandara Ngurah Rai Bali, *Legend Plaza* Dubai, *King Abdullah Financial District* Riyadh, serta Perluasan Masjidil Haram Mekkah.

##### **2) Beton *Precast***

PT Waskita Karya (Persero) Tbk melakukan inovasi dan terobosan dalam pengembangan usaha produksi beton dengan mendirikan anak perusahaan PT WSKT Beton *Precast*. PT WSKT Beton *Precast* memiliki visi agar menjadi unti



bisnis dibidang *Precast* dan *Readymix*. Produk yang dihasilkan PT WSKT Beton Precast antara lain *Square Pile*, *Spun Pile*, *Girger*, *Retaining Wall*, dan Beton *Readymix*.

### 3) Properti

Proyek-proyek properti dikelola oleh PT WSKT Karya Realty, yang melaksanakan kegiatan perusahaan dalam bidang pemasaran sampai dengan produksi, dengan jenis usaha Rumah Tapak (*real estate, town house*), Rumah Susun (rusun, apartemen, kondominium, *condotel*), serta *Commercial Building* (perhotelan, perkantoran, ruko/rukan/soho, mall, industrial building, sekolah, rumah sakit). Saat ini PT WSKT Karya Realty sedang mengerjakan pembangunan apartemen *Brooklyn* di Alam Sutra Tangerang dan Hotel/ Office di Cawang, Jakarta Timur.

### 4) Engineering dan Procurement

Kegiatan perusahaan dalam kegiatan pemasaran, engineering dan procurement proyek-proyek dilaksanakan oleh Divisi EPC, sedangkan kegiatan produksi proyek-proyek EPC (C) dilakukan oleh Divisi EPC atau Unit Bisnis lain. Segmen usaha *Engineering, Procurement, Construction* (EPC) mencakup pekerjaan bangunan pabrik dan energi. Pekerjaan bangunan pabrik meliputi bangunan sarana industri, konstruksi dan pabrikasi, serta *maintenance*.

Dibidang energi, Divisi EPC melakukan kegiatan investasi pembangkit listrik. Lingkup pekerjaan yang dilakukan dimulai dari rekayasa dasar hingga pengadaan alat dan pelaksanaan konstruksi proyek. Proyek EPC yang sedang dilaksanakan antara lain PLTU Merak 2 x 60 MW Banten, Proyek Boiler Leces Jawa Timur, PLTU Silsel 2 x 50 MW, PLTM lebak Barang 2 x 3,5 MW di Pekalongan, Jawa Tengah dan PLTM Sangir 2 x 5 MW di Solok Selatan, Sumatera Barat.

### 5) Jasa Pengoperasian dan Pemeliharaan Jalan Tol

Usaha Jasa Pengoperasian dan Pemeliharaan Jalan Tol dilakukan oleh PT WSKT Toll Road, yang merupakan anak perusahaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk. Jasa pengoperasian dan pemeliharaan untuk saat ini meliputi Jalan Tol Pejagan – Pemalang serta Jalan Tol Kriyan – Legundi – Bunder.

### c) Susunan Pemegang Saham

Struktur pemegang saham PT Waskita Karya (Persero) Tbk berdasarkan Limited Review Laporan Keuangan Konsolidasian 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

**Tabel 2. Pemegang Saham PT Waskita Karya (Persero) Tbk**

No	Pemegang Saham	Saham %
1	Pemerintah Indonesia (GOI)	66.07%
2	Masyarakat	33.93%
<b>Total</b>		<b>100%</b>

Sumber: *Limited Review*

**d) Manajemen Perusahaan**

Susunan pengurus WSKT berdasarkan *Limited Review* Laporan Keuangan Konsolidasian 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Mohamad Hasan

Komisaris Independen : Mohommad Aqil Hirham Danis  
H.Sumadilaga

Komisaris : Viktor S Sirait

Komisaris : Arif Baharudin

Komisaris : R.Agus Sartono

**Direksi**

Direktur Utama : M. Cholid

Direktur : Tunggul Rajagukguk

Direktur : Nyoman Wirya Adnyana

Direktur : Desi Aryani

Direktur : Adi Wibowo

Direktur : Agus Sugiono





1973 Jo. Akta Perubahan No. 247 tanggal 21 Maret 1974, keduanya dibuat di hadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. Y.A.5/105/2 tanggal 30 Maret 1974 didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 3 April 1974, dibawah No.1186 dan 1187 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.48 tanggal 14 Juni 1974, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.249/1974.

**b) Kegiatan Usaha**

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk saat ini memiliki 6 (enam) bidang bisnis yang meliputi antara lain:

**1) Jasa Konstruksi**

Sebagai penyedia jasa pelayanan konstruksi publik, PP menjalankan usahanya dengan berfokus pada kegiatan mencakup gedung bertingkat, jalan dan jembatan, bendungan dan irigasi serta pembangkit listrik. Kegiatan usaha konstruksi ini bernilai historis, menjadi simbol negara, dan memberikan sumbangsih yang besar bagi masyarakat.

**2) Properti dan Realiti**

Dalam sektor properti dan realiti, PP melaksanakan pengembangan, pembangunan dan pengoperasian sejumlah gedung komersial, hotel, apartemen, perkantoran, pemukiman, mal trade center dan fasilitas lain untuk memenuhi kebutuhan dan gaya idup masyarakat yang terus berevolusi. Melanjutkan program pengembangan dan pengoperasian tahun sebelumnya, pada tahun ini PP meningkatkan pemanfaatan dan pendapatan dari berbagai gedung dan fasilitas lain, serta mengoptimalisasi pemanfaatan aset-aset milik PP yang bernilai strategis.

**3) Engineering, Procurement & Construction (EPC)**

Pengembangan usaha di bidang EPC dirancang dengan suatu model usaha yang mempertimbangkan segmentasi pasar, strategi bersaing, struktur value chain, revenue, modal, dan strategi pertumbuhan. PP telah menentukan road map bisnis EPC dengan sasaran dan fokus di sektor energi, minyak dan gas, pertambangan serta manufaktur.

**4) Pracetak**

Perusahaan melaksanakan bisnis pada sektor pracetak, dimana sistem pracetak telah diaplikasikan secara luas di Indonesia. Pada sistem pracetak, sseluruh



komponen bangunan dapat dibuat dan dipasang di lapangan. Proses pembuatan komponen dapat dilakukan dengan kontrol kualitas yang cukup. Prospek bisnis ini dipenuhi oleh Perusahaan didalam bisnis pengembangan pabrik untuk sektor pracetak di Cilegon, Jawa Barat.

#### 5) Peralatan

Peralatan konstruksi memiliki peran yang sangat penting di dalam industri konstruksi. Ketersediaan peralatan konstruksi yang baik dapat membantu realisasi pengelolaan proyek yang baik, hasil konstruksi yang berkualitas, dan pada akhirnya akan mengarah kepada hasil konstruksi yang kokoh, handal, dan kompetitif.

#### 6) Investasi di Bidang Infrastruktur

Investasi di bidang infrastruktur yang dilaksanakan yaitu penyertaan sebesar 12,5% ke dalam PT Citra Wasphtowa. Investasi ini merupakan pembangunan dan pengelolaan proyek jalan tol bagian Depok-Antasari sepanjang 22,8 km. Saat ini, proyek tersebut masih dalam tahap pembebasan lahan.

#### c) Susunan Pemegang Saham

Struktur pemegang saham PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk per 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

**Tabel 3 Pemegang Saham PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk**

No	Pemegang Saham	Saham
		%
1	Pemerintah Negara Republik Indonesia	51,00%
2	Karyawan & Koperasi Karyawan Pemegang PP	3,41%
3	Publik	45,59%
<b>Total</b>		<b>100%</b>

*Sumber: Laporan Keuangan PP*

#### d) Manajemen Perusahaan

Susunan pengurus PP berdasarkan Laporan Keuangan 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Ir. Djoko Murjanto, M.Sc

Komisaris Independen : Andi Gani Nena Wea, S.H.



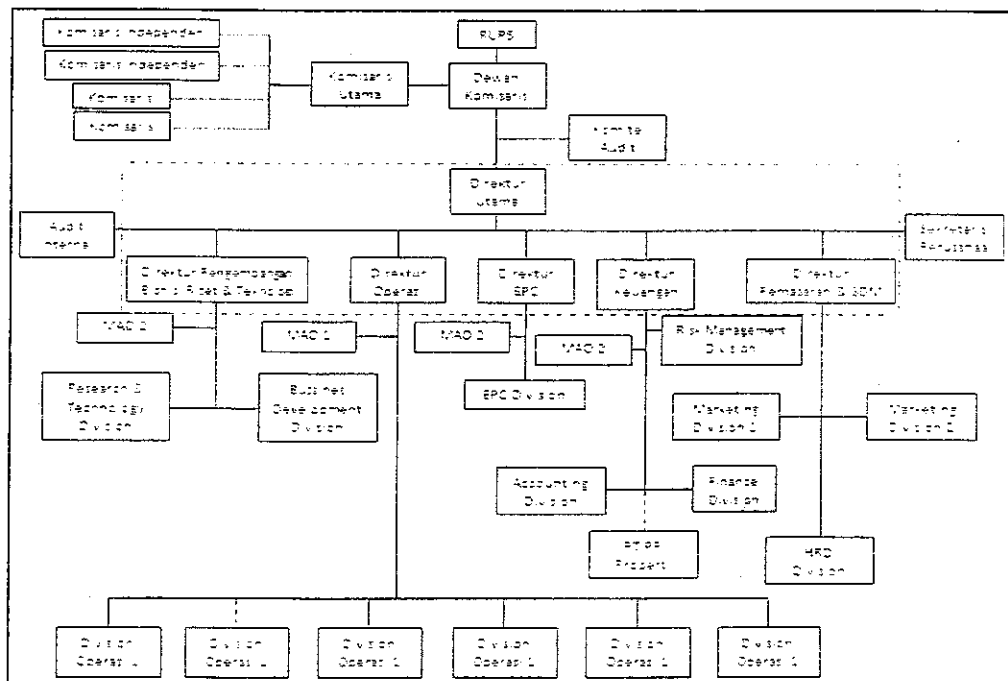
Komisaris Independen : Irjen (Purn) Drs. Aryanto Sutadi, M.H., M.Sc.  
 Komisaris : Letjen TNI (Purn) Sumardi  
 Komisaris : Muhammad Khoerur Roziqin, SE, M.Sc  
 Komisaris : Ir. Hediyanto W Husaini, MSCE, M.Si

**Dewan Direksi**

Direktur Utama : Ir. Bambang Triwibowo  
 Direktur Keuangan : Ir. Tumiya, MBA  
 Direktur Operasi : Ir. Ketut Darmawan  
 Direktur EPC : Ir. Harry Nugroho, MM  
 Direktur Pemasaran & SDM : Ir. Wayan Karioka, M.H  
 Direktur Pengembangan Bisnis, Riset & Teknologi : Ir. Lukman Hidayat

**e) Struktur Organisasi Perusahaan**

**Gambar 2 Struktur Organisasi PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk**



Sumber: PP

**3. PT Prima Multi Terminal**

**a) Riwayat Singkat**

PT Prima Multi Terminal adalah perusahaan yang merupakan usaha patungan antara PT Pelabuhan Indonesia I (Persero) , PT Pembangunan Perumahan



(Persero) Tbk dan PT Waskita Karya (Persero) Tbk, dengan PT Pelabuhan Indonesia I (Persero) sebagai pemegang saham mayoritas. PT Prima Multi Terminal didirikan berdasarkan akta No. 04 yang dibuat dihadapan Tuti Sumarni, S.H., Notaris di Jakarta pada tanggal 26 September 2014 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-26883.40.10.2014 tanggal 29 September 2014. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No.101 yang dibuat dihadapan Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H., Notaris di Medan tertanggal 20 Nopember 2014 mengenai perubahan maksud dan tujuan Perusahaan dan penambahan Dewan Komisaris, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-12113.40.20.2014 tanggal 02 Desember 2014.

**b) Kegiatan Usaha**

PT Prima Multi Terminal memiliki kegiatan usaha untuk membangun dan mengoperasikan jasa pelayanan terminal curah cair/terminal multi purpose untuk memenuhi kebutuhan pelanggan di Pelabuhan Kuala Tanjung.

**c) Susunan Pemegang Saham**

Susunan pemegang saham PMT berdasarkan Laporan Keuangan Auditan 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

**Tabel 4 Pemegang Saham PT Prima Multi Terminal**

No	Nama Pemegang Saham	%	Lembar Saham	Jumlah Saham
1	PT Pelabuhan Indonesia (Persero)	55%	95.700	95.700.000.000
2	PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	30%	52.200	52.200.000.000
3	PT Waskita Karya (Persero) Tbk	15%	26.100	26.100.000.000
		<b>100%</b>	<b>174.000</b>	<b>174.000.000.000</b>

Sumber: Laporan Keuangan Auditan

**d) Manajemen Perusahaan**

Susunan pengurus PMT berdasarkan Laporan Keuangan Auditan 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:



