

PT WASKITA KARYA (PERSERO) TBK (“Perseroan”)

KETERBUKAAN INFORMASI

Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi

DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN NO.IX.E.1 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU, YANG MERUPAKAN LAMPIRAN KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN NO. KEP-412/BL/2009 TERTANGGAL 25 NOVEMBER 2009

PT WASKITA KARYA (PERSERO) TBK.

(“Perseroan”)

Berkedudukan di Jakarta

Kegiatan Usaha Utama :

Industri konstruksi, industri pabrikasi, jasa penyewaan, jasa keagenan, investasi, agro industri, pekerjaan terintegrasi (*Engineering, Procurement and Construction*; EPC); perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan di bidang konstruksi, teknologi informasi serta kepariwisataan dan pengembang

Kantor Pusat :

Waskita Building

MT Haryono Kav. No 10

Cawang - Jakarta 13340

Phone (021) 8508510 / 8508520

Fax. (021) 8508506

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DARI SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN, BAHWA SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA DAN SEPANJANG SEPENGETAHUAN DAN KEYAKINAN MEREKA, INFORMASI MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR, TIDAK LENGKAP ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi ini (“**Keterbukaan Informasi**”) memuat informasi mengenai transaksi antara Perseroan dengan PT Waskita Beton Precast (“**WBP**”), perusahaan terafiliasi dengan Perseroan karena kepemilikan 99,999% saham Perseroan di WBP, dimana Perseroan melakukan penambahan penyertaan modal di WBP dengan mekanisme penyeteroran tunai dan penyertaan aset (Inbreng) (“**Transaksi**”). Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur di dalam Peraturan Bapepam-LK No.IX.E.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 25 November 2014

Definisi

Afiliasi	: Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Pasar Modal.
Bapepam- LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan
Otoritas Jasa Keuangan (OJK)	: Lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2011. Sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam dan LK ke OJK.
Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1	: Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, yang merupakan lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor KEP-412/BL/2009 tertanggal 25 November 2009.
Peraturan Bapepam-LK No. X.K.1	: Peraturan Bapepam-LK No. X.K.1. tentang Keterbukaan Informasi yang harus segera diumumkan kepada publik, yang merupakan lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-86/PM/1996 tertanggal 24 Januari 1996.
Perseroan	: PT Waskita Karya (Persero) Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berkedudukan di Jakarta Timur.
WBP	: PT Waskita Beton Precast yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 10 tertanggal 7 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta
Tanggal Penyelesaian	: 21 November 2014

- Transaksi : Penambahan penyertaan modal oleh Perseroan kepada WBP sebesar Rp.592.572.000.000,00 yang dilakukan dengan mekanisme penyertaan modal dalam bentuk aset (inbreng) sejumlah Rp.238.727.000.000,00 dan dalam bentuk setoran tunai sejumlah Rp.353.845.000.000,00
- Transaksi Afiliasi : Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 angka 2 huruf b poin 5).
- Undang-Undang Pasar Modal : Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- Undang-Undang Perseroan Terbatas : Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka mematuhi Peraturan Bapepam-LK No. X.K.1 dan ketentuan Angka 2 huruf b poin 5) Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, yang mewajibkan Perseroan untuk melakukan keterbukaan informasi atas setiap Transaksi Afiliasi. Perseroan dan WBP merupakan pihak terafiliasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal. Penjelasan lebih lanjut mengenai hubungan Afiliasi antara Perseroan dan WBP dijelaskan dalam Bab II angka 3 dari Keterbukaan Informasi ini.

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan di Negara Republik Indonesia dengan Akta Pendirian Nomor 80 Tanggal 15 Maret 1973 dan Akta Nomor 50 Tanggal 8 Agustus 1973 dibuat dihadapan Kartini Muljadi S.H. Notaris di Jakarta yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman melalui Keputusan Menteri Kehakiman No. Y.A 5/300/2 tertanggal 20 Agustus 1973 dan telah didaftarkan dalam buku register di kantor Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 27 Agustus 1973 di bawah No. 3062 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tertanggal 13 November 1973.

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. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Hukum Hak Asasi Manusia No. AHU-54929.AH.01.02 Tahun 2012 tanggal 24 Oktober 2012 dan telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasmi Manusia melalui Surat No. AHU-AH.01.10-39503 tertanggal 5 November 2012 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar, serta telah didaftarkan dalam daftar perseroan No. AHU-0093081.AH.01.09 Tahun 2012, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 31 Mei 2013 Nomor 44 Tambahan Nomor 61819, dengan perubahan terakhir sebagaimana dimuat dalam Akta Nomor 11 tanggal 13 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H, Notaris di Jakarta, yang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasarnya telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 13 Agustus 2014 Nomor AHU-05114.40.21.2014.

B. Bidang Usaha

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah bergerak di bidang industri konstruksi, industri pabrikasi, jasa penyewaan, jasa keagenan, investasi, agro industri, pekerjaan terintegrasi (*Engineering, Procurement and Construction*; EPC); perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan di bidang konstruksi, teknologi informasi serta kepariwisataan dan pengembang. Perseroan memperoleh izin untuk melakukan aktivitas-aktivitas tersebut berdasarkan Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) Nomor 1-001723-3172-2-00267 tanggal 30 Juni 2014 dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang berlaku hingga 02 Januari 2015.

