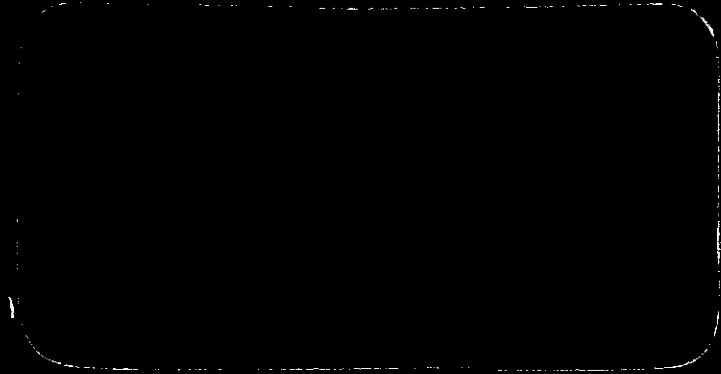




**KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan**  
Property & Business Appraisal and Consulting



**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/*sea*/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

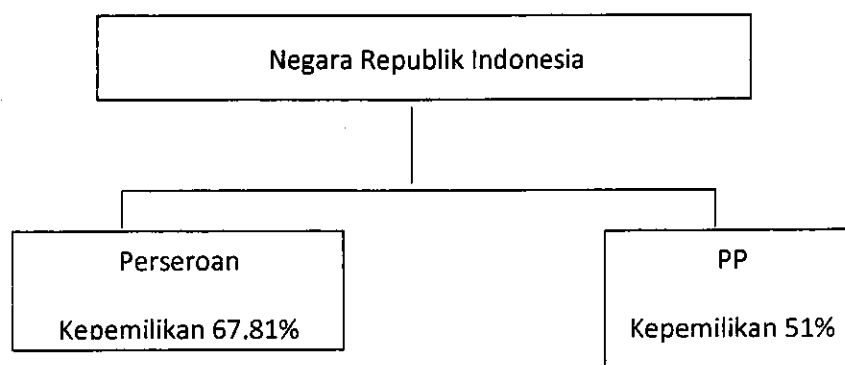
Keterangan	Total Nilai Transaksi	Ekuitas Perseroan 30 Juni 2015	Persentase
Pembelian Saham PMT oleh Perseroan	9,150,000,000	7,089,892,273,800	0.13%

*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 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 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