**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : R. Iman Achmad Sulaiman

Komisaris : Lukman Hidayat  
Abdul Bari

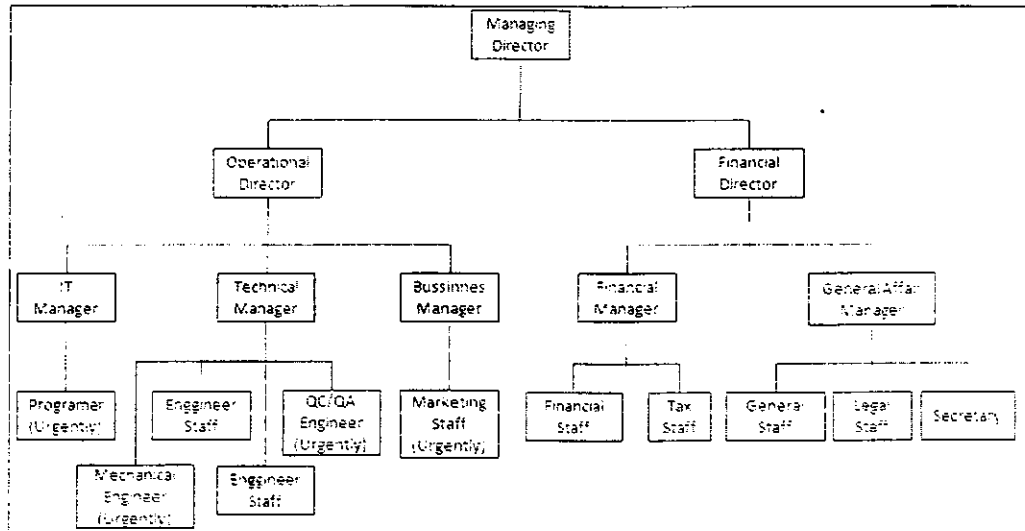
**Dewan Direksi**

Direktur Utama : Hosadi Apriza Putra

Direktur : Moedi Oetomo  
Eko Widiyanto

**e) Struktur Organisasi Perusahaan**

**Gambar 3 Struktur Organisasi PT Prima Multi Terminal**



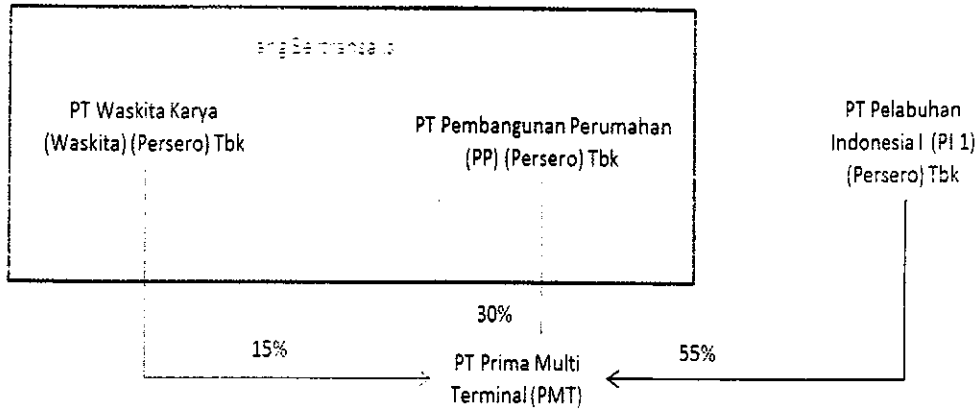
Sumber: PMT

**12.2. Hubungan Pihak-pihak yang Bertansaksi**

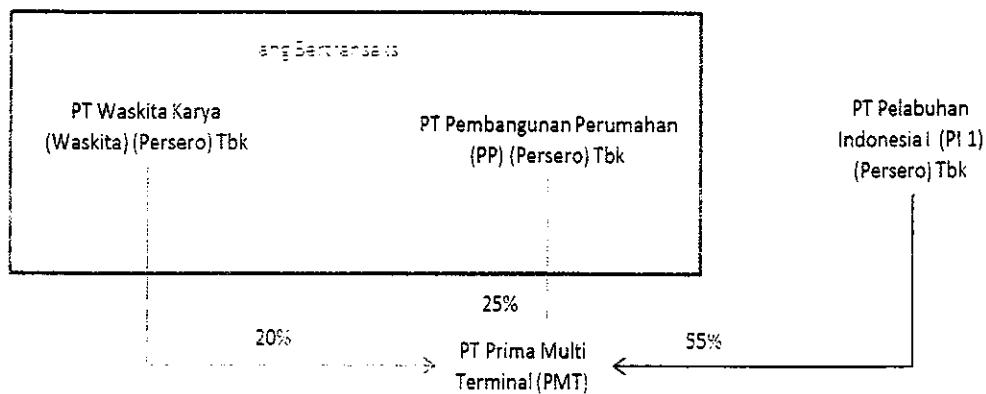
Hubungan kepemilikan saham dapat digambarkan sebagai berikut :



**Gambar 4. Hubungan Kepemilikan Sebelum Rencana Transaksi**



**Gambar 5. Hubungan Kepemilikan Setelah Rencana Transaksi**



### 13. PERSYARATAN YANG DISEPAKATI DALAM RENCANA TRANSAKSI

1. Pemindahan dan penerimaan dilakukan dengan harga Rp. 9.150.000.000.- (Sembilan miliar seratus lima puluh juta rupiah) jumlah uang mana diterima dengan cukup oleh penjual dari pembeli 14 hari kerja setelah perjanjian ditandatangani dan penerimaan jumlah uang tersebut oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku juga sebagai tanda terimanya (kwitansinya) yang sah.
2. Penjual dengan ini memindahkan dan menyerahkan kepada Pembeli dan Pembeli dengan ini menyatakan menerima pemindahan dan penyerahan dari Penjual berupa hak-hak dan kewajiban atas 8.700 (delapan ribu tujuh ratus) lembar saham dalam Perseroan.
3. Penjual dengan ini memberi kuasa kepada Pembeli dan yang diwakilinya baik



bersama-sama maupun masing-masing dengan hak substitusi untuk:

- a. Memberitahukan tentang pemindahan dan penerimaan ini kepada Direksi Perseroan;
- b. Membalik nama saham-saham tersebut ke atas nama Pembeli;
- c. Menerima catatan-catatan seperlunya dari Direksi Perseroan mengenai hal tersebut diatas;
- d. Selama saham-saham tersebut belum dibalik nama kepada Pembeli menjalankan semua hak dan memenuhi kewajiban sebagai pemilik/pemegang saham-saham tersebut;
- e. Menghadap kepada siapapun, memberi keterangan-keterangan, membuat, minta dibuatkan dan menanda-tangani semua akta/surat yang diperlukan dan mengerjakan segala sesuatu yang dianggap baik serta berguna untuk menyelesaikan hal-hal tersebut diatas tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- f. Penjual dengan ini menerangkan menerima kuasa-kuasa tersebut, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan perjanjian ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, perjanjian ini tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### 14. ANALISIS RISIKO DAN MANFAAT

Analisis risiko dan manfaat rencana transaksi dapat diuraikan sebagai berikut:

a) Analisa Risiko

- Resiko tabrakan kapal, container crane roboh saat kegiatan *loading* dan *unloading container* merupakan salah satu resiko yang dihadapi dalam jasa pelayanan terminal sehingga dapat menimbulkan kecelakaan yang dapat mengakibatkan kerugian.

b) Analisa Manfaat

- Investasi Perseroan meningkat di PMT.
- Perseroan memiliki potensi tambahan laba yang berasal dari dividen yang diterima dari investasi dalam PMT.



## 15. ANALISA MAKRO EKONOMI NASIONAL

### 15.1. Perkembangan Perekonomian Indonesia

Analisa makro ekonomi pada bagian ini dilakukan untuk memberikan proyeksi yang lebih akurat terhadap kondisi makro ekonomi nasional dan hubungannya dengan kondisi pasar.

Berikut ini data rata-rata dari indikator ekonomi nasional pada tahun 2010–2014 :

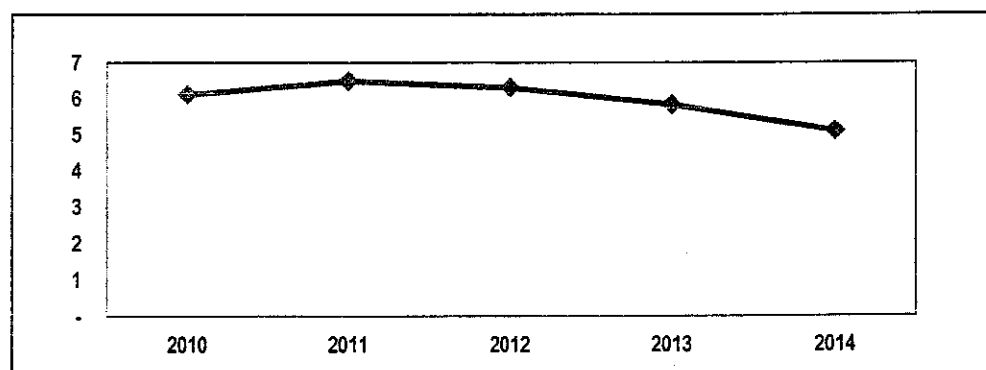
**Tabel 4** Indikator Ekonomi Nasional Tahun 2010-2014

Indikator Ekonomi Indonesia	2010	2011	2012	2013	2014
Pertumbuhan Ekonomi (% , yoy)	6,10	6,48	6,30	5,83	5,10
Inflasi (% , yoy)	6,96	3,79	4,30	8,38	8,36
Nilai Tukar (Rp-USD, yoy)	9.085	8.779	9.380	10.451	11.878
BI-Rate (% , yoy)	6,50	6,58	5,77	6,48	7,54

*Sumber : Badan Pusat Statistik dan Bank Indonesia(diolah), 2015*

Perkembangan perekonomian nasional dalam 5 (lima) tahun terakhir dapat dilihat pada grafik berikut ini :

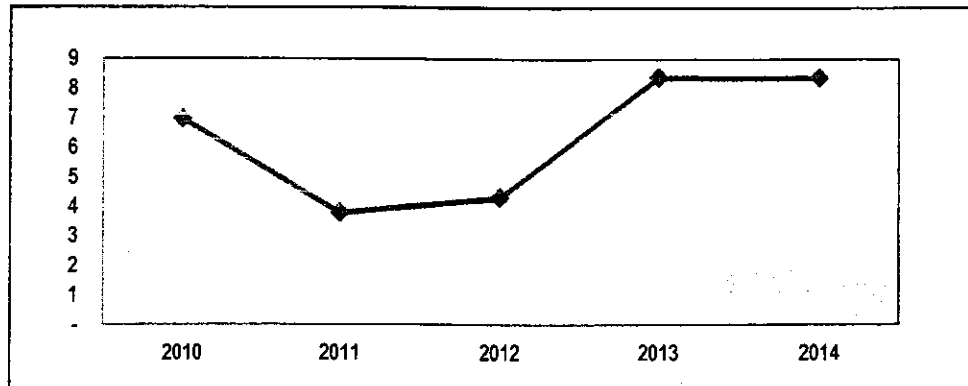
**Grafik 1** Pertumbuhan Ekonomi Nasional (% , yoy) Tahun 2010-2014



*Sumber : Badan Pusat Statistik (diolah), 2015*

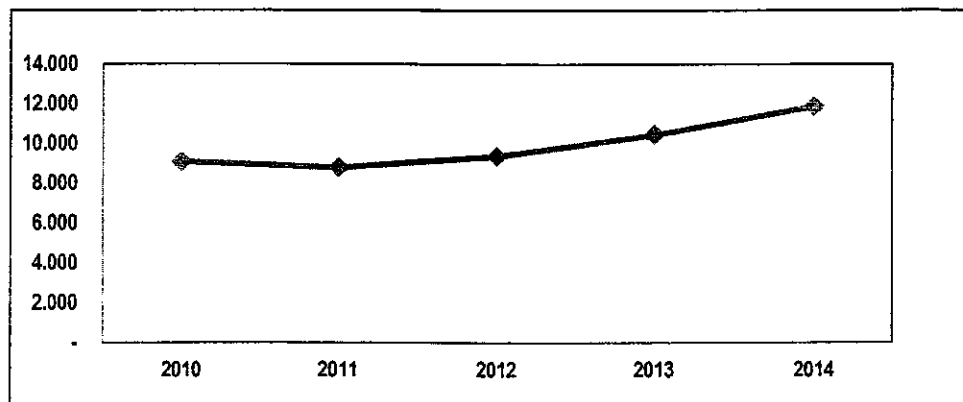


**Grafik 2** Angka Inflasi Nasional (%<sub>yoy</sub>) Tahun 2010-2014



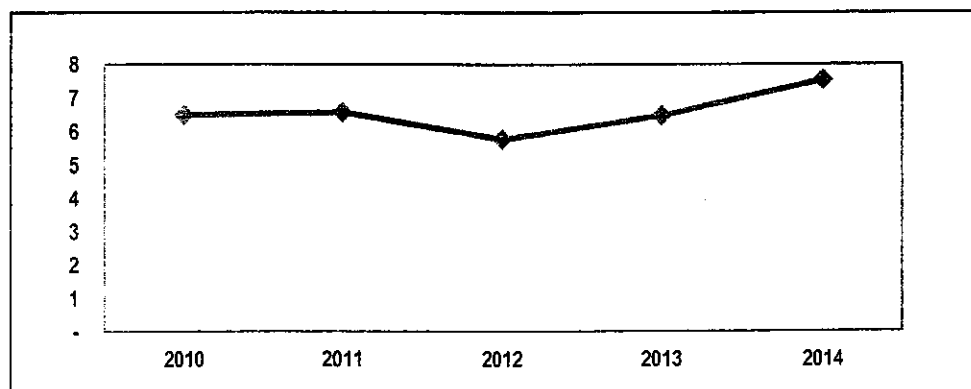
Sumber : Bank Indonesia (diolah), 2015

**Grafik 3** Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dolar AS Tahun 2010-2014



Sumber : Bank Indonesia (diolah), 2015

**Grafik 4** BI-Rate (%<sub>yoy</sub>) Tahun 2010-2014



Sumber : Bank Indonesia (diolah), 2015



## 15.2. Perkiraan Kondisi Makro Ekonomi Tahun 2015

Optimisme responden dalam Survei Proyeksi Indikator Makro Ekonomi (SPIME) Bank Indonesia terhadap pertumbuhan ekonomi tahun 2015 meningkat. Ekonomi Indonesia tahun 2015 diperkirakan tumbuh sebesar 5,50% (yoy), meningkat dibandingkan realisasi pertumbuhan ekonomi 5,02% (yoy) pada tahun 2014 dan berada pada kisaran proyeksi Bank Indonesia sebesar 5,4% – 5,8% (yoy). Ekspektasi pertumbuhan ekonomi tahun 2015 antara lain dipengaruhi oleh pertumbuhan investasi yang membaik dan peningkatan daya beli masyarakat yang mendorong kuatnya konsumsi sejalan dengan semakin terkendalinya tekanan inflasi.

Tabel 5 Perkiraan Indikator Ekonomi Tahun 2015 dan 2016

Indikator Ekonomi	Realisasi 2014 <sup>1)</sup>	Perkiraan Tahun 2015		Perkiraan Tahun 2016	Asumsi Makro APBN-P 2015 <sup>2)</sup>	Proyeksi PDB dan Sasaran Inflasi 2015 <sup>3)</sup>
		Survei Q IV – 2014	Survei Q I – 2015	Survei Q I – 2015		
Pertumbuhan Ekonomi (% <sup>a</sup> , yoy)	5,02	5,26-5,50 (mpe : 5,37)	≥ 5,40 (mpe : 5,50)	≥ 5,40 (mpe : 5,64)	5,7	5,4-5,8
Inflasi (% <sup>a</sup> , yoy)	8,36	7,01-7,50 (mpe : 7,35)	≤ 6,00 (mpe : 4,72)	≤ 6,00 (mpe : 4,99)	5,0	4±1
Nilai Tukar (Rp/ USD)	12.440	12.501-13.000 (mpe : 12.719)	>13.000 (mpe : 13.234)	>13.000 (mpe : 13.388)	12.500	-

Keterangan : Sumber : Bank Indonesia, 2015

1) Angka GDP Sementara

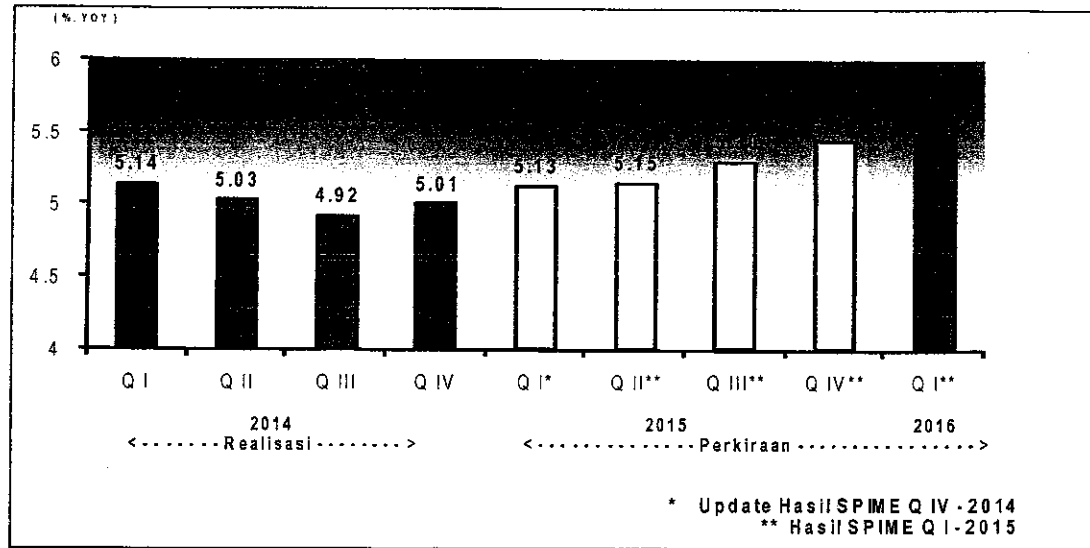
2) Kementerian Keuangan RI

3) Tinjauan Kebijakan Moneter Bank Indonesia, Maret 2015

Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada triwulan I-2015 diperkirakan meningkat. Ekonomi Indonesia pada triwulan I-2015 diperkirakan tumbuh sebesar 5,13% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 5,01% (yoy) pada triwulan sebelumnya dan relatif sama dibandingkan 5,14% (yoy) pada triwulan I-2014.