- Transaksi : Penambahan penyertaan modal oleh Perseroan kepada WBP sebesar Rp.592.572.000.000,00 yang dilakukan dengan mekanisme penyertaan modal dalam bentuk aset (inbreng) sejumlah Rp.238.727.000.000,00 dan dalam bentuk setoran tunai sejumlah Rp.353.845.000.000,00
- Transaksi Afiliasi : Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 angka 2 huruf b poin 5).
- Undang-Undang Pasar Modal : Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- Undang-Undang Perseroan Terbatas : Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka mematuhi Peraturan Bapepam-LK No. X.K.1 dan ketentuan Angka 2 huruf b poin 5) Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, yang mewajibkan Perseroan untuk melakukan keterbukaan informasi atas setiap Transaksi Afiliasi. Perseroan dan WBP merupakan pihak terafiliasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal. Penjelasan lebih lanjut mengenai hubungan Afiliasi antara Perseroan dan WBP dijelaskan dalam Bab II angka 3 dari Keterbukaan Informasi ini.

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan di Negara Republik Indonesia dengan Akta Pendirian Nomor 80 Tanggal 15 Maret 1973 dan Akta Nomor 50 Tanggal 8 Agustus 1973 dibuat dihadapan Kartini Muljadi S.H. Notaris di Jakarta yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman melalui Keputusan Menteri Kehakiman No. Y.A 5/300/2 tertanggal 20 Agustus 1973 dan telah didaftarkan dalam buku register di kantor Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 27 Agustus 1973 di bawah No. 3062 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tertanggal 13 November 1973.

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. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Hukum Hak Asasi Manusia No. AHU-54929.AH.01.02 Tahun 2012 tanggal 24 Oktober 2012 dan telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasmi Manusia melalui Surat No. AHU-AH.01.10-39503 tertanggal 5 November 2012 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar, serta telah didaftarkan dalam daftar perseroan No. AHU-0093081.AH.01.09 Tahun 2012, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 31 Mei 2013 Nomor 44 Tambahan Nomor 61819, dengan perubahan terakhir sebagaimana dimuat dalam Akta Nomor 11 tanggal 13 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H, Notaris di Jakarta, yang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasarnya telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 13 Agustus 2014 Nomor AHU-05114.40.21.2014.

B. Bidang Usaha

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah bergerak di bidang industri konstruksi, industri pabrikasi, jasa penyewaan, jasa keagenan, investasi, agro industri, pekerjaan terintegrasi (*Engineering, Procurement and Construction*; EPC); perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan di bidang konstruksi, teknologi informasi serta kepariwisataan dan pengembang. Perseroan memperoleh izin untuk melakukan aktivitas-aktivitas tersebut berdasarkan Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) Nomor 1-001723-3172-2-00267 tanggal 30 Juni 2014 dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang berlaku hingga 02 Januari 2015.

IUJK ini menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT. Waskita Karya (Persero), Tbk
 Alamat : MT. Haryono Kav.10 RT/RW 011/011
 Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan
 Jatinegara , Kota Jakarta Timur.
 Nomor Telepon : 021-8508510/021-8508506
 Penanggung Jawab Perusahaan : Ir. Muhammad Choliq, MM
 Berlaku Sampai Dengan : 02 Januari 2015
 Kemampuan Keuangan : Rp3.969.423.109.715,00

No.	Klasifikasi Bidang	Sub Bidang/Bagian Sub Bidang
1.	Arsitektural	1. Perumahan tunggal dan Koppel, termasuk perawatannya; 2. Perumahan multi hunian, termasuk perawatannya; 3. Bangunan pergudangan dan industri, termasuk perawatannya; 4. Bangunan komersial, termasuk perawatannya; 5. Bangunan-bangunan non perumahan lainnya, termasuk perawatannya; 6. Fasilitas pelatihan sport diluar gedung, fasilitas rekreasi, termasuk perawatannya; 7. Pertamanan, termasuk perawatannya; 8. Pekerjaan pemasangan instalasi asesori bangunan, termasuk perawatannya; 9. Pekerjaan dinding dan jendela kaca, termasuk perawatannya; 10. Pekerjaan interior, termasuk perawatannya; 11. Pekerjaan kayu; 12. Pekerjaan logam; 13. Perawatan gedung/ bangunan.

2.	Sipil	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jalan raya, jalan lingkungan, termasuk perawatannya; 2. Jalan kereta api, termasuk perawatannya; 3. Lapangan terbang dan runway, termasuk perawatannya; 4. Jembatan, termasuk perawatannya; 5. Jalan layang, termasuk perawatannya; 6. Terowongan, termasuk perawatannya; 7. Jalan bawah tanah, termasuk perawatannya; 8. Pelabuhan atau dermaga, termasuk perawatannya; 9. Drainase kota, termasuk perawatannya; 10. Bendung, termasuk perawatannya; 11. Irigasi dan drainase, termasuk perawatannya; 12. Persungai rawa dan pantai, termasuk perawatannya; 13. Bendungan, termasuk perawatannya; 14. Pengerukan dan pengurugan, termasuk perawatannya; 15. Pekerjaan penyiapan dan pengelupasan lahan; 16. Pekerjaan penggalian dan pemindahan tanah; 17. Pekerjaan pemancangan; 18. Pekerjaan pelaksanaan fondasi, termasuk untuk perbaikannya; 19. Pekerjaan kerangka konstruksi atap, termasuk perawatannya; 20. Pekerjaan atap dan kedap air, termasuk perawatannya; 21. Pekerjaan pembetonan, termasuk perawatannya; 22. Pekerjaan konstruksi baja, termasuk perawatannya; 23. Pekerjaan pemasangan perancah pembetonan; 24. Pekerjaan pelaksana khusus lainnya; 25. Pekerjaan pengaspalan, termasuk perawatannya.
----	-------	--