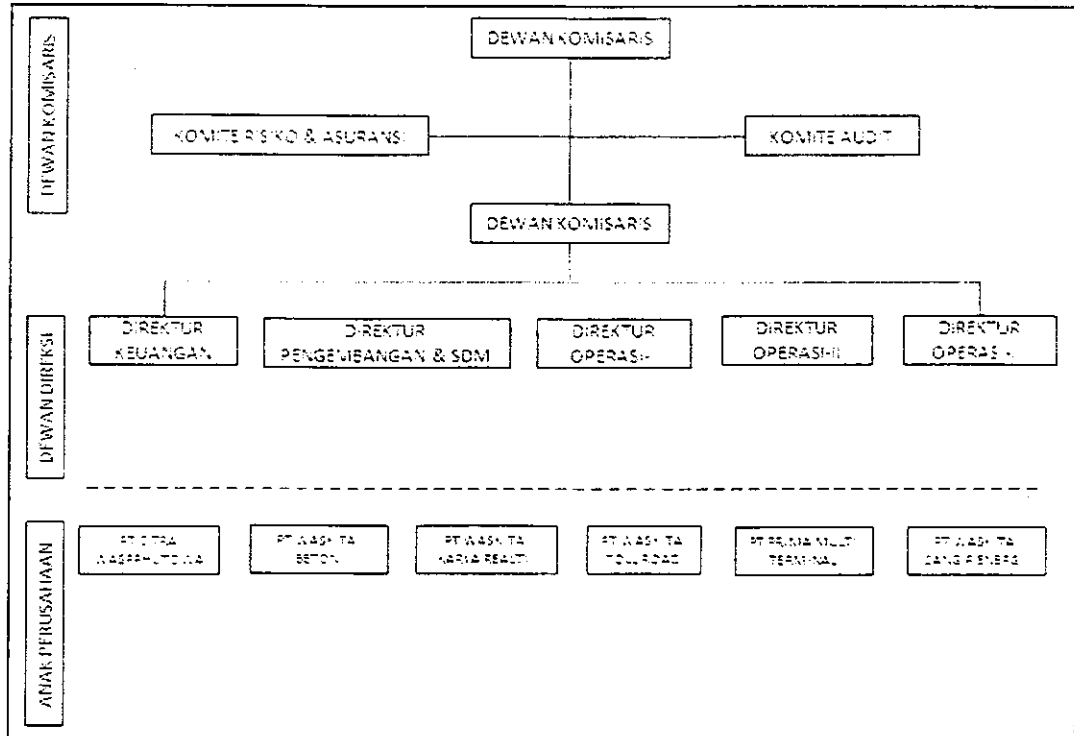


Direktur : Adi Wibowo

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**

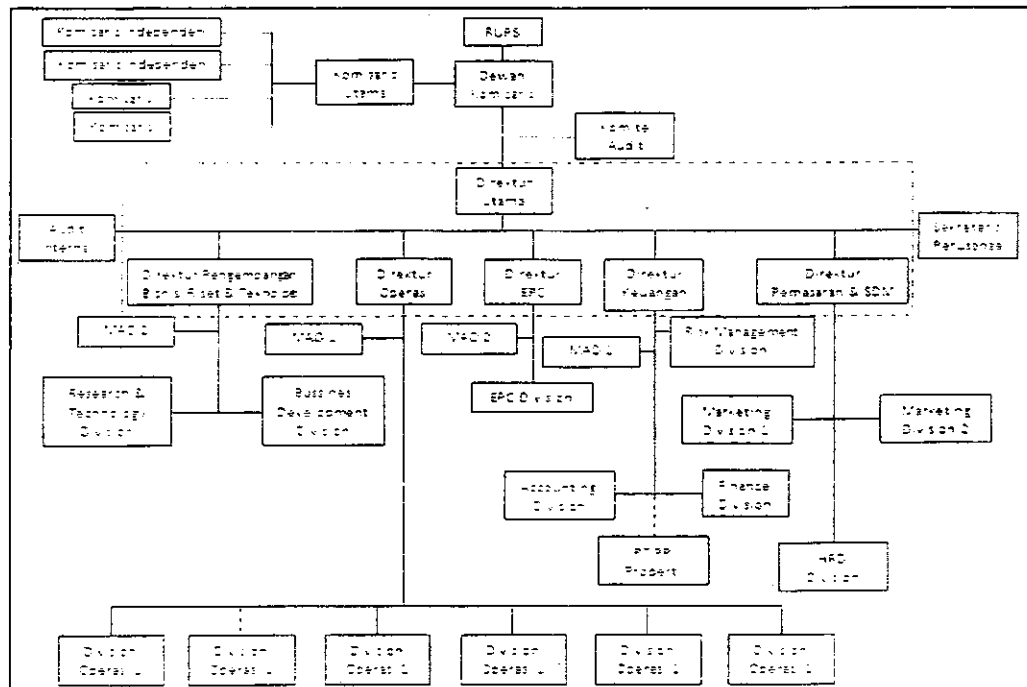
- Komisaris Utama : Ir. Djoko Murjanto, M.Sc
- Komisaris Independen : Andi Gani Nena Wea, S.H.
- Komisaris Independen : Irjen (Purn) Drs. Aryanto Sutadi, M.H., M.Sc.
- Komisaris : Letjen TNI (Purn) Sumardi
- Komisaris : Muhammad Khoerur Roziqin, SE, M.Sc
- Komisaris : Ir. Hedyanto W Husaini, MSCE, M.Si