Grafik 5 Perkiraan PDB Per Triwulan



Sumber : Bank Indonesia, 2015

Meningkatnya optimisme pertumbuhan ekonomi ditengarai dipengaruhi oleh peningkatan investasi dan konsumsi masyarakat sejalan dengan semakin terkendalinya tekanan inflasi. Responden survei optimis ekonomi Indonesia akan terus membaik pada Triwulan II-2015 yang diperkirakan tumbuh sebesar 5,15% (yoy).

### 15.3. Produk Domestik Bruto (PDB)

Salah satu indikator penting untuk mengetahui kondisi ekonomi di suatu negara dalam suatu periode tertentu adalah data Produk Domestik Bruto (PDB), baik Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) maupun Atas Dasar Harga Konstan (ADHK). PDB atas dasar harga berlaku dapat digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi, sedangkan harga konstan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ke tahun. Sedangkan PDB atas dasar harga konstan menunjukkan nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga yang berlaku pada satu tahun tertentu sebagai dasar. Sejak tahun 2014, Biro Pusat Statistik (BPS) Indonesia menerapkan perubahan tahun dasar 2000 menjadi tahun 2010, agar pertumbuhan perekonomian Indonesia menjadi lebih relevan dibandingkan dengan penerapan tahun dasar 2000. Hal ini direkomendasikan oleh PBB untuk mengimplementasikan *System of National Accounts* (SNA) 2008, dalam penyusunan PDB melalui kerangka *Supply and Use Tables* (SUT).



PDB (ADHB) Indonesia sejak tahun 2010 hingga tahun 2014, rata-rata mengalami pertumbuhan sebesar 11,34% per tahun, sedangkan pertumbuhan PDB (ADHK) rata-rata mengalami pertumbuhan sebesar 5,70% per tahun. Hingga tahun 2014 PDB (ADHB) Indonesia mencapai 10.542,7 triliun rupiah dan PDB (ADHK) mencapai 8,57 triliun rupiah.

Penduduk Indonesia hingga tahun 2014 diperkirakan mencapai 252,2 juta jiwa, mengalami pertumbuhan sebesar 1,35% dibandingkan dengan tahun 2013 yang mencapai 248,8 juta jiwa. Dalam periode tahun 2010 hingga tahun 2014, pertumbuhan rata-rata penduduk Indonesia adalah sebesar 1,4% per tahun. Dengan melakukan pembagian antara PDB dengan jumlah penduduk, maka diperoleh PDB per kapita. PDB per kapita (ADHB) Indonesia hingga tahun 2014 mencapai 41,8 juta rupiah, yang menaikkan kelas Indonesia menjadi negara berpenghasilan menengah ke bawah, yang diikuti dengan terjangkaunya kebutuhan sekunder perumahan masyarakat. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), PDB per kapita (ADHB) Indonesia rata-rata naik sebesar 9,8% per tahun, untuk periode tahun 2010 sampai dengan tahun 2014.

**Tabel 6 Jumlah Penduduk, PDB ADHB dan ADHK, dan PDB per Kapita Indonesia Tahun 2010 - 2014**

Deskripsi	Satuan	2010	2011	2012	2013*	2014**
<b>Jumlah Penduduk</b>	juta jiwa	238,5	242,0	245,4	248,8	252,2
Pertumbuhan	%		1,46%	1,42%	1,38%	1,35%
<b>PDB (ADHB)</b>	Triliun	6.864,1	7.831,7	8.615,7	9.524,7	10.542,7
Pertumbuhan	%		14,10	10,01	10,55	10,69
PDB per Kapita	Juta Rupiah	28,8	32,4	35,1	38,3	41,8
Pertumbuhan	%		12,46	8,47	9,04	9,22



**Tabel 7 Jumlah Penduduk, PDB ADHB dan ADHK, dan PDB per Kapita Indonesia Tahun 2010 - 2014 (Lanjutan)**

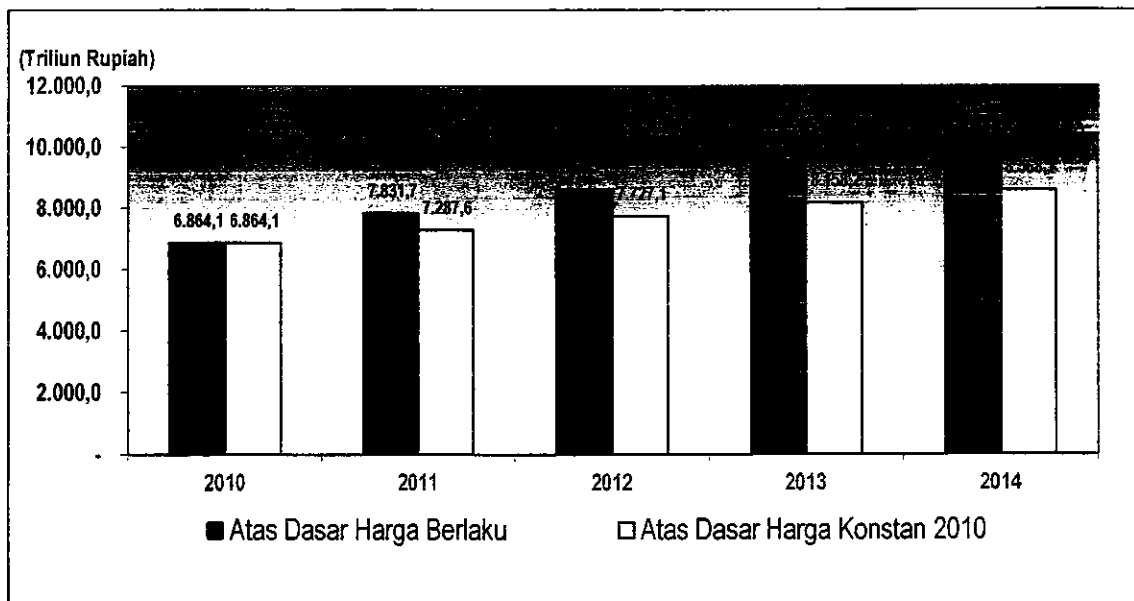
Deskripsi	Satuan	2010	2011	2012	2013*	2014**
Jumlah Penduduk	juta jiwa	238,5	242,0	245,4	248,8	252,2
Pertumbuhan	%		1,46%	1,42%	1,38%	1,35%
<b>PDB (ADHK 2010)</b>	Triliun	6.864,1	7.287,6	7.727,1	8.158,2	8.568,1
Pertumbuhan	%		6,17	6,03	5,58	5,02
PDB per Kapita	Juta Rupiah	28,8	30,1	31,5	32,8	34,0
Pertumbuhan	%		4,65	4,55	4,14	3,63

\*) Angka Sementara

\*\*) Angka Sangat Sementara

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2015

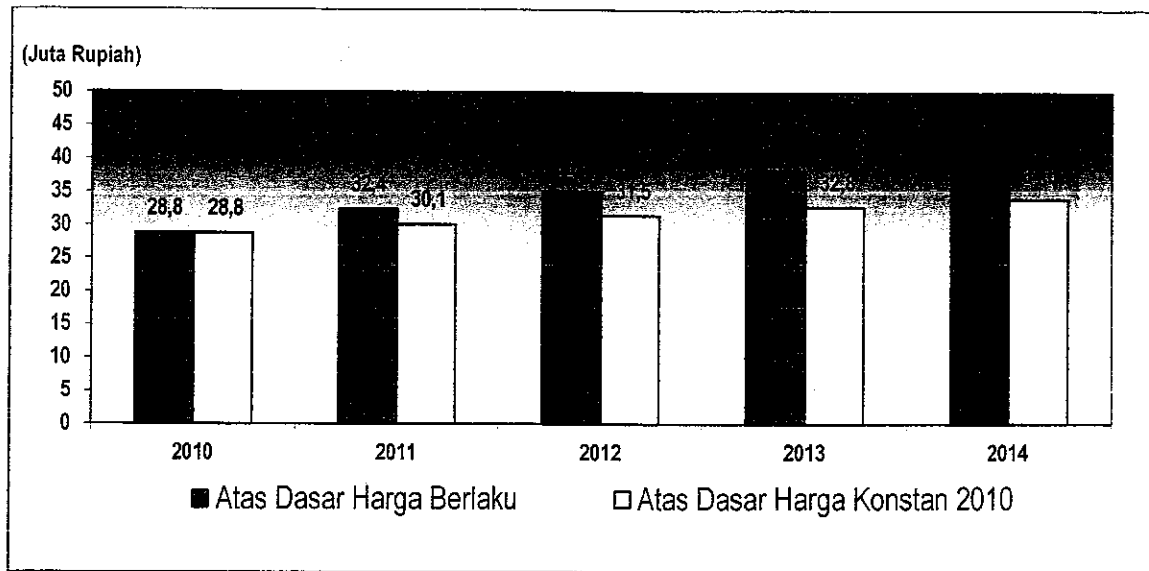
**Grafik 6 Pertumbuhan PDB ADHB dan ADHK Indonesia Tahun 2010 – 2014**



Sumber : Badan Pusat Statistik (diolah), 2015



**Grafik 7** Pertumbuhan PDB per Kapita Indonesia Tahun 2010 - 2014



Sumber : Badan Pusat Statistik (diolah), 2015

#### 15.4. Inflasi

Indeks Harga Konsumen (IHK) bulan Januari 2015 mengalami deflasi yang cukup dalam, terutama bersumber dari tajamnya deflasi kelompok *administered prices* dan meredanya tekanan inflasi *volatile food*. Pada Januari 2015 tercatat deflasi sebesar -0,24% (mtm) atau 6,96% (yoy). Realisasi deflasi Januari 2015 merupakan deflasi Januari terendah sepanjang 4 (empat) dasawarsa terakhir, berbeda dengan rata-rata inflasi Januari 4 (empat) tahun terakhir sebesar 0,94% (mtm).

Kelompok *administered prices* tercatat mengalami deflasi sebesar 3,51% (mtm) atau 12,31% (yoy), sebagai dampak dari kebijakan pemerintah menurunkan harga bensin dan solar sebanyak 2 (dua) kali yang diikuti dengan penurunan tarif angkutan dalam kota di beberapa daerah. Kedua komoditas tersebut menyumbang deflasi masing-masing sebesar -0,71% (mtm) dan -0,02% (mtm). Sementara itu, inflasi di kelompok *administered prices* terutama terjadi di komoditas Bahan Bakar Rumah Tangga (BBRT) dan tarif listrik. Kenaikan harga LPG 12 kg dan himbauan kepada daerah untuk menyesuaikan Harga Eceran Tertinggi (HET) LPG 3 kg telah mendorong kenaikan inflasi BBRT sebesar 0,06% (mtm). Selain itu, tekanan inflasi juga terjadi karena *tariff adjustment* TTL yang mulai berlaku pada 1 Januari 2015.

**Tabel 8** Komoditas Penyumbang Inflasi/ Deflasi Kelompok *-Administered*

No.	<i>Administered Prices</i>	(%, mtm)	Kontribusi (%, mtm)
<b>Deflasi</b>			
1	Bensin	(15,30)	0,71
2	Angkutan Dalam Kota	(2,17)	0,07
3	Angkutan Udara	(8,94)	0,07
4	Solar	(8,09)	0,02
<b>Inflasi</b>			
1	Bahan Bakar Rumah Tangga	3,12	0,06
2	Tarif KA	25,85	0,04
3	Tarif Listrik	0,58	0,02

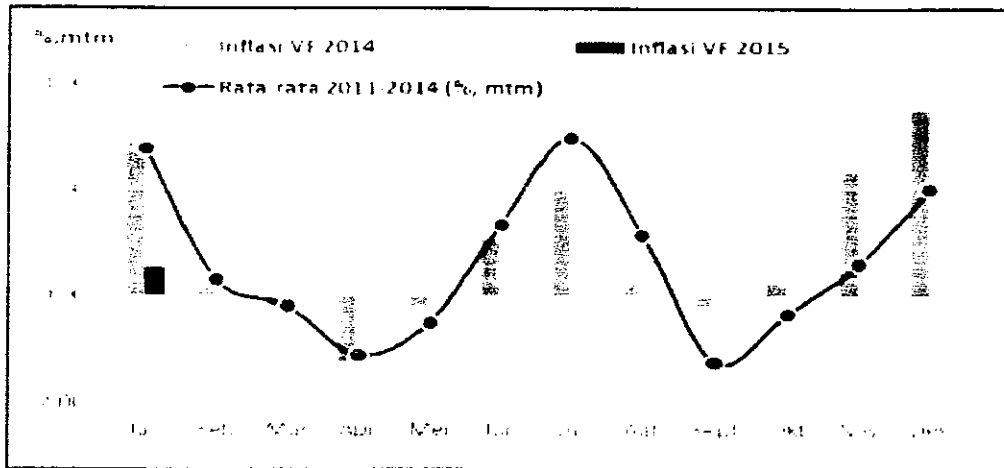
Sumber : Bank Indonesia, 2015

Tekanan inflasi kelompok *volatile food* mereda, terutama terjadi karena koreksi harga yang signifikan dari aneka cabai, sehingga menyumbang deflasi sebesar -0,28% (mtm), seiring meningkatnya pasokan akibat panen raya di beberapa daerah sentra terutama di Jawa dan Sulawesi. Selain itu, menurunnya tekanan inflasi *volatile food* juga disumbang oleh deflasi aneka sayuran sebesar -0,01% (mtm). Sebaliknya, inflasi pangan masih terjadi pada komoditas daging ayam ras, ikan segar, dan beras. Inflasi daging ayam ras tercatat sebesar 7,37% (mtm). Peningkatan harga daging ayam ras didorong oleh penurunan produksi oleh peternak besar akibat lemahnya pasar pada periode sebelumnya. Sementara itu inflasi ikan segar (2,78% mtm) disebabkan oleh cuaca buruk yang melanda wilayah Indonesia sejak awal Januari 2015 dan kenaikan harga beras lebih disebabkan oleh terbatasnya pasokan karena pergeseran musim tanam.