3.	Mekanikal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Instalasi pemanasan, ventilasi udara dan AC dalam bangunan, termasuk perawatannya; 2. Pemipaan air dalam bangunan, termasuk perawatannya; 3. Instalasi pipa gas dalam bangunan, termasuk perawatannya; 4. Instalasi dalam bangunan, termasuk perawatannya; 5. Instalasi lift dan escalator, termasuk perawatannya; 6. Pertambangan dan manufaktur, termasuk perawatannya; 7. Instalasi thermal, bertekanan, minyak, gas, geothermal (pekerjaan rekayasa), termasuk perawatannya; 8. Konstruksi alat angkut dan alat angkat (pekerjaan rekayasa), termasuk perawatannya; 9. Konstruksi perpipaan gas, minyak dan energy (pekerjaan rekayasa), termasuk perawatannya; 10. Fasilitas produksi, penyimpanan minyak dan gas, termasuk perawatannya.
4.	Elektrikal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pembangkit tenaga listrik semua daya, termasuk perawatannya; 2. Pembangkit tenaga listrik dengan daya maksimal 10MW/unit, termasuk perawatannya; 3. Pembangkit tenaga listrik energi baru dan terbarukan, termasuk perawatannya; 4. Jaringan transmisi tenaga listrik tegangan tinggi dan ekstra tegangan tinggi, termasuk perawatannya; 5. Jaringan transmisi telekomunikasi dan/atau telepon, termasuk perawatannya; 6. Jaringan distribusi tenaga listrik tegangan menengah, termasuk perawatannya; 7. Jaringan distribusi tenaga listrik tegangan rendah, termasuk perawatannya; 8. Jaringan distribusi telekomunikasi dan/atau telepon, termasuk perawatannya; 9. Instalasi kontrol dan instrumentasi, termasuk perawatannya; 10. Instalasi listrik gedung dan pabrik,

		termasuk perawatannya; 11. Instalasi listrik lainnya, termasuk perawatannya.
5.	Tata Lingkungan	1. Perpipaan minyak, termasuk perawatannya; 2. Perpipaan gas, termasuk perawatannya; 3. Perpipaan air bersih/ limbah, termasuk perawatannya; 4. Instalasi pengolahan limbah, termasuk perawatannya; 5. Pekerjaan pengeboran air tanah, termasuk perawatannya; 6. Reboisasi/ penghijauan, termasuk perawatannya.
6.	Infrastruktur Sipil	1. Bangunan gedung; 2. Jalan dan jembatan; 3. Sumber daya air.

C. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Persetujuan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Waskita Karya Tbk, No. 11 Tanggal 13 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-05114.40.21.2014 Tanggal 13 Agustus 2014 Tahun 2014 Perihal Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dan telah didaftarkan di Daftar Perseroan No. AHU-0081504.40.80.2014 Tanggal 13 Agustus 2014, sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp. 2.600.000.000.000, 00

Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp. 966.634.010.000, 00

Modal dasar dibagi menjadi 26.000.000.000 saham, setiap saham dengan nilai nominal Rp. 100,00 (seratus Rupiah).

Susunan Pemegang Saham Waskita adalah sebagai berikut:

PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	NILAI NOMINAL	
		RP100,00 (SERATUS RUPIAH) PER SAHAM	%
Negara Republik Indonesia	6.549.921.000 (1 Saham Seri A Dwiwarna & 6.549.920.999 Saham Seri B)	Rp 654.992.100.000,00	68
Masyarakat	3.116.419.100 (Saham Seri B)	Rp 311.641.910.000,00	32
TOTAL	9.666.340.100	Rp 966.634.010.000,00	100

D. Pengurus dan Pengawas Perseroan

Berdasarkan Akta Nomor 65 Tanggal 18 April 2013 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-AH.01.10-19579 tertanggal 21 Mei 2013 dan telah didaftarkan di Daftar Perseroan No. AHU-0046811.AH.01.09.Tahun 2013 tertanggal 21 Mei 2013, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :

Direksi

Direktur Utama : Muhammad Choliq
Direktur : Didi Triyono
Direktur : Agus Sugiono
Direktur : Tunggul Rajagukguk
Direktur : Desi Arryani
Direktur : Adi Wibowo

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Mohamad Hasan
Komisaris Independen : Iwan Nusyirwan Diar
Komisaris Independen : Kohirin Suganda Putra
Komisaris : Arif Baharudin
Komisaris : Satya Arinanto
Komisaris : Imam Majdi Achid

II. INFORMASI MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Uraian Mengenai Transaksi Afiliasi

1. Obyek Transaksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT Waskita Beton Precast No. 60 tanggal 21 November 2014 ("**Akta Keputusan Sirkuler Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham WBP No. 60/2014**") telah diputuskan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari semula sebanyak 25.000 saham atau sejumlah Rp. 25.000.000.000,00 menjadi 617.572 saham atau sejumlah Rp. 617.572.000.000,00.