**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**

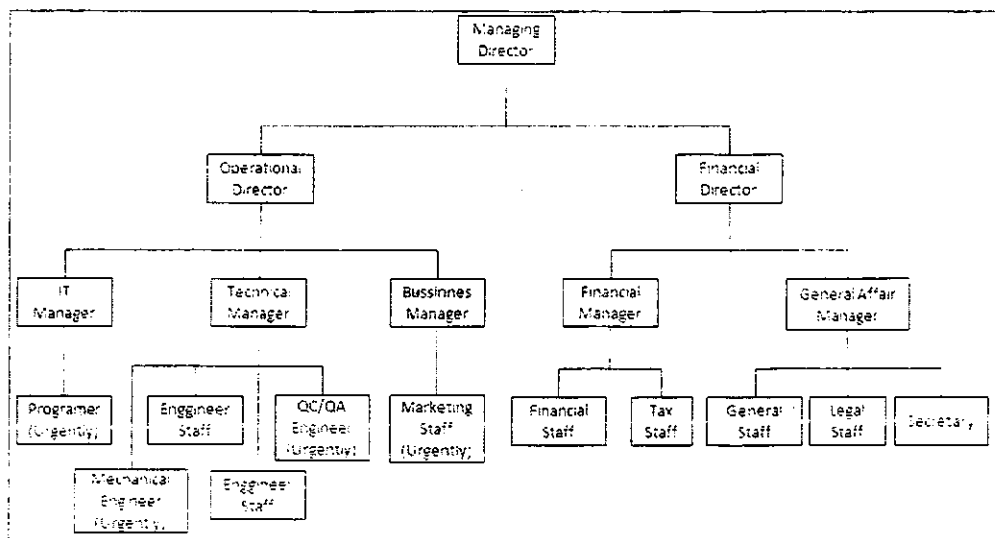
Komisaris Utama : R. Iman Achmad Sulaiman  
Komisaris : Lukman Hidayat  
Abdul Bari

**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**

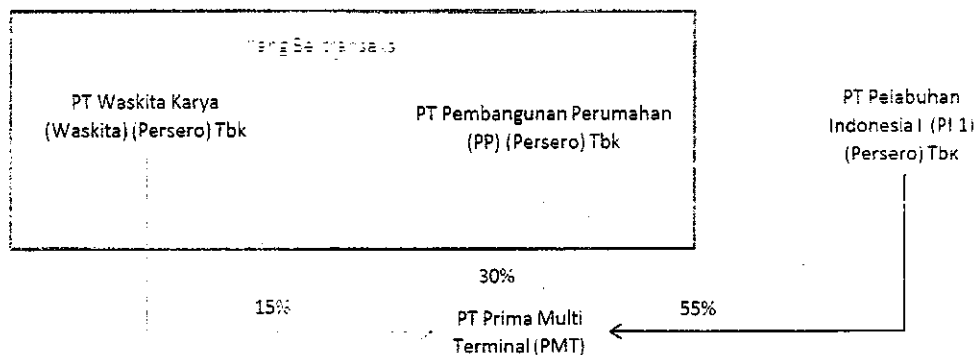


Sumber: PMT

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

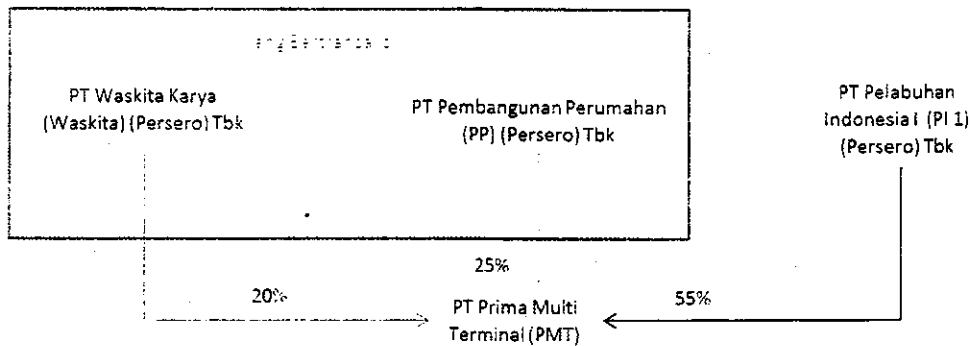
Hubungan kepemilikan saham dapat digambarkan sebagai berikut :

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





**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 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 Sesudah 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