Jadi, secara keseluruhan inflasi kelompok *volatile food* cukup rendah, yakni sebesar 0,55% (mtm) atau 8,35% (yoy). Meredanya tekanan inflasi di Januari 2015 juga terlihat pada perkembangan inflasi inti yang terkendali, sebesar 0,61% (mtm) atau 4,99% (yoy).



**Grafik 8 Pola Inflasi/ Deflasi Volatile Food**

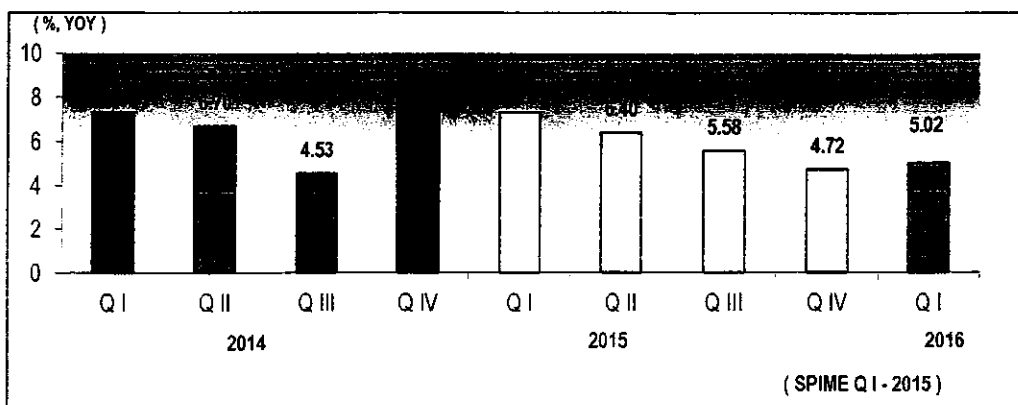


Sumber : Bank Indonesia, 2015

Laju inflasi tahun 2015 diperkirakan sebesar 4,72% (yoy), lebih rendah dibandingkan realisasi inflasi tahun 2014 sebesar 8,36% (yoy) dan berada pada sasaran inflasi tahun 2015 sebesar 4±1%. Menurunnya harga komoditas internasional, terkendalinya kenaikan harga akibat penyesuaian *administered prices*, dan ketersediaan barang yang mencukupi kebutuhan nasional ditenggarai menjadi faktor pendorong membaiknya inflasi tahun 2015. Memasuki triwulan II-2015, tekanan inflasi diperkirakan semakin melambat. Pada triwulan II-2015, inflasi diperkirakan sebesar 6,40% (yoy) pada triwulan I-2015

Keyakinan responden terhadap menurunnya harga komoditas internasional menjadi faktor pendukung membaiknya inflasi. Namun demikian, meningkatnya permintaan masyarakat seiring dengan aktivitas menjelang puasa Ramadhan dan hari raya Idul Fitri ditenggarai dapat berpotensi memberikan tekanan terhadap laju inflasi.

**Grafik 9 Proyeksi Inflasi**



Sumber : Bank Indonesia, 2015



Berikut ini data tingkat inflasi dari Juni 2014 sampai dengan Mei 2015 :

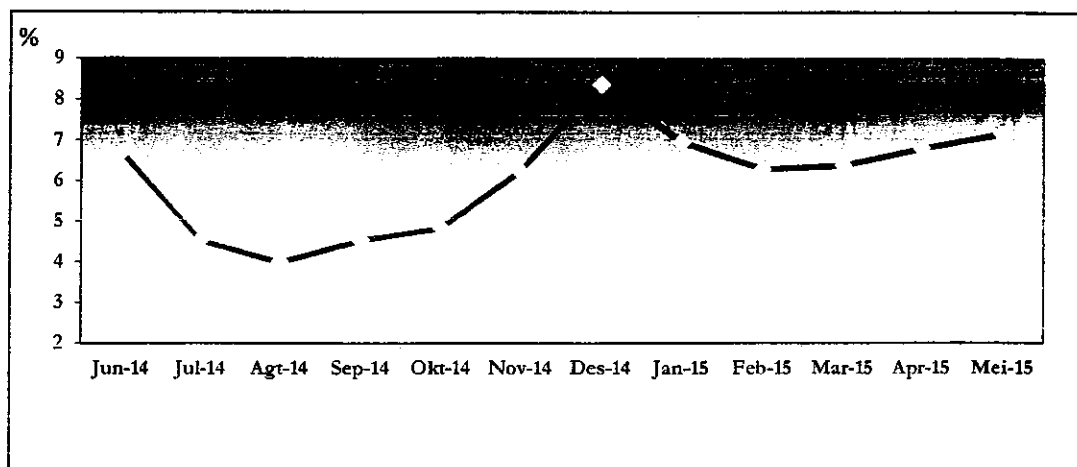
**Tabel 9** Tingkat Inflasi Bulan Juni 2014 – April 2015

Bulan	Tahun	Tingkat Inflasi (%)
Juni	2014	6,70
Juli	2014	4,53
Agustus	2014	3,99
Spetember	2014	4,53
Oktober	2014	4,83
November	2014	6,23
Desember	2014	8,36
Januari	2015	6,96
Februari	2015	6,29
Maret	2015	6,38
April	2015	6,79
Mei	2015	7,15

Sumber : Bank Indonesia, 2015

Pergerakan tingkat inflasi di atas dapat dilihat pada grafik berikut ini :

**Grafik 10** Tingkat Inflasi Bulan Juni 2014 – April 2015



Sumber : Bank Indonesia (diolah), 2015



### 15.5. Tingkat Suku Bunga

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada tanggal 18 Juni 2015 memutuskan untuk mempertahankan Tingkat Suku Bunga (BI Rate) sebesar 7,50%, dengan suku bunga *Deposit Facility* 5,50% dan *Lending Facility* pada level 8,00%. Keputusan tersebut sejalan dengan *stance* kebijakan moneter yang cenderung ketat untuk menjaga agar inflasi berada dalam sasaran  $4 \pm 1\%$  pada 2015 dan 2016, serta mengarahkan defisit transaksi berjalan ke tingkat yang lebih sehat dalam kisaran 2,5-3% terhadap PDB dalam jangka menengah.

Tabel 10 BI Rate Juni 2014 – Juni 2015

Tanggal	BI Rate (%)	Tanggal	BI Rate (%)
18 Juni 2015	7,50	18 November 2014	7,75
19 Mei 2015	7,50	13 November 2014	7,50
14 April 2015	7,50	7 Oktober 2014	7,50
17 Maret 2015	7,50	11 September 2014	7,50
17 Februari 2015	7,50	14 Agustus 2014	7,50
15 Januari 2015	7,50	10 Juli 2014	7,50
11 Desember 2014	7,75	12 Juni 2014	7,50

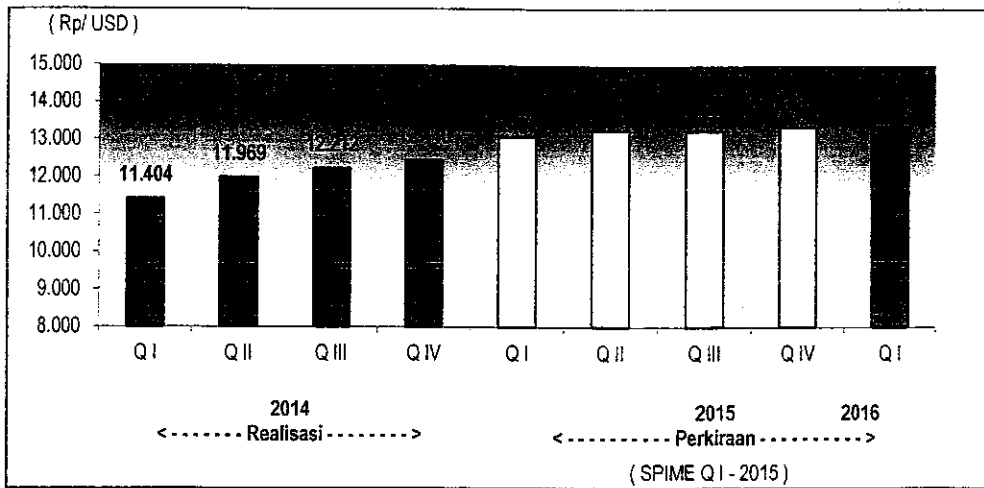
Sumber : Bank Indonesia, 2015

### 15.6. Nilai Tukar Rupiah

Nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat (AS) diperkirakan kembali terdepresiasi. Perkiraan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS pada tahun 2015 terkoreksi menjadi Rp. 13.234,- per dolar AS, melemah dibandingkan dengan realisasi nilai tukar pada tahun 2014 sebesar Rp. 12.440,- per dolar AS. Responden SPIME Bank Indonesia memperkirakan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS pada triwulan II-2015 secara rata-rata berada pada level Rp.13.236,- per dolar AS. Nilai tukar rupiah kembali terdepresiasi dibandingkan dengan rata-rata nilai tukar rupiah pada triwulan I-2015 (Maret 2015) sebesar Rp.13.067,- per dolar AS. Melemahnya nilai tukar rupiah tersebut terutama didorong oleh perkembangan ekonomi global, terutama AS, dan berlanjutnya penguatan dolar AS terhadap semua mata uang dunia.



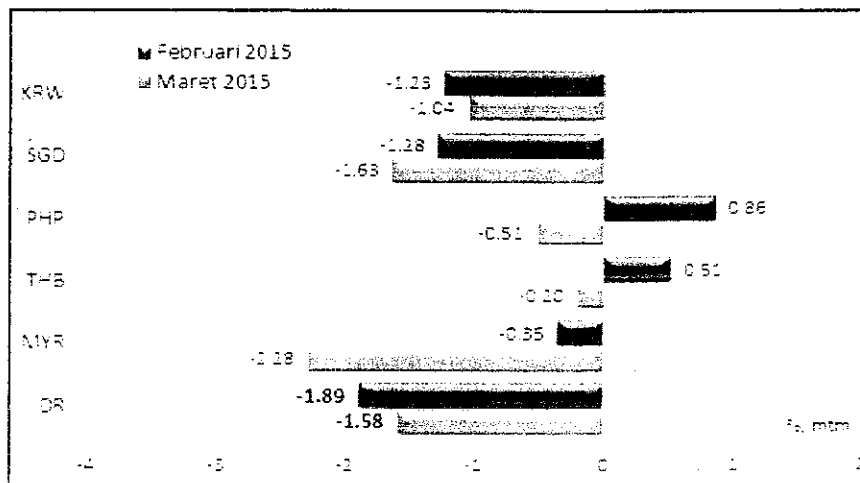
**Grafik 11** Perkiraan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dolar AS



Sumber : Bank Indonesia, 2015

Pada Maret 2015, nilai tukar rupiah secara rata-rata tercatat sebesar Rp. 13.067,- per dolar AS atau terdepresiasi sebesar 1,58% (mtm), lebih rendah dibandingkan depresiasi bulan sebelumnya (1,89%, mtm). Sementara itu secara triwulanan, rupiah terdepresiasi sebesar 5,04% (qtq), melemah dibandingkan triwulan sebelumnya yang terdepresiasi sebesar 1,87% (qtq). Pelemahan mata uang rupiah pada triwulan I-2015 sejalan dengan arah pergerakan mata uang beberapa negara berkembang di kawasan Asia.

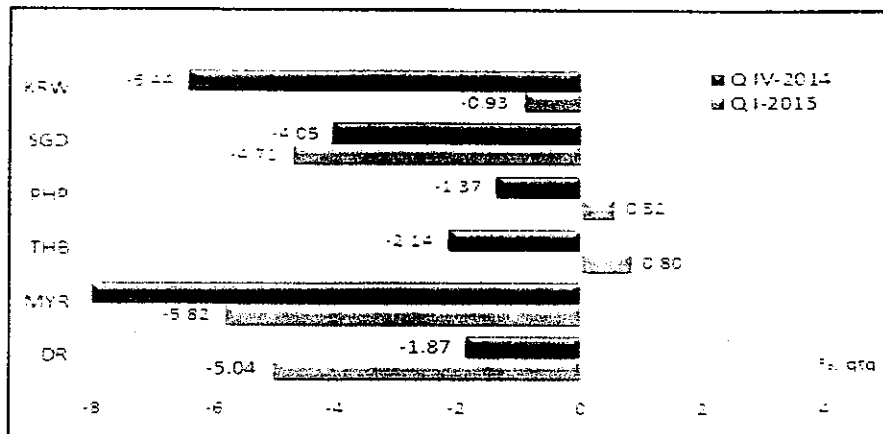
**Grafik 12** Performa Nilai Tukar Rupiah Maret 2015



Sumber : Bank Indonesia, 2015



**Grafik 13** Performa Nilai Tukar Rupiah Triwulan I-2015



Sumber : Bank Indonesia, 2015

### 15.7. Perkembangan Investasi

Nilai investasi Triwulan I-2015 merupakan realisasi investasi langsung yang dilakukan selama 3 (tiga) bulan periode laporan (Januari-Maret 2015) berdasarkan Laporan Kegiatan Penanaman Modal (LKPM) yang diterima Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) dari perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) dan perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Nilai investasi yang dicatat adalah di luar investasi Migas, Perbankan, Lembaga Keuangan Non Bank, Asuransi, Sewa Guna Usaha, dan Industri Rumah Tangga.

Berdasarkan data dari BPKM, nilai investasi di Indonesia pada triwulan I-2015 mencapai 124,6 trilyun rupiah, meningkat 16,9% dari triwulan I-2014 (106,6 trilyun rupiah) dan meningkat 3,5% dari triwulan IV-2014 (120,4 trilyun rupiah).