Dari modal ditempatkan dan disetor tersebut semula Perseroan mengambil bagian sebesar 24.999 saham atau 99,996% dari seluruh kepemilikan saham di WBP dengan nilai nominal sejumlah Rp. 24.999.000.000,00 kemudian berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham WBP No. 60/2014 tersebut Perseroan mengambil bagian dalam penambahan modal ditempatkan dan modal disetor sebesar 592.572 saham atau 99,999% dari seluruh kepemilikan saham di WBP dengan nilai nominal sejumlah Rp. 592.572.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

a) Sejumlah Rp. 353.845.000.000,00 disetor secara tunai oleh Perseroan.

b) Perseroan melakukan penyertaan modal dengan penyertaan asset (inbreng) berupa:

- Sebidang tanah seluas 17.340 M2 sebagaimana dibuktikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2, Kalijaya, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 9858/1987 tanggal 20 November 1987 menurut Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bekasi tanggal 16 Pebruari 1988 terletak di propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cibitung, Desa Kali Jaya terdaftar atas nama PT Waskita Karya ("**Tanah SHGB No. 2/Kalijaya**").

Berdasarkan Laporan Penilai Kantor Jasa Penilai Publik Karmanto dan Rekan tanggal 17 November 2014 nilai atas Tanah SHGB No. 2/Kalijaya tersebut adalah Rp. 46.074.000.000,00

- Inbreng atas benda-benda berupa :
 - 1) Bangunan dan sarana pelengkap senilai Rp. 9.227.000.000,00
 - 2) Mesin dan peralatan senilai Rp. 152.724.000.000,00
- Inbreng atas barang persediaan senilai Rp. 30.702.000.000,00

Sehubungan dengan inbreng atas Tanah SHGB No. 2/Kalijaya tersebut telah dilakukan tandatangan Akta Pemasukan Dalam Perusahaan No. 130/2014 pada tanggal 21 November 2014 dihadapan Henny Nur Hasanah, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kabupaten Bekasi. Selanjutnya untuk inbreng atas seluruh benda dan barang persediaan telah dilakukan tandatangan Akta Pemasukan (Inbreng) Mesin dan Peralatan, Alat Berat, Kendaraan, Bangunan berikut Sarana Pelengkap dan Persediaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk ke Dalam PT Waskita Beton Precast No. 59 pada tanggal 21 November 2014 dihadapan Fathiah Helmi, S.H, Notaris di Jakarta

2. Nilai Transaksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham WBP No 60/2014 tersebut, nilai penyertaan modal yang disetor oleh Perseroan adalah sejumlah Rp. 592.572.000.000,00 terdiri dari setoran tunai sejumlah Rp. 353.845.000,00 dan setoran berupa inbreng sejumlah Rp. 238.727.000.000,00.

Nilai transaksi ini adalah 23,679% dari ekuitas Perseroan sebesar Rp. 2.502.477.695.582,00 per 31 Oktober 2014, sebagaimana terlihat dari laporan konsolidasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Oktober 2014. Namun demikian transaksi yang dilakukan oleh Perseroan merupakan transaksi material yang dikecualikan oleh karena Perseroan melakukan transaksi dengan WBP sebagai perusahaan terkendali yang sahamnya setelah Perseroan menambahkan penyertaan di WBP, Perseroan memiliki 99,999% dari modal disetor WBP. Demikian pula transaksi ini tidak memerlukan pendapat kewajaran atas transaksi dari kantor penilai publik oleh karena transaksi Perseroan yang dilakukan dengan WBP sebagai perusahaan terkendali yang sahamnya dimiliki 99,999% dari modal disetor WBP. Namun demikian Perseroan tetap menunjuk kantor Penilai Karmanto dan Rekan untuk menilai asset yang akan diinbrogkan ke WBP sebagaimana pelaksanaan dari ketentuan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007.

3. Pihak Yang Melakukan Transaksi Dan Hubungan Dengan Perseroan

WBP merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan di Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 10 tanggal 7 Oktober 2014 ("**Akta Pendirian WBP No. 10/2014**") , yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No AHU-29347.40.10.2014 tertanggal 14 Oktober 2014 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0105652.40.80.2014 tanggal 14 Oktober 2014.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha WBP:

- a. Industri pabrikasi
- b. Industri konstruksi
- c. Jasa
- d. Pekerjaan terintegrasi (*Engineering, Procurement and Construction: EPC*)
- e. Perdagangan
- f. Agro industri
- g. Jasa penyewaan
- h. Investasi
- i. Pengelolaan kawasan
- j. Jasa keageanan
- k. Pembangunan
- l. Layanan jasa peningkatan kemampuan di bidang konstruksi
- m. Teknologi informasi serta kepariwisataan dan pengembangan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, serta mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas.

WBP berkedudukan di Gedung Waskita, Jl. M.T. Haryono, Kaveling Nomor 10, Cawang, Jakarta Timur.