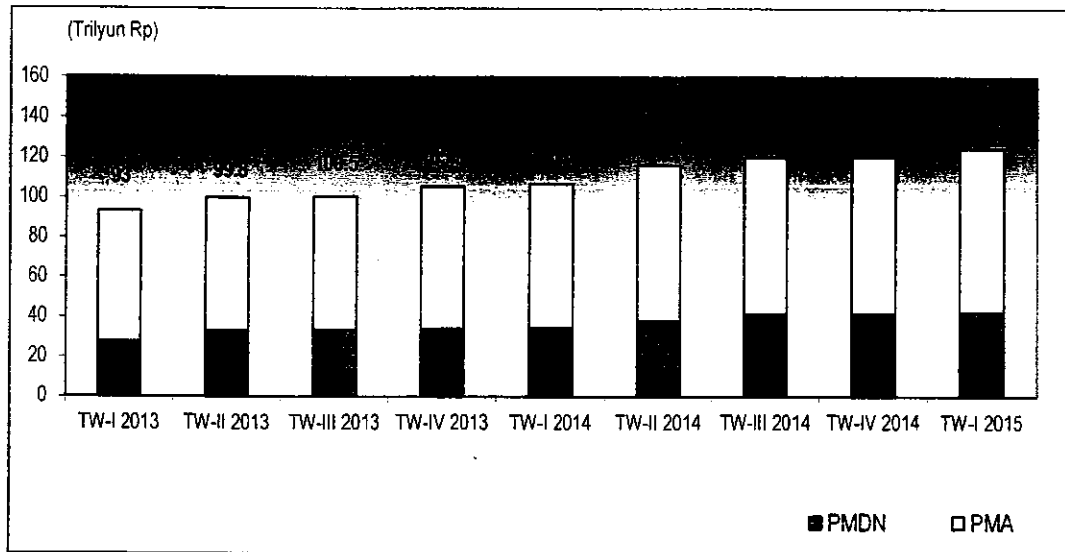
**Tabel 11** Perkembangan Realisasi Penanaman Modal (Investasi) Triwulan I-2015

Jenis Investasi	Triwulan I-2014 (Dalam Trilyun Rupiah)	Triwulan IV-2014 (Dalam Trilyun Rupiah)	Triwulan I-2015 (Dalam Trilyun Rupiah)	Target 2015 (Dalam Trilyun Rupiah)	Pencapaian (%)
PMA	72,0	78,7	82,1	343,7	23,9
PMDN	34,6	41,7	42,5	175,8	24,2
<b>Total</b>	<b>106,6</b>	<b>120,4</b>	<b>124,6</b>	<b>519,5</b>	<b>24,0</b>

Sumber : BKPM, 2015



**Grafik 14** Perkembangan Realisasi Investasi Triwulan I-2013 s.d Triwulan I 2015



Sumber : BKPM (diolah), 2015

Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia masih memiliki porsi yang lebih besar dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), dengan rasio sebesar 1,93 pada triwulan I-2015. Nilai investasi PMA pada triwulan I-2015 mencapai 82,1 trilyun rupiah, meningkat 14,0% dari triwulan I-2014 (72 trilyun rupiah) dan meningkat 4,3% dari triwulan IV-2014 (78,7 trilyun rupiah). Sedangkan nilai investasi PMDN pada triwulan I-2015 mencapai 42,5 trilyun rupiah, meningkat 22,8% dari triwulan I-2014 (34,6 trilyun rupiah) dan meningkat 1,9% dari triwulan IV-2014 (41,7 trilyun rupiah).

**Tabel 12** Persentase Peningkatan Penanaman Modal Pada Triwulan I-2015

Triwulan I-2015	y-o-y (%)	q-o-q (%)
PMDN	22,8	1,9
PMA	14,0	4,3
<b>Total</b>	<b>16,9</b>	<b>3,5</b>

Sumber : BKPM, 2015

Dari segi jumlah proyek, pada triwulan I-2015 untuk Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia berjumlah 3.143 proyek sedangkan jumlah proyek untuk Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) berjumlah 876 proyek. Realisasi investasi PMA dan PMDN dari segi jumlah proyek pada periode ini menurun dibandingkan dengan jumlah proyek pada



triwulan IV-2014, yaitu sejumlah 4.349 proyek PMA dan 971 proyek PMDN. Penurunan jumlah proyek PMA dan PMDN yang terjadi masing-masing sebesar 27,73% dan 9,78%.

▪ **Realisasi Investasi PMDN**

Realisasi PMDN berdasarkan sektor usaha (5 sektor utama) pada triwulan I-2015 adalah : Konstruksi senilai 6,93 triliun rupiah (16,2%) ; Listrik, Gas, dan Air senilai 6,20 triliun rupiah (14,6%) ; Industri Makanan senilai 6,17 triliun rupiah (14,5%) ; Transportasi, Gudang, dan Telekomunikasi senilai 5,21 triliun rupiah (12,3%) ; Industri Kimia Dasar, Barang Kimia, dan Farmasi senilai 3,99 triliun rupiah (9,4%).

Realisasi PMDN berdasarkan lokasi proyek (5 daerah utama) adalah : Jawa Barat senilai 10,62 triliun rupiah (24,9%) ; Jawa Timur senilai 6,93 triliun rupiah (16,3%) ; DKI Jakarta senilai 5,28 triliun rupiah (12,4%) ; Jawa Tengah senilai 4,39 triliun rupiah (10,3%) ; Sumatera Selatan senilai 3,44 triliun rupiah (8,1%).

▪ **Realisasi Investasi PMA**

Realisasi PMA berdasarkan sektor usaha (5 sektor utama) pada triwulan I-2015 adalah : Pertambangan senilai US\$ 1,14 milyar (17,3%) ; Industri Logam Dasar, Barang Logam, Mesin, dan Elektronik senilai US\$ 0,76 milyar (11,7%) ; Tanaman Pangan dan Perkebunan senilai US\$ 0,59 milyar (9,1%) ; Industri Alat Angkutan dan Transportasi Lainnya senilai US\$ 0,58 milyar (8,9%) ; Industri Makanan senilai US\$ 0,53 milyar (8,1%).

Realisasi PMA berdasarkan lokasi proyek (5 daerah utama) adalah : Jawa Barat senilai US\$ 1,94 milyar (29,4%) ; Kalimantan Timur senilai US\$ 0,498 milyar (7,5%) ; Banten senilai US\$ 0,490 milyar (7,4%) ; DKI Jakarta senilai US\$ 0,45 milyar (6,8%) ; Kalimantan Barat senilai US\$ 0,43 milyar (6,5%).

Realisasi PMA berdasarkan asal Negara (5 negara utama) adalah : Singapura senilai US\$ 1,23 milyar (18,8%) ; Jepang senilai US\$ 1,21 milyar (18,4%) ; Korea Selatan senilai US\$ 0,63 milyar (9,7%) ; Inggris senilai US\$ 0,36 milyar (5,4%) ; Amerika Serikat senilai US\$ 0,29 milyar (4,5%).

## 16. ANALISA MAKRO PROVINSI SUMATERA UTARA

### 16.1. Letak dan Keadaan Geografis

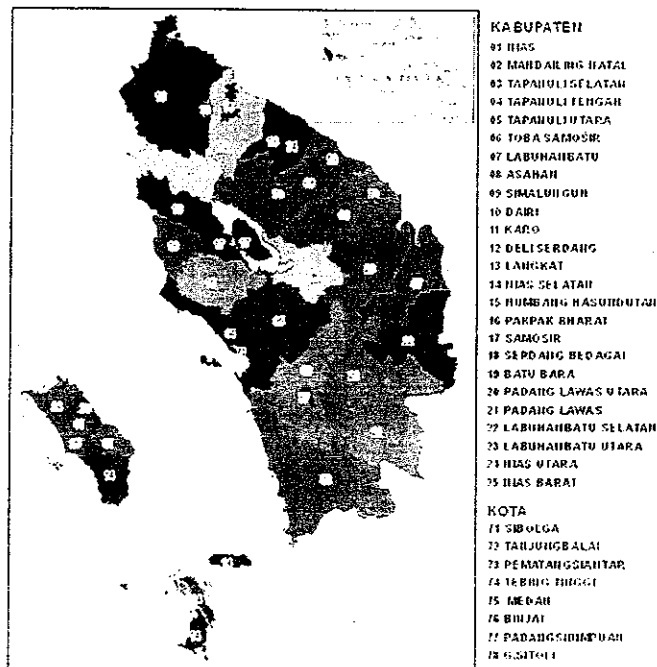
Secara geografis wilayah Provinsi Sumatera Utara terletak pada 1° - 4° Lintang Utara dan 98°- 100° Bujur Timur dengan luas daratan 72.981,23 km<sup>2</sup>, Wilayah Sumatera Utara



berada pada jalur perdagangan Internasional, dekat dengan dua Negara Asean, yaitu Malaysia, dan Singapura serta diapit oleh 3 (tiga) Provinsi, dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam
- Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Malaka.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Provinsi Riau dan Provinsi Sumatera Barat.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Samudera Hindia.

**Gambar 6** Peta Sumatera Utara



Wilayah Provinsi Sumatera Utara terdiri dari daerah pantai, dataran rendah dan dataran tinggi serta pegunungan Bukit Barisan yang membujur di tengah-tengah dan Utara ke Selatan. Berdasarkan Topografi Daerah Sumatera Utara dibagi atas 3 (tiga) bagian yaitu:

- Bagian Timur dengan keadaan relatif datar,
- Bagian tengah bergelombang sampai berbukit, dan
- Bagian Barat merupakan dataran bergelombang.

Wilayah Pantai Timur yang merupakan dataran rendah seluas 24.921,99 km<sup>2</sup> atau 34,17 persen dan luas wilayah Sumatera Utara adalah daerah yang subur, kelembaban tinggi dengan curah hujan relatif tinggi pula. Wilayah ini memiliki potensi ekonomi yang tinggi sehingga cenderung semakin padat karena arus migrasi dari wilayah Pantai Barat dan dataran tinggi. Wilayah dataran tinggi dan wilayah Pantai Barat seluas 46.758,69 Km<sup>2</sup> atau 65,23 persen dan luas wilayah Sumatera Utara, sebagian besar merupakan pegunungan.



## 16.2. Administratif dan Jumlah Penduduk

Secara administratif, berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 39 tahun 2015, Provinsi Sumatera Utara terbagi atas 25 kabupaten, dan 8 kota, dengan ibukota Provinsi adalah Kota Medan. Dari jumlah kabupaten/kota tersebut terbagi menjadi 436 kecamatan, 691 kelurahan, dan 5.389 desa.

Kabupaten Langkat merupakan Kabupaten terluas di Provinsi Sumatera Utara (6.262,00 km<sup>2</sup>), diikuti Kabupaten Mandailing Natal (6.134,00 km<sup>2</sup>), Kabupaten Tapanuli Selatan (6.030,47 km<sup>2</sup>), Kabupaten Simalungun (4.369,00 km<sup>2</sup>), dan Kabupaten Padang Lawas Utara (3.918,05 km<sup>2</sup>). Kota Tebing Tinggi memiliki luas daerah terkecil yaitu seluas 31,00 km<sup>2</sup>.

Jumlah penduduk Sumatera Utara pada tahun 2014 mencapai 14,55 juta jiwa, yang sebagian besar (16,94% atau sebanyak 2,46 juta jiwa) menempati Kota Medan, yang merupakan ibukota Provinsi dan pusat aktivitas perekonomian di Sumatera Utara. Selanjutnya terdapat di Kabupaten Deli Serdang (12,19%) sebanyak 1,77 juta jiwa, diikuti Kabupaten Langkat dan Kabupaten Simalungun, masing-masing 1 juta jiwa, diikuti Kota Sibolga dengan luas 41,00 km<sup>2</sup>, dan Kota Binjai dengan luas 59,19 km<sup>2</sup>.

**Tabel 13 Luas Administratif Dan Jumlah Penduduk Provinsi Sumatera Utara**

NO	KABUPATEN / KOTA	KECAMATAN	KELURAHAN	DESA	LUAS WILAYAH	JML. PENDUDUK
					(km <sup>2</sup> )	(JIWA)
1	KABUPATEN TAPANULI TENGAH	20	56	159	2.188,00	353.834
2	KABUPATEN TAPANULI UTARA	15	11	241	3.791,64	304.689
3	KABUPATEN TAPANULI SELATAN	14	37	215	6.030,47	299.911
4	KABUPATEN NIAS	10		170	1.842,51	149.900
5	KABUPATEN LANGKAT	23	37	240	6.262,00	1.030.834
6	KABUPATEN KARO	17	10	255	2.127,00	393.544
7	KABUPATEN DELI SERDANG	22	14	380	2.241,68	1.773.201
8	KABUPATEN SIMALUNGUN	31	27	386	4.369,00	1.000.696
9	KABUPATEN ASAHAN	25	27	177	3.702,21	770.250
10	KABUPATEN LABUHAN BATU	9	23	75	2.156,02	500.494
11	KABUPATEN DAIRI	15	8	134	1.927,80	318.259
12	KABUPATEN TOBA SAMOSIR	16	13	230	2.328,89	204.879
13	KABUPATEN MANDAILING NATAL	23	27	377	6.134,00	474.896
14	KABUPATEN NIAS SELATAN	31	2	459	1.825,20	355.697
15	KABUPATEN PAKPAK BHARAT	8		52	1.218,30	47.993



NO	KABUPATEN / KOTA	KECAMATAN	KELURAHAN	DESA	LUAS WILAYAH	JML. PENDUDUK
					(km <sup>2</sup> )	(JIWA)
16	KABUPATEN HUMBANG HASUNDUTAN	10	1	153	2.335,33	191.856
17	KABUPATEN SAMOSIR	9	6	128	2.069,05	141.780
18	KABUPATEN SERDANG BEDAGAI	17	6	237	1.900,22	635.362
19	KABUPATEN BATU BARA	7	10	141	922,20	346.764
20	KABUPATEN PADANG LAWAS UTARA	9	1	386	3.918,05	263.062
21	KABUPATEN PADANG LAWAS	12	1	303	3.892,74	254.070
22	KABUPATEN LABUHAN BATU SELATAN	5	2	52	3.596,00	314.856
23	KABUPATEN LABUHAN BATU UTARA	8	8	82	3.570,98	384.982
24	KABUPATEN NIAS UTARA	11	1	112	1.202,78	144.011
25	KABUPATEN NIAS BARAT	8		105	473,73	90.395
26	KOTA SIBOLGA	4	17		41,31	94.971
27	KOTA TANJUNGBALAI	6	31		107,83	165763
28	KOTA PEMATANGSIANTAR	8	52		55,66	278.055
29	KOTA TEBING TINGGI	5	35		31,00	169.786
30	KOTA MEDAN	21	151		265,00	2.465.469
31	KOTA BINJAI	5	37	-	59,19	269.053
32	KOTA PADANG SIDEMPUAN	6	37	42	114,66	225.544
33	KOTA GUNUNG SITOLI	6	3	98	280,78	137.104
<b>J U M L A H</b>		<b>436</b>	<b>691</b>	<b>5.389</b>	<b>72.981,23</b>	<b>14.551.960</b>

Sumber: Permendagri No. 39 Tahun 2015

### 16.3. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan salah satu indikator penting untuk mengetahui kondisi ekonomi di suatu daerah dalam suatu periode tertentu, baik atas dasar harga berlaku (ADHB) maupun atas dasar harga konstan (ADHK). PDRB pada dasarnya merupakan jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu daerah tertentu, atau merupakan jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi di suatu daerah.

PDRB (ADHB) menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun berjalan, sedangkan PDRB (ADHK) menunjukkan nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga yang berlaku pada satu tahun tertentu sebagai tahun dasar. Untuk tahun 2014 dilakukan penggantian tahun dasar (dari tahun dasar 2000 ke 2010), serta metodologi *System of National Accounts* (SNA) 1993 ke SNA 2008. SNA 2008 atau Sistem Neraca Nasional (SNN) adalah rekomendasi internasional tentang bagaimana menyusun ukuran aktivitas ekonomi yang sesuai dengan



standar neraca baku yang didasarkan pada prinsip-prinsip ekonomi. Implementasi SNA 2008 juga mengubah klasifikasi lapangan usaha yang sebelumnya terdiri dari 9 lapangan usaha menjadi 17 lapangan usaha.

PDRB (ADHB) Provinsi Sumatera Utara pada tahun 2014, mencapai 523,8 triliun rupiah, mengalami pertumbuhan sebesar 11,39% dibandingkan dengan nilai PDRB tahun 2013 yang mencapai 470,2 triliun rupiah. Dalam kurun waktu tahun 2010 hingga 2014, PDRB (ADHB) Provinsi Sumatera Utara rata-rata mengalami pertumbuhan sebesar 12,16% per tahun.