Berdasarkan Akta Pendirian WBP No. 10/2014 tersebut, struktur permodalan dan pemegang saham WBP adalah sebagai berikut:

PERMODALAN	NILAI NOMINAL RP 1.000.000,- (satu juta Rupiah) PER SAHAM	
	SAHAM	Rupiah
Modal Dasar	100.000 saham	Rp. 100.000.000.000,-
Modal Ditempatkan	25.000 saham	Rp. 25.000.000.000,-
Modal Disetor	25.000	Rp. 25.000.000.000,-

PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	NILAI NOMINAL RP 1.000.000,- (satu juta Rupiah) PER SAHAM	%
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	24.999 saham	Rp. 24.999.000.000,-	99,996%
Koperasi Waskita	1 saham	Rp. 1.000.000,-	0,004%
TOTAL	25.000 saham	Rp. 25.000.000.000,-	100%

Sedangkan susunan Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta Pendirian WBP No. 10/2014 adalah sebagai berikut:

Komisaris

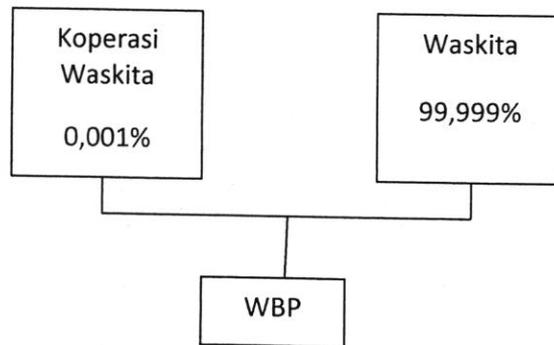
Komisaris Utama : Tunggul Rajagukguk
 Komisaris : Agus Sugiono

Direksi

Direktur Utama : Sapto Santoso
 Direktur : Jarot Subana
 Direktur : Haris Gunawan

4. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak Yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Perseroan dan WBP merupakan pihak terafiliasi karena WBP merupakan anak perusahaan Perseroan yang dikendalikan secara langsung oleh Perseroan yang dibuktikan dengan kepemilikan 99,996% saham WBP oleh Perseroan sebelum adanya penambahan penyertaan Perseroan di WBP atau 99,999% setelah adanya penambahan Penyertaan Perseroan di WBP dan adanya hubungan pegawai, Direksi dan Dewan Komisaris dalam struktur Direksi dan Dewan Komisaris WBP dimana Komisaris Utama dan Komisaris WBP adalah anggota Direksi Perseroan dan anggota Direksi WBP adalah pegawai Perseroan.



B. Latar Belakang Dan Alasan Transaksi Dengan Pihak Afiliasi

Latar belakang dilakukan Transaksi dengan WBP adalah untuk memberikan nilai tambah kepada WBP yang sahamnya dimiliki 99,999% oleh Perseroan. Dengan adanya nilai tambah bagi WBP diharapkan WBP dapat memberikan memaksimalkan kinerja usahanya dan diharapkan akan memberikan nilai tambah bagi pemegang saham WBP termasuk Perseroan sebagai pemegang saham mayoritas WBP.

C. Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris

Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi ini, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa, setelah melakukan pemeriksaan yang wajar dan sepanjang pengetahuan serta keyakinan mereka, memuat informasi material telah diungkapkan dalam keterbukaan informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan

D. Informasi Tambahan

Pemegang Saham yang memiliki pertanyaan atau memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan keterbukaan informasi ini dapat menghubungi:

PT WASKITA KARYA (PERSERO) TBK.

Waskita Building

MT Haryono Kav. No 10

Cawang - Jakarta 13340

Telepon (021) 8508510 / 8508520

Faksimili. (021) 8508506

Jakarta, 25 November 2014

Up. Corporate Secretary

karmanto & rekan

registered public appraiser & consultant
no. izin usaha : 2.09.0062

5. Lokasi 5 Plant Pasuruan, Dusun Kelimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur
6. Lokasi 6 Plant Gempol, Dusun Pangrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
7. Lokasi 7 Plant Palembang Soeta, Jalan Soekarno-Hatta No.98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lobar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
8. Lokasi 8 Plant Palembang Pusri, Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan

(PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.)

Head Office:

Menara CARDIG 2nd floor
Jl. Raya Halim Perdanakusuma
Jakarta 13650 Indonesia
phone. (021) 80885003
fax.(021) 80885004
website : www.k-appraisal.com



No. 295-A/KMT&R-LP/XI/2014

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

LOKASI DI:

1. Lokasi 1 Plant Cibitung, Jalan Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijaya, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
2. Lokasi 2 Plant Sadang, Jalan Raya Subang-Sadang, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat
3. Lokasi 3 Plant Cengkareng, Terminal 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten
4. Lokasi 4 Plant Pejagan, Jalan Raya Pejagan-Ketanggungan, Desa Limbangan, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah
5. Lokasi 5 Plant Pasuruan, Dusun Ketimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur
6. Lokasi 6 Plant Gempol, Dusun Panggrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
7. Lokasi 7 Plant Palembang Soela, Jalan Soekarno-Hatta No.98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
8. Lokasi 8 Plant Palembang Pusri, Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan

(PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.)