Struktur perekonomian Sumatera Utara mengalami pergeseran dan lapangan usaha Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan ke lapangan usaha ekonomi lainnya. Hal tersebut tercermin dan kontribusi masing-masing lapangan usaha terhadap PDRB Sumatera Utara. Tahun 2010, lapangan usaha Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan memberi kontribusi terbesar terhadap perekonomian Sumatera Utara, yaitu sebesar 25,84 persen. Empat tahun berikutnya atau tahun 2014 kontribusinya mengalami penurunan menjadi 23,18 persen.

Hingga tahun 2014, struktur perekonomian Provinsi Sumatera Utara masih didominasi oleh 5 lapangan usaha, yaitu Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan (23,18%), Industri Pengolahan (19,90%), Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor (17,11%), Konstruksi (13,60%), serta Transportasi dan Pergudangan (4,95%). Sektor lainnya adalah Real Estate (4,35%), Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib (3,60%), dan Jasa Keuangan (3,28%). 9 sektor selanjutnya memberikan kontribusi di bawah 3% untuk PDRB (ADHB) Sumatera Utara.

**Tabel 14 PDRB (ADHB) Provinsi Sumatera Utara Menurut Lapangan Usaha  
Tahun 2010-2014 (triliun rupiah)**

LAPANGAN USAHA	2010	2011	2012	2013	2014
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	85,6	95,9	103,9	115,2	121,4
Pertambangan dan Penggalian	3,3	4,0	4,8	6,6	6,9
Industri Pengolahan	70,5	79,9	86,2	93,2	104,2
Pengadaan Listrik, Gas	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5
Pengadaan Air	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5
Konstruksi	38,7	44,5	51,4	61,0	71,2
PBE dan RMS	56,6	64,3	70,9	78,3	89,6
Transportasi dan Pergudangan	14,1	16,6	19,1	23,0	25,9
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	6,9	7,9	9,1	10,6	12,3
Informasi dan Komunikasi	7,5	8,1	9,0	9,6	10,3
Jasa Keuangan	9,7	11,2	13,5	15,7	17,2



LAPANGAN USAHA	2010	2011	2012	2013	2014
Real Estate	12,8	15,3	16,4	20,1	22,8
Jasa Perusahaan	2,7	3,2	3,6	4,2	4,8
APP dan JSW	11,2	13,0	14,8	16,4	18,8
Jasa Pendidikan	6,7	7,3	7,9	8,8	9,9
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2,5	3,0	3,5	4,0	4,6
Jasa lainnya	1,5	1,8	2,0	2,3	2,7
<b>PDRB dengan Migas</b>	<b>331,1</b>	<b>377,0</b>	<b>417,1</b>	<b>470,2</b>	<b>523,8</b>

*PBE dan RMS :Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor*

*-APP dan JSW : Administrasi Pemerintahan dan jaminan Sosial Wajib*

*Sumber: BPS Provinsi Sumatera Utara, 2015*

#### 16.4. Pertumbuhan Ekonomi

Perekonomian Sumatera Utara pada tahun 2014 mengalami perlambatan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Laju pertumbuhan PDRB Sumatera Utara tahun 2014 mencapai 5,23 persen, sedangkan tahun 2013 sebesar 6,08 persen. Hal ini disebabkan mayoritas lapangan usaha mengalami perlambatan pertumbuhan, kecuali lapangan usaha Pengadaan Listrik dan Gas, lapangan usaha Pengadaan Air, lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor, lapangan usaha Jasa Perusahaan dan lapangan usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib.

Walaupun sebagian besar pertumbuhan lapangan usaha mengalami perlambatan, namun semua lapangan usaha mencatat pertumbuhan yang positif. Lapangan usaha Informasi dan Komunikasi merupakan lapangan usaha dengan pertumbuhan ekonomi tertinggi yaitu sebesar 7,23 persen, lapangan usaha Jasa Lainnya tumbuh sebesar 7,04 persen, serta lapangan usaha Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial tumbuh sebesar 7,00 persen.

Dalam kurun waktu tahun 2010 hingga 2014, PDRB (ADHK tahun 2010) Provinsi Sumatera Utara rata-rata mengalami pertumbuhan sebesar 6,11% per tahun. Pertumbuhan ekonomi tersebut berada di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi Indonesia untuk kurun waktu yang sama yang mencapai 5,7% per tahun.

**Tabel 15 PDRB (ADHK Tahun 2010) Provinsi Sumatera Utara Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2014 (triliun rupiah)**

LAPANGAN USAHA	2010	2011	2012	2013	2014
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	85,6	90,6	95,4	99,9	104,3
Pertambangan dan Pengalihan	3,3	3,7	4,1	5,2	5,5
Industri Pengolahan	70,5	72,8	76,9	80,6	83,0
Pengadaan Listrik, Gas	0,5	0,6	0,6	0,5	0,6



LAPANGAN USAHA	2010	2011	2012	2013	2014
Pengadaan Air	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Konstruksi	38,7	41,9	44,7	48,1	51,4
PBE dan RMS	56,6	60,6	65,4	69,0	73,8
Transportasi dan Pergudangan	14,1	15,5	16,8	18,1	19,1
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	6,9	7,5	8,0	8,7	9,2
Informasi dan Komunikasi	7,5	8,2	8,9	9,6	10,3
Jasa Keuangan	9,7	10,5	11,6	12,7	13,1
Real Estate	12,8	14,1	15,0	16,1	17,1
Jasa Perusahaan	2,7	3,0	3,2	3,4	3,6
APP dan JSW	11,2	12,2	12,5	12,9	13,8
Jasa Pendidikan	6,7	7,0	7,4	8,0	8,5
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2,5	2,9	3,2	3,6	3,8
Jasa lainnya	1,5	1,6	1,8	1,9	2,0
<b>PDRB dengan Migas</b>	<b>331,1</b>	<b>353,1</b>	<b>375,9</b>	<b>398,8</b>	<b>419,6</b>

*PBE dan RMS :Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor*

*APP dan JSW : Administrasi Pemerintahan dan jaminan Sosial Wajib*

*Sumber: BPS Provinsi Sumatera Utara, 2015*

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa secara umum kondisi makro ekonomi Provinsi Sumatera Utara cukup stabil. Pertumbuhan ekonomi berada pada kisaran 6,11 persen dalam periode tahun 2010 - 2014, yang menunjukkan sektor ekonomi riil Provinsi Sumatera Utara tumbuh secara positif.

#### 16.5. PDRB dan Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I 2015

Memasuki Triwulan I tahun 2015, PDRB Provinsi Sumatera Utara Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) mencapai Rp. 138,02 triliun, dan Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) tahun 2010 mencapai Rp. 108,22 triliun. Jika dilakukan perbandingan per-triwulan, antara Triwulan I 2015 dengan Triwulan I 2014, maka PDRB (ADHK) Provinsi Sumatera Utara mengalami pertumbuhan sebesar 4,78 persen. Pertumbuhan didukung oleh hampir semua lapangan usaha, kecuali Industri Pengolahan yang mengalami kontraksi 0,02 persen, dan Pengadaan listrik dan gas yang mengalami kontraksi sebesar 6,31%. Sedangkan untuk pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Pertambangan dan Penggalian sebesar 12,25 persen, diikuti Pengadaan Air sebesar 9,70 persen, dan Penyediaan Akomodasi Makan dan Minum sebesar 9,2%.



**Tabel 16 PDRB Provinsi Sumatera Utara Menurut Lapangan Usaha Triwulan I Tahun 2014, Triwulan IV 2014, Dan Triwulan I 2015**

(dalam triliun rupiah)

LAPANGAN USAHA	PDRB ADHB			PDRB ADHK (2010)		
	Triw I 2014	Triw IV 2014	Triw I 2015	Triw I 2014	Triw IV 2014	Triw I 2015
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	31,62	29,68	32,10	26,45	25,85	28,02
Pertambangan dan Penggalian	1,63	1,82	1,97	1,32	1,42	1,48
Industri Pengolahan	24,26	27,91	26,74	19,98	21,03	19,97
Pengadaan Listrik dan Gas	0,15	0,10	0,10	0,14	0,15	0,13
PAPSLDU	0,12	0,13	0,14	0,09	0,10	0,10
Konstruksi	16,29	19,73	18,66	12,24	13,61	13,26
PBERMSM	21,92	23,44	24,26	18,47	18,60	19,38
Transportasi dan Pergudangan	6,26	6,82	6,76	4,70	4,85	4,95
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	2,88	3,28	3,38	2,23	2,36	2,44
Informasi dan Komunikasi	2,51	2,63	2,69	2,53	2,62	2,68
Jasa Keuangan dan Asuransi	4,18	4,47	4,54	3,25	3,35	3,36
Real Estate	5,47	5,95	6,01	4,17	4,39	4,38
Jasa Perusahaan	1,14	1,28	1,27	0,87	0,95	0,93
APPJSW	4,38	5,06	4,93	3,34	3,61	3,52
Jasa Pendidikan	2,39	2,50	2,51	2,09	2,11	2,11
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1,10	1,25	1,27	0,93	0,99	0,99
Jasa lainnya	0,63	0,70	0,71	0,49	0,52	0,52
<b>PRODUK DOMESTIK BRUTO</b>	<b>126,93</b>	<b>136,75</b>	<b>138,02</b>	<b>103,29</b>	<b>106,51</b>	<b>108,22</b>

PAPSLDU : Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang  
PBERMSM : Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor  
APPJSW : Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib  
Sumber : BPS, Bank Indonesia, (2015)

Struktur PDRB Provinsi Sumatera Utara menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku pada triwulan I- 2015 tidak menunjukkan perubahan yang berarti. Struktur perekonomian Sumatera Utara pada triwulan I-2015 masih didominasi oleh tiga lapangan usaha utama yaitu: pertanian, kehutanan dan perikanan sebesar 23,26 persen; industri pengolahan sebesar 19,37 persen; serta perdagangan besar-eceran dan reparasi mobil-sepeda motor sebesar 17,58 persen. Peranan ke tiga lapangan usaha tersebut mencapai 60,21 persen terhadap total PDRB Sumatera Utara.

#### 16.6. PDRB Sisi Penggunaan

Struktur ekonomi Provinsi Sumatera Utara dalam kurun waktu tahun 2010 - 2014 menurut pengeluaran didominasi oleh Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (52,55 hingga 54,79%), diikuti Pembentukan Modal Tetap Bruto (30,00% hingga 31,81%), dan Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (7,76 hingga 8,00%). Dalam kurun waktu yang



sama, kontribusi ekspor berperan cukup besar (dalam kisaran 36,07 hingga 42,95%), begitu juga dengan impor (dalam kisaran 32,54 hingga 37,01%). Jika digabungkan antara nilai ekspor dan impornya (Ekspor - Impor), nilainya masih surplus. Rata-rata pertumbuhan nilai ekspor Sumatera Utara sejak tahun 2010 hingga 2014 adalah sebesar 9,18% per tahun, sedangkan nilai impor mengalami pertumbuhan sebesar 8,63%.

Memasuki triwulan I-2015, struktur perekonomian Provinsi Sumatera Utara tidak menunjukkan perubahan yang berarti. Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga masih mencakup lebih dari separuh PDRB Sumatera Utara.

**Tabel 17 PDRB Provinsi Sumatera Utara Berdasarkan Penggunaan (ADHB)  
Tahun 2010 - TW12015**

(dalam triliun rupiah)

PENGGUNAAN	2010	2011	2012	2013	2014	TW1 2015
1 KONSUMSI RUMAH TANGGA	178,33	198,15	222,74	254,15	286,96	74,77
2 KONSUMSI LNPRT	3,84	4,02	4,26	4,68	5,13	1,32
3 KONSUMSI PEMERINTAH	25,71	29,57	33,39	37,06	40,80	8,80
4 PMTB	99,54	113,11	131,49	149,49	166,61	42,77
5 PERUBAHAN INVENTORI	12,29	4,03	7,22	7,13	5,83	2,06
6 EKSPOR BARANG DAN JASA	133,92	161,95	168,83	179,65	188,90	51,92
7 IMPOR BARANG DAN JASA	122,55	133,79	150,81	161,94	170,46	43,61
<b>PDRB (ADHB)</b>	<b>331,09</b>	<b>377,04</b>	<b>417,12</b>	<b>471,22</b>	<b>523,77</b>	<b>138,75</b>

LNPRT: Lembaga Non Profit Rumah Tangga

PMTB: Pembentukan Modal Tetap Bruto

Dari sisi pengeluaran, pertumbuhan ekonomi tahun 2014 sebesar 5,23% didukung oleh seluruh komponen pengeluaran. Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga merupakan komponen yang mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 5,33 %, diikuti oleh Pengeluaran Konsumsi Lembaga Non Profit yang Melayani Rumah Tangga (LNPRT) sebesar 4,71 %, dan Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 3,08 %.



**Tabel 18 PDRB Provinsi Sumatera Utara Berdasarkan Penggunaan (ADHK)  
Tahun 2010 – TW 1 2015**

(dalamtriliun rupiah)

PENGUNAAN	2010	2011	2012	2013	2014	TW1 2015
1 KONSUMSI RUMAH TANGGA	178,33	186,20	195,13	204,96	215,89	55,36
2 KONSUMSI LNPRT	3,84	3,99	4,13	4,33	4,53	1,10
3 KONSUMSI PEMERINTAH	25,71	26,90	28,32	29,45	30,31	6,57
4 PMTB	99,54	105,47	114,50	120,48	124,19	31,39
5 PERUBAHAN INVENTORI	12,29	4,76	7,10	6,48	9,77	2,79
6 EKSPOR BARANG DAN JASA	133,92	168,21	188,45	179,43	186,42	51,37
7 IMPOR BARANG DAN JASA	122,55	142,39	161,70	146,35	151,45	40,37
<b>PDRB (ADHK)</b>	<b>331,09</b>	<b>353,15</b>	<b>375,92</b>	<b>398,78</b>	<b>419,65</b>	<b>108,22</b>

LNPRT: Lembaga Non Profit Rumah Tangga

PMTB : Pembentukan Modal Tetap Bruto

Berdasarkan pendekatan pengeluaran, pertumbuhan ekonomi Sumatera Utara triwulan I-2015 terhadap triwulan I-2014 (y-on-y) tertinggi dicapai komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PKRT) sebesar 4,91 persen. Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah berada di bawahnya, yaitu tumbuh sebesar 4,28 persen, disusul komponen Pembentukan Modal Tetap Domestik Bruto (PMTB) tumbuh sebesar 3,23 persen.

### 16.7. PDRB per Kapita

PDRB per kapita merupakan gambaran rata-rata pendapatan yang diterima oleh setiap penduduk sebagai hasil dan proses produksi. PDRB Per kapita diperoleh dengan cara membagi total nilai PDRB dengan jumlah penduduk pertengahan tahun. PDRB per kapita Sumatera Utara atas dasar harga berlaku pada tahun 2010 sebesar 25,41 juta rupiah, meningkat menjadi 38,05 juta rupiah pada tahun 2014. Apabila dilihat menurut harga berlaku dan harga konstan, angka tersebut dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan.