Jakarta, 17 Nopember 2014

Kepada Yth,
Direksi
PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.
Gedung Waskita Karya Lantai 9
Jalan MT. Haryono Kav. 10 Cawang
Jakarta Timur

No. : 295-A/KMT&R-LP/XI/2014
Hal : Laporan Penilaian

Dengan hormat,

Sesuai dengan permintaan, kami telah melakukan inspeksi lapangan dan penilaian properti atas aset **PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.** yang bertokasi di:

1. Lokasi 1 Plant Cibitung, Jalan Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijaya, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
2. Lokasi 2 Plant Sadang, Jalan Raya Subang-Sadang, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat
3. Lokasi 3 Plant Cengkareng, Terminal 3 Bandara Internasional Soekamo-Hatta, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten
4. Lokasi 4 Plant Pejagan, Jalan Raya Pejagan-Ketanggungan, Desa Limbangan, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah
5. Lokasi 5 Plant Pasuruan, Dusun Ketimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur
6. Lokasi 6 Plant Gempol, Dusun Panggrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
7. Lokasi 7 Plant Palembang Soeta, Jalan Soekamo-Hatta No.98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
8. Lokasi 8, Palembang Pusri, Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan

INSTRUKSI PENUGASAN

Dalam melakukan penilaian ini kami telah ditunjuk sebagai konsultan penilai independen oleh **PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.**, yang beralamat di Gedung Waskita Lantai 9, Jalan MT. Haryono Kav. 10, Cawang, Jakarta Timur, sesuai kontrak **No. L.28.1/P/WKJ/2014**, pada tanggal **10 Oktober 2014**.

Penugasan ini meliputi penilaian properti berupa tanah, bangunan dan sarana pelengkap, mesin dan peralatan, serta kendaraan.

BASIS DAN TUJUAN PENILAIAN

Dalam penilaian ini kami berpedoman pada **Standar Penilaian Indonesia (SPI)** dan **Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)** dan peraturan yang berlaku di pasar modal.

Tujuan dalam penilaian ini adalah untuk memberikan opini mengenai **Nilai Pasar** dari properti tersebut pada tanggal **31 Oktober 2014**. Laporan penilaian ini akan digunakan dalam menunjang kepentingan **penyertaan modal (Inbreng)** dalam pembentukan anak perusahaan.

Dalam pemahaman kami yang dimaksud dengan definisi **Nilai Pasar** pada SPI, mempunyai pengertian dan maksud yang sama dengan definisi pada keputusan Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan Nomor : KEP-478/BL/2009 (Peraturan VIII C. 4) yang didefinisikan sebagai berikut :

Nilai Pasar (Market Value) adalah perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang

pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101).

TANGGAL INSPEKSI LAPANGAN

Kami telah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal **13 - 31 Oktober 2014** terhadap properti yang dinilai.

TANGGAL PENILAIAN

Tanggal penilaian pada tanggal **31 Oktober 2014** terhadap properti yang dinilai. Sehubungan dengan kemungkinan perubahan yang terjadi terhadap kondisi pasar dan kondisi properti tersebut, maka laporan penilaian ini hanya dapat merepresentasikan tentang opini **Nilai Pasar** pada saat tanggal penilaian.

Kami berasumsi bahwa kondisi properti tersebut pada saat tanggal penilaian sama dengan pada saat inspeksi lapangan.

PENEDKATAN PENILAIAN

Untuk melakukan penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pasar.

Pendekatan tersebut di atas kami uraikan pada bagian lain dalam laporan ini.

KESIMPULAN

Berdasarkan praktek penilaian yang normal dan berdasarkan perhitungan serta analisis yang di lakukan, serta faktor lain yang berkaitan dengan penilaian dan berpedoman pada kondisi pembatas dalam laporan ini, maka kami berkesimpulan bahwa representasi **Nilai Pasar** dari properti tersebut pada tanggal **31 Oktober 2014** adalah :

Rp. 208.025.000.000,-

(Dua Ratus Delapan Milyar Dua Puluh Lima Juta Rupiah)

Berkaitan dengan penugasan penilaian ini kami tidak melakukan penyelidikan yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, keuangan dan lain sebagainya atas properti tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, kami mengacu pada pendapat yang dikeluarkan oleh profesi penunjang lain yang telah ditunjuk oleh perusahaan.

Disini kami tegaskan bahwa kami dan para penilai tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari properti yang dinilai atau dari nilai yang diperoleh.

Surat ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dan tidak dapat dibaca terpisah dari laporan lengkap tersebut.

Hormat kami,

KJPP KARMANTO & REKAN

Registered Public Appraisers and Consultants



Ir. Karmanto, M.Ec. Dev. MAPPi (Cert)

Managing Partner

Ijin Penilai Properti : P-1.08.00030

No. STTD : 31/PM/STTD-PIA/2006

MAPPi : 96-S-00729



RINGKASAN EKSEKUTIF

- PEMBERI TUGAS** : **PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.**
- ALAMAT PEMBERI TUGAS** : Kantor Pusat **PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.**
berkedudukan di :
Gedung Waskita Lantai 9
Jl. MT Haryono Kav. No 10 Cawang
Jakarta 13340
Telp. (021) 8508510 / 8508520
Fax. (021) 8508506
Email : waskita@waskita.co.id
Homepage : www.waskita.co.id
- BIDANG USAHA PEMBERI TUGAS** : Bergerak dalam bidang usaha produksi beton precast
- ALAMAT DAN URAIAN PROPERTI** : **Lokasi 1 Plant Cibitung**
Jalan Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijaya, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
Properti dalam penilaian ini adalah berupa tanah seluas 17.340 m², bangunan dan sarana pelengkap, mesin dan peralatan dan kendaraan. Pada saat inspeksi lapangan properti tersebut dalam kondisi beroperasi dan digunakan untuk memproduksi beton oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.
Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Ibu Eni dan Bapak Wahyu.
- Lokasi 2: Plant Sadang**
Jalan Raya Subang-Sadang, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat
Properti dalam penilaian ini adalah berupa mesin batching plant dan peralatan serta kendaraan. Pada saat inspeksi lapangan properti tersebut dalam kondisi beroperasi dan digunakan untuk memproduksi beton oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.
Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Budi dan Bapak Ari.
- Lokasi 3: Plant Cengkareng**
Terminal 3 Bandara International Soekarno-Hatta, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten
Properti dalam penilaian ini adalah berupa mesin dan peralatan. Pada saat inspeksi lapangan, properti digunakan sebagai Batching Plant oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.
Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Joko.
- Lokasi 4: Plant Pejagan**
Jalan Raya Pejagan-Ketanggungan, Desa Limbangan,

Pada saat inspeksi lapangan, properti digunakan sebagai Batching Plant oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Dhenis

Lokasi 5: Plant Pasuruan Rembang

Dusun Ketimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur

Properti dalam penilaian ini adalah berupa mesin dan peralatan. Pada saat inspeksi lapangan, properti digunakan sebagai Batching Plant oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Piton

Lokasi 6: Plant Pasuruan Gempol

Dusun Dusun Panggrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur

Properti dalam penilaian ini adalah berupa mesin dan peralatan. Pada saat inspeksi lapangan, properti digunakan sebagai Batching Plant oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Piton

Lokasi 7: Plant Palembang Soeta

Jalan Soekarno-Hatta No. 98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Properti dalam penilaian ini adalah berupa mesin dan peralatan. Pada saat inspeksi lapangan, properti digunakan sebagai Batching Plant oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Eddyson

Lokasi 8: Plant Palembang Pusri

Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Properti dalam penilaian ini adalah berupa mesin dan peralatan. Pada saat inspeksi lapangan, properti digunakan sebagai Batching Plant oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Eddyson

- KATEGORI PROPERTI** : Sesuai laporan keuangan PT Waskita Karya (Persero) Tbk. aset yang dinilai termasuk aset operasional. Kategori properti bukan khusus
- INSTRUKSI PENUGASAN** : Oleh **PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk**, sesuai kontrak No. L.28.1/P/WK/2014, pada tanggal **10 Oktober 2014**
- TUJUAN PENILAIAN** : **Penyertaan Modal (Inbreng) dalam pembentukan anak perusahaan**



BASIS NILAI : Nilai Pasar
TANGGAL INSPEKSI : 13 - 31 Oktober 2014
TANGGAL PENILAIAN : 31 Oktober 2014
PENDEKATAN PENILAIAN : 1. Pendekatan Biaya
2. Pendekatan Pasar

Alasan penggunaan pendekatan biaya karena jenis aset tersebut masih diproduksi sehingga ada substitusi (pengganti) dari aset tersebut dimana seorang pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset yang kegunaan yang sama atau setara.

Pendekatan pasar digunakan karena berdasarkan inspeksi lapangan dan pengumpulan data yang diperoleh, kami memperoleh data pasar properti yang ditransaksikan atau ditawarkan yang dapat digunakan sebagai pembandingan dengan melakukan penyesuaian seperlunya.

KESIMPULAN NILAI :

No	Aset Tetap	Nilai Pasar
1	Tanah	Rp 46.074.000.000
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap	Rp 9.227.000.000
3	Mesin dan Peralatan Alat Berat dan Kendaraan	Rp 152.724.300.000
Jumlah		Rp 208.025.300.000
Pembulatan		Rp 208.025.000.000

PENILAI : - Pairan, SE
- Drs. Rudy Meilanto
- Purwanto, ST
- Arie Januar, SP
- Eko Prasetyo, SE

RINGKASAN HASIL PENILAIAN

No	Lokasi	Properti	Nilai Pasar
1	Lokasi 1 : Plant Cibitung Jl. Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijati, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat	1.Tanah	Rp 46.074.000.000
		2.Bangunan dan Sarana Pelengkap	Rp 9.227.000.000
		3.Mesin dan Peralatan	Rp 25.428.700.000
		4. Alat Berat dan Kendaraan	Rp 12.193.500.000
		Jumlah	Rp 86.923.200.000
2	Lokasi 2: Plant Sadang Jl. Raya Subang-Sadang, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat	1. Mesin dan Peralatan	Rp 47.834.200.000
		2.Alat Berat	Rp 2.865.000.000
		Jumlah	Rp 50.699.200.000
3	Lokasi 3: Plant Cengkareng Terminal 3 Bandara Internasional Soekamo- Hatta, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten	1.Mesin dan Peralatan	Rp 4.408.300.000
		2.Alat Berat	Rp 11.377.100.000
		Jumlah	Rp 15.785.400.000
4	Lokasi 4: Plant Pejagan Jl. Raya Pejagan-Petanggungan, Desa Limbangan, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah	1.Mesin dan Peralatan	Rp 4.922.500.000
		2.Alat Berat	Rp 6.524.000.000
		Jumlah	Rp 11.446.500.000
5	Lokasi 5: Plant Pasuruan Dusun Ketimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur	1.Mesin dan Peralatan	Rp 1.986.400.000
		2.Alat Berat	Rp 4.990.300.000
		Jumlah	Rp 6.976.700.000
6	Lokasi 6: Plant Gempol Dusun Pangrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur	1.Mesin dan Peralatan	Rp 16.626.700.000
		2.Alat Berat	Rp 3.751.800.000
		Jumlah	Rp 20.378.500.000
7	Lokasi 7: Plant Palembang Soeta Jl. Soekamo-Hatta No. 98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatra Selatan	1.Mesin dan Peralatan	Rp 5.381.300.000
		2.Alat Berat	Rp 2.595.200.000
		Jumlah	Rp 7.976.500.000
8	Lokasi 8: Plant Palembang Pusri Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatra Selatan	1.Mesin dan Peralatan	Rp 1.839.300.000
		Jumlah	Rp 1.839.300.000
Jumlah			Rp 208.025.300.000
Pembulatan			Rp 208.025.000.000