**Tabel 19 PDRB Per Kapita Provinsi Sumatera Utara Tahun 2010 - 2014**

(dalamribu rupiah)

TAHUN	ADHB		ADHK	
	NILAI	PERTUMBUHAN	NILAI	PERTUMBUHAN
2010	25.412,07		25.412,07	
2011	28.518,19	12,22%	26.711,24	5,11%
2012	31.109,35	9,09%	28.036,88	4,96%
2013	34.599,95	11,22%	29.343,04	4,66%
2014	38.045,85	9,96%	30.482,59	3,88%

Sumber: BPS Provinsi Sumatera Utara, 2015



Berdasarkan atas dasar harga berlaku, rata-rata pertumbuhan PDRB Perkapita Provinsi Sumatera Utara sejak tahun 2011 sampai tahun 2014 sebesar 10,62 persen pertahun. Pertumbuhan tertinggi pada tahun 2011 yang mencapai 12,22 persen. Adapun PDRB perkapita Sumatera Utara berdasarkan atas dasar harga berlaku, pada tahun 2014 mencapai 38,05 juta rupiah.

Berdasarkan atas dasar harga konstan, pertumbuhan PDRB Perkapita sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2014 mengalami perlambatan sejalan dengan pertumbuhan ekonomi provinsi ini. Tahun 2011 PDRB Perkapita Sumatera Utara tumbuh 5,11 persen, sedangkan tahun 2014 tumbuh sebesar 3,88 persen.

## **17. ANALISA KUALITATIF**

### **17.1. Industri Pelabuhan di Indonesia**

Pelabuhan menjadi simpul penting dalam arus perdagangan dan distribusi barang di Indonesia maupun di dunia. Oleh karena pelayanan yang buruk dari pelabuhan akan berdampak besar bagi kegiatan perdagangan dan distribusi barang di Indonesia.

### **17.2. Perkembangan Investasi Pelabuhan di Indonesia**

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang dua per tiga wilayahnya adalah perairan dan terletak pada lokasi yang strategis karena berada di persilangan rute perdagangan dunia. Sehingga peran pelabuhan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi maupun mobilitas sosial dan perdagangan di wilayah ini sangat besar. Oleh karenanya pelabuhan menjadi factor penting bagi pemerintah dalam menjalankan roda perekonomian Negara.

### **17.3. Proyek Investasi Pelabuhan Kuala Tanjung**

Di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 61 tahun 2009 Tentang Kepelabuhan, pada Bab 1 Pasal 1 *Pelabuhan* itu sendiri didefinisikan sebagai tempat yang terdiri atas daratan dan/atau perairan dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan perusahaan yang dipergunakan sebagai tempat kapal bersandar, naik turun penumpang, dan/atau bongkar muat barang, berupa terminal dan tempat berlabuh kapal yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan dan keamanan pelayanan dan kegiatan penunjang pelabuhan serta sebagai tempat perpindahan intra dan antarmoda transportasi



Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, pengaturan untuk bidang kepelabuhan memuat ketentuan mengenai penghapusan monopoli dalam penyelenggaraan pelabuhan, pemisahan antara fungsi regulator dan operator serta memberikan peran serta pemerintah daerah dan swasta secara proporsional di dalam penyelenggaraan kepelabuhan.

#### 17.4. Gambaran Kawasan Terminal Multi Purpose Kuala Tanjung

##### Lokasi

Secara administrative, Pelabuhan Kuala Tanjung terletak di:

Kelurahan : Kuala Tanjung

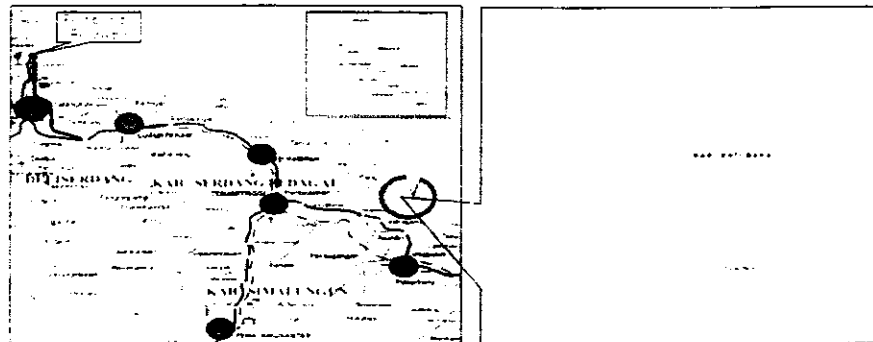
Kecamatan : Sei Suka

Kabupaten : Batubara

Provinsi : Sumatera Utara

Secara geografis, Pelabuhan Kuala Tanjung terletak di : 3°22'30" Lintang Utara dan 99°26'00" Bujur Timur.

**Gambar 7** Peta Lokasi



##### Aksesibilitas

Kawasan ini berada di Pantai Timur Provinsi Sumatera Utara, dan berjarak:

- ± 16 kilometer di sebelah utara simpang Tanjung Gading
- ± 20 kilometer di sebelah utara Kota Lima Puluh.
- ± 35 kilometer di sebelah timur Kota Tebing Tinggi.
- ± 43 kilometer di sebelah timur laut dari KEK Sei Mangkai.
- ± 120 kilometer di sebelah tenggara Kota Medan.



### 17.5. Rencana Induk Pelabuhan Kuala Tanjung

Rencana induk Pelabuhan Kuala Tanjung yang di susun oleh PT Pelindo I, merupakan turunan dari RTRW Kabupaten Batubara. Secara umum, pengembangan kawasan Pelabuhan Kuala Tanjung bertujuan untuk pengadaan fasilitas darat seperti *berth container*, *berth* curah kering, *berth* curah cair, lapangan penumpukan container, terminal curah dan terminal multipurpose, serta fasilitas laut seperti penambahan areal reklamasi, areal keruk, dan trestle dermaga.

Dalam skenario pengembangannya, tahapan pengembangan pelabuhan dibagi menjadi 3 tahap, yaitu jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang. Sasaran dalam tahapan pengembangannya adalah sebagai berikut:

#### 1) Jangka Pendek (2012-2016)

- Pembangunan Trestle dan Dermaga Multipurpose
- Pembangunan Tangki untuk CPO dan produk turunannya
- Pembangunan Instalasi Pipa
- Pembebasan Lahan
- Reklamasi dan Pembangunan Talud
- Pembangunan Kantor

Dalam program jangka pendek, tujuan yang ingin dicapai adalah mencapai produksi berupa curah cair dengan kapasitas 5 juta ton/tahun.

#### 2) Jangka Menengah (2017-2021)

- Pembangunan Container Yard (CY) Petikemas
- Pembangunan Dermaga Multipurpose
- Pembangunan lanjutan Tangki Timbun
- Pembangunan Reception Facilities

Rencana pengembangan Terminal Multi Purpose Kuala Tanjung, secara rinci adalah sebagai berikut:

**Tabel 20 Rencana Pengembangan Pelabuhan Kuala Tanjung**

Pengembangan	Jangka Pendek (2012-2016)	Jangka Menengah (2017-2021)	Jangka Panjang (2022-2031)
<b>Sisi Darat</b>			
Panjang Berth Kontainer (m)	500	11.837,43	8.700
Panjang Berth Curah Kering (m)	-	300	-
Panjang Berth Curah Cair (m)	300	300	-
Luas Container Yard (ha)	25	627,61	470,21



Pengembangan	Jangka Pendek (2012-2016)	Jangka Menengah (2017-2021)	Jangka Panjang (2022-2031)
Luas Terminal Curah Cair (ha)	23,9	-	6
Luas Terminal Curah Kering (ha)	-	8,72	5,54
Luas Terminal Multipurpose (ha)	8,20	2,30	4,90
<b>Sisi Laut</b>			
Luas Areal Reklamasi (ha)	25	627,61	470,21
Luas Areal Keruk (ha)	29,96	322,77	204,81
Panjang Trestle Dermaga Curah Cair (m)	2.370,67	2.379,21	-
Panjang Trestle Dermaga Curah Kering (m)	-	2.376,66	-
Panjang Trestle terminal Peti Kemas (m)	5.020	-	-

Sumber : Rencana Induk Pelabuhan Kuala Tanjung

Dari rencana pengembangan tersebut di atas, beberapa sarana/fasilitas pelabuhan yang dibutuhkan oleh industri adalah pembangunan berth container, berth curah cair, terminal curah kering, terminal curah cair, trestle dermaga curah kering dan terminal peti kemas. Prioritas pembangunan sarana tersebut akan mendukung keberadaan industri di kawasan Pelabuhan Kuala Tanjung.

## 17.6. Rencana Dermaga

### 17.6.1. Rencana Peruntukan Lahan Darat

Sesuai dengan uraian Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 55 Tahun 2002, Bab III Pasal 8, ayat (3) tentang rencana peruntukan lahan wilayah daratan, terdiri dari:

#### 1) Dermaga

Dermaga yang dimaksud dalam hal ini adalah sisi darat. Suatu dermaga sebagian sisinya berada di darat dan sisi lainnya berada di sisi laut, maka dermaga dibedakan menjadi dua, yaitu dermaga sisi darat dan dermaga sisi laut. Sehingga di perundang-undangan dermaga dimasukkan ke dalam fasilitas daratan dan juga perairan, untuk dermaga jenis jetty, yang termasuk kedalam sisi darat adalah trestle, yaitu penghubung antara daratan dan dermaga sisi laut, sebagai daerah sandar kapal.





BOR	: 60%
Box per jam	: 35
Jumlah jam operasional per hari	: 21
Koefisien Teus	: 1,20
Jumlah Hari Operasional	: 365
Kapasitas 1 unit CC per tahun	: 193.158 Teus

Dengan kapasitas masing-masing unit CC adalah 193.158 teus, sehingga dibutuhkan minimal 5 unit CC. PMT menyediakan 5 unit CC, dimana 3 unit CC akan disediakan dalam investasi tahap pertama, sementara 2 unit CC sisanya akan disediakan dalam investasi tahap kedua.

## 2) Lapangan Penumpukan (*Container Yard*)

Lapangan penumpukan merupakan area yang disediakan sebagai tempat penumpukan peti kemas sebelum diangkut ke kapal/tongkang atau oleh *head truck* kepada pemilik peti kemas. Kapasitas lapangan penumpukan yang direncanakan adalah dengan spesifikasi sebagai berikut.

**Tabel 21** Kapasitas Lapangan Penumpukan yang Direncanakan

	Ground Slot	Tier
Blok I	270	5
Blok II	270	5
Blok III	270	5
Blok IV	250	5
Blok V	250	5
	<b>1.310</b>	<b>5</b>

Dengan asumsi ground slot sebanyak 1.310 Teus dan jumlah tier sebanyak 5, serta lama hari penumpukan adalah 3 hari, maka kapasitas tahunan untuk lapangan penumpukan adalah 796.917 teus. Namun dengan utilisasi sebesar 80% dari total kapasitas maksimum lapangan penumpukan, maka pemanfaatan maksimum dari kapasitas yang digunakan adalah 637.553 teus per tahun.

Untuk menunjang kegiatan operasional lapangan penumpukan dilengkapi dengan *Rubber Tired Gantry* (RTG) Crane. Dengan asumsi 1 unit RTG memiliki kemampuan untuk melayani 80.000 teus, sehingga dibutuhkan minimal 10 unit RTG. Namun dalam hal ini PMT menyediakan 13 unit RTG, dimana 9 unit RTG akan disediakan dalam



investasi tahap pertama, sementara 4 unit RTG sisanya akan disediakan dalam investasi tahap kedua.

### **17.7. Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif Atas Rencana Transaksi**

Keuntungan dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan akan mendapatkan nilai tambah dari Rencana Transaksi yaitu peningkatan kepemilikan saham di PMT dan memiliki potensi tambahan laba yang berasal dari dividen atas investasi saham di PMT.

Dalam Rencana Transaksi ini potensial menghasilkan kerugian, yaitu apabila tidak tercapainya proyeksi keuangan yang direncanakan selama masa periode hak pengelolaan Terminal Multipurpose.

## **18. ANALISIS KUANTITATIF**

### **18.1. Kinerja Historis**

Analisis dan pembahasan ini dibuat berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi induk Perseroan, PT Waskita Karya (Persero) Tbk periode 31 Desember 2010 sampai dengan periode yang berakhir 30 Juni 2015.

#### **1. Analisis Laba Rugi Komprehensif**

Selama periode tahun 2010-2014, pendapatan operasi Perseroan mengalami trend pertumbuhan dihitung berdasarkan *Compound Annual Growth Rate* ("CAGR") sebesar 15,38% per tahun. Pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2015, Perseroan memperoleh pendapatan sebesar Rp 3,98 triliun

Sementara beban pokok penjualan Perseroan mengalami trend pertumbuhan dalam periode tahun tersebut dengan rata-rata CAGR sebesar 15,17%. Pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2015, beban pokok penjualan Perseroan sebesar Rp 3,50 triliun. Rata-rata laba komprehensif Perseroan selama periode 2010-2014 dengan CAGR sebesar 44,28%. Hal ini disebabkan karena meningkatnya kinerja keuangan Perseroan secara keseluruhan.



Tabel 22 Laba Rugi Komprehensif (Rp.000)

URAIAN	2010 Audit	2011 Audit	2012 Audit	2013 Audit	2014 Audit	Juni 2015 Limited Review
Pendapatan	5,853,205,164	7,274,166,638	8,808,415,749	9,686,610,302	10,286,813,284	3,984,320,737
Beban Pokok Penjualan	(5,276,902,882)	(6,610,972,813)	(8,076,157,819)	(8,775,913,965)	(9,177,916,819)	(3,503,118,051)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>576,302,282</b>	<b>663,193,825</b>	<b>732,257,930</b>	<b>910,696,337</b>	<b>1,108,896,465</b>	<b>481,202,687</b>
Pendapatan bersih ventura bersama	8,861,464	24,201,504	92,576,890	101,674,839	197,115,674	48,263,548
<b>Laba Bruto Setelah Ventura Bersama</b>	<b>585,163,746</b>	<b>687,395,329</b>	<b>824,834,820</b>	<b>1,012,371,176</b>	<b>1,306,012,139</b>	<b>529,466,234</b>
Total Beban Usaha	(195,104,644)	(201,779,388)	(196,306,503)	(305,472,860)	(366,628,717)	(127,451,280)
<b>LABA USAHA</b>	<b>390,059,102</b>	<b>485,615,941</b>	<b>628,528,317</b>	<b>706,898,316</b>	<b>939,383,422</b>	<b>402,014,955</b>
Beban keuangan	-	-	-	-	-	(147,590,956)
Beban pinjaman	(149,815,595)	(153,789,010)	(169,585,562)	(96,850,837)	(183,596,367)	-
Bagian laba bersih entitas asosiasi	-	-	970,624	1,153,156	(185,096)	-
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>240,243,507</b>	<b>331,826,931</b>	<b>459,913,379</b>	<b>611,200,635</b>	<b>755,601,959</b>	<b>254,423,999</b>
Beban pajak penghasilan	(116,164,147)	(159,837,737)	(205,882,087)	(243,230,406)	(254,389,168)	(82,942,151)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	<b>124,079,360</b>	<b>171,989,194</b>	<b>254,031,292</b>	<b>367,970,229</b>	<b>501,212,791</b>	<b>171,481,847</b>
Pendapatan Komprehensif Lain	(9,046,990)	467,611	331,809	(1,340,788)	(4,155,181)	(12,889,213)

Sumber: Manajemen Perseroan

## 2. Analisis Posisi Keuangan

Selama periode 2010-2014, rasio pertumbuhan aset Perseroan berdasarkan CAGR adalah sebesar 34,18%. Pada tahun 2013, aset Perseroan sebesar 5,04%. Jika dibandingkan dengan tahun 2014, pertumbuhan aset Perseroan mengalami peningkatan sebesar 42,71%. Pertumbuhan aset Perseroan tertinggi terjadi karena adanya kenaikan jumlah piutang usaha Perseroan. Pada 31 Desember 2014, jumlah aset Perseroan tercatat sebesar Rp 12,54 triliun

Selama periode tahun 2010-2014, jumlah liabilitas Perseroan mengalami peningkatan dengan CAGR sebesar 29,35% per tahun. Hal ini terjadi karena kenaikan jumlah utang



bruto Perseroan kepada Sub Kontraktor Pihak Ketiga. Semetara jumlah utang jangka pendek Perseroan kepada Bank mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Rasio pertumbuhan liabilitas Perseroan tertinggi terjadi pada tahun 2014 sebesar 51,34%.

Ekuitas Perseroan pada periode tahun yang sama, mengalami pertumbuhan yang berakhir tanggal 30 Juni 2015, total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 7,08 triliun.

**Tabel 23 Posisi Keuangan (Rp.000)**

URAIAN	2010 Audit	2011 Audit	2012 Audit	2013 Audit	2014 Audit	Juni 2015 Limited Review
<b>ASET</b>						
Asset Lancar	3.749.329.073	4.603.780.445	7.789.714.793	7.781.413.114	10.524.167.905	14.404.177.564
Aset Tidak Lancar	329.411.097	512.221.270	576.529.295	1.006.890.124	2.017.873.440	4.164.308.857
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						
<b>LIABILITAS</b>						
Liabilitas Jangka Pendek	3.420.235.551	4.418.036.785	5.291.826.158	5.427.139.409	7.728.153.556	9.405.489.777
Liabilitas Jangka Panjang	208.315.151	77.742.569	1.067.342.701	977.726.767	1.965.057.910	2.073.104.370
Total Liabilitas	3.628.550.702	4.495.779.354	6.359.168.859	6.404.866.176	9.693.211.466	11.478.594.147
<b>EKUITAS</b>	450.189.468	620.222.361	2.007.075.229	2.383.437.062	2.848.829.879	7.089.892.274

Sumber: Manajemen Perseroan



### 3. Analisis Rasio Keuangan

Tabel 24 Rasio Keuangan

URAIAN	2010 Audit	2011 Audit	2012 Audit	2013 Audit	2014 Audit	30 Juni 2015 Limited Review	Average 2010-2014
<b>Rasio Pertumbuhan *</b>							
Aset	n/a	25.43%	63.53%	5.04%	42.71%	48.05%	34.18%
Liabilitas	n/a	23.90%	41.45%	0.72%	51.34%	18.42%	29.35%
Ekuitas	n/a	37.77%	223.61%	18.75%	19.53%	148.87%	74.91%
Penjualan Bersih	n/a	24.28%	21.09%	9.97%	6.20%	-61.27%	15.38%
Beban Pokok Penjualan	n/a	25.28%	22.16%	8.66%	4.58%	-61.83%	15.17%
Beban Usaha	n/a	3.42%	-2.71%	55.61%	20.02%	-65.24%	19.08%
<b>Rasio Vertikal</b>							
Liabilitas / Total Aset	88.96%	87.88%	76.01%	72.88%	77.29%	61.82%	80.60%
Ekuitas / Total Aset	11.04%	12.12%	23.99%	27.12%	22.71%	38.18%	19.40%
Beban Pokok Penjualan / Pendapatan	-90.15%	-90.88%	-91.69%	-90.60%	-89.22%	-87.92%	-90.51%
Laba Bruto / Pendapatan (Gross Profit Margin)	9.85%	9.12%	8.31%	9.40%	10.78%	12.08%	9.49%
Beban Umum & Administrasi / Pendapatan	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Laba Usaha / Pendapatan (Operating Profit Margin)	6.66%	6.68%	7.14%	7.30%	9.13%	10.09%	7.38%
Laba Bersih / Pendapatan	1.97%	2.37%	2.89%	3.78%	4.83%	3.98%	3.17%
<b>Rasio Profitabilitas</b>							
Return on Equity	25.55%	27.81%	12.67%	15.38%	17.45%	2.24%	19.77%
Return On Assets	2.82%	3.37%	3.04%	4.17%	3.96%	0.85%	3.47%
<b>Rasio Solvabilitas</b>							
Debt to Equity	806.01%	724.87%	316.84%	268.72%	340.25%	161.90%	491.34%
Debt to Assets	88.96%	87.88%	76.01%	72.88%	77.29%	61.82%	80.60%
<b>Rasio Likuiditas</b>							
Rasio Lancar	109.62%	104.20%	147.20%	143.38%	136.18%	153.15%	128.12%
Quick Ratio	102.81%	96.25%	139%	138.00%	128.36%	142.77%	120.97%
Cash Ratio	10.38%	13.20%	41%	20.63%	21.68%	53.98%	21.43%
<b>Rasio Aktivitas</b>							
Perputaran Aser (s)	1	1	1	1	1	0	1
Perputaran Aser (hari)	254	257	347	331	445	1701	327
Perputaran Piutang (s)	10	7	6	6	4	1	7
Perputaran Piutang (hari)	37	49	61	64	82	264	59
Perputaran Persediaan (s)	0	0	0	0	0	4	-
Perputaran Persediaan (hari)	0	0	0	0	0	102	-
Perputaran Utang (s)	1	0	0	0	1	1	0
Perputaran Utang (hari)	562	882	886	826	719	280	775

\*) Rata-rata 2010-2014 dihitung dengan CAGR

#### Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*)

Rasio profitabilitas ini menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba. Secara rata-rata laba usaha yang berhasil diperoleh oleh Perseroan dari total pendapatan adalah sebesar 9,49% sedangkan laba operasional adalah sebesar 7,38% dan laba komprehensif sebesar 4,28% selama periode 31 Desember 2010 sampai dengan 31 Desember 2014.

Sedangkan *Return On Assets* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE) masing-masing menunjukkan rasio rata-rata sebesar 19,77% dan 3,47%.



### **Rasio Likuiditas (Liquidity Ratio)**

Secara rata-rata likuiditas Perseroan pada periode Laporan Keuangan 31 Desember 2010 sampai dengan 31 Desember 2014 menunjukkan rasio bernilai diatas 100%, yaitu rata-rata 128,12%. Angka tersebut mengindikasikan bahwa jumlah aset lancar lebih kecil dari liabilitas lancar. Begitu juga halnya dengan *Quick Ratio* yang jumlahnya rata-rata 120,97%. Selama periode 2010 sampai dengan 2014 *Cash Ratio* menghasilkan rata-rata 21,43%, maka dapat disimpulkan bahwa kemampuan Perseroan membayar utang adalah baik.

### **Rasio Solvabilitas (Solvability Ratio)**

*Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang menggambarkan sampai sejauh mana modal pemilik dapat menutupi utang-utangnya kepada pihak luar san sejauh mana Perseroan dibiayai dari utang tersebut. Selama periode 31 Desember 2010 sampai dengan 31 Desember 2014 menunjukkan rasio rata-rata sebesar %

*Debt to Assets Ratio* merupakan rasio perbandingan antara total utang dengan total aset, sehingga rasio ini menunjukkan sejauh mana utang dapat menutupi oleh aset. Pada periode 2010-2014, rasio perbandingan total utang Perseroan terhadap total aset adalah sebesar %

### **Rasio Aktivitas (Activity Ratio)**

Rasio aktivitas menunjukkan efektif atau tidaknya Perseroan dalam menggunakan sumber-sumber dana yang tersedia. Dari nilai rasio aktivitas tampak bahwa selama periode 31 Desember 2010 sampai dengan 31 Desember 2014 dana yang tertanam dalam keseluruhan aset berputar rata-rata 1 kali atau perputaran aset masih sangat lambat dibandingkan dengan jumlah pendapatan. Sedangkan perputaran piutang dagang rata-rata pada tahun 2010-2014 mencapai 7 kali atau dapat ditagih dalam rata-rata 59 hari.

## **18.2. Analisis Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi**

Analisis dilakukan dengan membandingkan Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Akuntan Asep Rianita Manshur & Suharyono. Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

**Tabel 5** Proforma Posisi Keuangan Konsolidasian per 30 Juni 2015 (dalam Rupiah)

URAIAN	Proforma Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Proforma Setelah Transaksi
<b>ASET</b>			
Aset Lancar	14,404,177,563,678	(9,150,000,000)	14,395,027,563,678
Aset Tidak Lancar	4,164,308,857,322	9,150,000,000	4,173,458,857,322
<b>TOTAL ASET</b>	<b>18,568,486,421,000</b>	-	<b>18,568,486,421,000</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
Liabilitas Jangka Pendek	9,405,489,777,417		9,405,489,777,417
Liabilitas Jangka Panjang	2,073,104,369,782		2,073,104,369,782
<b>EKUITAS</b>	7,089,892,273,800		7,089,892,273,800
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>18,568,486,420,999</b>	-	<b>18,568,486,421,000</b>

Sumber: Limited Review Akuntan, 2015

**Tabel 6** Proforma Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian per 30 Juni 2015

URAIAN	Proforma Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Proforma Setelah Transaksi
Laba Bruto	481,202,686,527		481,202,686,527
Laba Bruto Setelah Ventura Bersama	529,466,234,392		529,466,234,392
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan	402,014,954,704		402,014,954,704
Laba Sebelum Pajak	254,423,998,676		254,423,998,676
Laba Bersih Tahun Berjalan	171,481,847,473		171,481,847,473
Pendapatan Komprehensif Lain	(12,889,212,508)		(12,889,212,508)
<b>Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>158,592,634,965</b>		<b>158,592,634,965</b>

Sumber: Limited Review Akuntan, 2015

Dampak Rencana Transaksi berdasarkan Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian sebelum dan sesudah Rencana Transaksi yang diperoleh dari manajemen Perseroan adalah sebagai berikut:

- Pada aset lancar WSKT, kas dan setara kas sebelum rencana transaksi mengalami penyesuaian negatif atas nilai transaksi sebesar Rp 9.150.000.000,- sehingga aset lancar setelah rencana transaksi WSKT menjadi Rp 14.395.377.563.678,-
- Pada aset tidak lancar WSKT, Investasi pada Entitas Asosiasi mengalami penyesuaian positif sebesar 9.150.000.000,-. Sehingga setelah rencana transaksi aset tidak lancar memiliki nilai sebesar Rp 4.173.108.857.322,-

**19. ANALISIS NILAI RENCANA TRANSAKSI****19.1. Hasil Laporan Penilaian Obyek Rencana Transaksi**

Berdasarkan kepada Laporan Penilaian Saham **PMT** per 30 Juni 2015 yang disusun oleh **KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan** No. 521/LAP/0.0-KJPP/VIII/15 tanggal 26 Agustus 2015, diperoleh hasil penilaian dengan menggunakan metode Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*) dan Pendekatan Aset (*Asset Based Approach*) sebesar **Rp. 9.226.957.000**, dengan rincian sebagai berikut :

**Tabel 24 Hasil Penilaian Saham (dalam Rupiah)**

Uraian	Indikasi Nilai Pasar Wajar	Bobot	Nilai Pasar Wajar
Pendekatan Pendapatan (Income Based Approach)	44,823,711,601	10%	4,482,371,160
Pendekatan Aset (aset based approach)	5,271,761,966	90%	4,744,585,770
<b>Nilai Pasar Wajar 5% Ekuitas</b>			<b>Rp 9,226,956,930</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>Rp 9,226,957,000</b>

Sumber : Laporan Penilaian Saham KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan, 2015

**19.2. Analisis Nilai Rencana Transaksi**

Berdasarkan rencana transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, nilai proyeksi 5% saham **PMT** adalah **Rp 9.226.957.000,-** dengan membandingkan nilai transaksi dan hasil penilaian diperoleh sebagai berikut:

**Tabel 8 Kewajaran Nilai Transaksi (dalam Rupiah)**

Batas Bawah (-7,5%)	Nilai Pasar Wajar	Batas Bawah (+7,5%)	Nilai Transaksi	% Selisih
8,534,935,225	9,226,957,000	9,918,978,775	9,150,000,000	-0.83%

Sumber: Laporan Penilaian Saham KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan, 2015

Dengan demikian, Nilai Transaksi tersebut berada pada Kisaran Nilai sesuai dengan Peraturan nomor VIII.C.3 angka 12. Huruf e point 2 mengenai batas atas dan batas bawah untuk kisaran nilai transaksi tidak boleh melebihi 7,5 persen.



### 19.3. Analisis Incremental

Analisis incremental dari rencana transaksi yang akan dilakukan adalah adanya potensi tambahan penghasilan yang berasal dari bagian laba dari entitas asosiasi yang diterima dari investasi Perseroan secara langsung sesudah transaksi dengan penambahan penyertaan modal. Berdasarkan proyeksi konsolidasi PMT, incremental atas terjadinya Rencana Transaksi selama periode proyeksi tahun 2015-2019 adalah sebagai berikut:

**Tabel 9** Analisa Incremental Atas Rencana Transaksi (dalam ribu Rupiah)

Net profit (Loss) After Tax/EAT		2015	2016	2017	2018	2019-2064
WSKT	Sebelum Transaksi	813,310,841	1,528,595,715	2,124,214,285	2,481,797,690	7,082,606,604
	Sesudah Transaksi	813,310,841	1,528,595,715	2,124,214,285	2,481,797,690	8,429,693,407

*Sumber: Laporan Penilaian Saham KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan, 2015*

### 19.4. Analisis Sensitivitas

Perseroan berkeyakinan transaksi yang dilakukan akan berdampak positif pada perkembangan dan kemampuan Perseroan menghasilkan keuntungan. Hal ini mengacu akan diberlakukannya Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) yang akan diberlakukan tahun 2015. MEA merupakan peluang besar mengembangkan jaringan usaha dan meningkatkan pendapatan, karena dengan adanya MEA memaksa negara ASEAN melakukan perbaikan pelayanan jasa pelabuhan di negaranya, mereka harus meningkatkan kemampuan bersaing dalam semua sektor usaha, termasuk kecepatan, harga, keamanan dan lainnya.

Berdasarkan kondisi tersebut diatas, PMT di masa mendatang akan lebih memfokuskan usahanya untuk memperbaiki kinerja operasional pelayanan secara komprehensif, seperti melakukan modernisasi fasilitas pelabuhan, modernisasi peralatan pelabuhan dan upgrading kompetensi personil, sehingga dengan demikian setiap daerah memiliki kemampuan bersaing yang kuat dan mamapu meningkatkan pendapatan daerah serta semakin mandiri.

Namun demikian untuk memperkuat bisnis yang telah dijalankan dan meraih peluang bisnis PMT harus mengoptimalkan semua sumber daya yang dimiliki, baik fasilitas, infrastruktur dan sumber daya alam yang ada di wilayah kerjanya







## **KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan**

**Property & Business Appraisal and Consulting**

Golden Plaza, Blok G 43 - 44  
Jl. RS. Fatmawati No. 15, Jakarta Selatan 12420  
Phone : +62 21 7659717-18  
Fax : +62 21 7659721