karmanto & rekan

registered public appraiser & consultant
no. izin usaha : 2.09.0062

6. Lokasi 6 Plant Gempol, Dusun Panggrek, Desa Widayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
7. Lokasi 7 Plant Palembang Soeta, Jalan Soekarno-Hatta No.96, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
8. Lokasi 8 Plant Palembang Pusri, Komplek Pusri, Kelurahan Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
9. Lokasi 9, Desa Kalijati, Kecamatan Kalijati, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat

(PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk)

Head Office:

Menara CARDIG 2nd floor
Jl. Raya Halim Perdanakusuma
Jakarta 13650 Indonesia
phone. (021) 80885003
fax.(021) 80885004



No. 295-B/KMT&R-LP/XI/2014

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

LOKASI Di:

1. Lokasi 1 Plant Cibitung, Jalan Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijaya, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
2. Lokasi 2 Plant Sadang, Jalan Raya Subang-Sadang, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat
3. Lokasi 3 Plant Cengkareng, Terminal 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten
4. Lokasi 4 Plant Pejagan, Jalan Raya Pejagan-Ketanggungan, Desa Limbangan, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah
5. Lokasi 5 Plant Pasuruan, Dusun Ketimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur
6. Lokasi 6 Plant Gempol, Dusun Panggrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
7. Lokasi 7 Plant Palembang Soeta, Jalan Soekarno-Hatta No.98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
8. Lokasi 8 Plant Palembang Pusri, Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
9. Lokasi 9, Desa Kalijati, Kecamatan Kalijati, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat

(PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk)

Jakarta, 17 Nopember 2014

Kepada Yth,
Direksi

PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.

Gedung Waskita Karya Lantai 9
Jalan MT. Haryono Kav. 10 Cawang
Jakarta Timur

No. : 295-B /KMT&R-LP/XI/2014
Hal : Laporan Penilaian

Dengan hormat,

Sesuai dengan permintaan, kami telah melakukan inspeksi lapangan dan penilaian properti berupa aset persediaan **PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.** yang berlokasi di:

1. Lokasi 1 Plant Cibitung, Jalan Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijaya, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
2. Lokasi 2 Plant Sadang, Jalan Raya Subang-Sadang, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat
3. Lokasi 3 Plant Cengkareng, Terminal 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten
4. Lokasi 4 Plant Pejagan, Jalan Raya Pejagan-Ketanggungan, Desa Limbangan, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah
5. Lokasi 5 Plant Pasuruan, Dusun Ketimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur
6. Lokasi 6 Plant Gempol, Dusun Panggrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
7. Lokasi 7 Plant Palembang Soeta, Jalan Soekarno-Hatta No.98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
8. Lokasi 8, Palembang Pusri, Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
9. Lokasi 9, Desa Kalijati, Kecamatan Kalijati, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat

INSTRUKSI PENUGASAN

Dalam melakukan penilaian ini kami telah ditunjuk sebagai konsultan penilai independen oleh **PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk.**, yang beralamat di Gedung Waskita Lantai 9, Jalan MT. Haryono Kav. 10, Cawang, Jakarta Timur, sesuai kontrak **No. L.28.1/P/WK/2014**, pada tanggal **10 Oktober 2014**.

Penugasan ini meliputi penilaian properti berupa Aset Persediaan.

BASIS DAN TUJUAN PENILAIAN

Dalam penilaian ini kami berpedoman pada **Standar Penilaian Indonesia (SPI)** dan **Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)** dan peraturan yang berlaku di pasar modal.

Tujuan dalam penilaian ini adalah untuk memberikan opini mengenai **Nilai Pasar** dari aset persediaan tersebut pada tanggal **31 Oktober 2014**. Laporan penilaian ini akan digunakan dalam menunjang kepentingan **penyertaan modal (imbreg)** dalam **pembentukan anak perusahaan**.

Dalam pemahaman kami yang dimaksud dengan definisi **Nilai Pasar** pada SPI tersebut mempunyai pengertian dan maksud yang sama dengan definisi pada keputusan Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan Nomor : KEP-478/BL/2009 (Peraturan VIII C. 4) adalah sebagai berikut :

Nilai Pasar (Market Value) adalah perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101).

TANGGAL INSPEKSI LAPANGAN

Kami telah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal **13 – 31 Oktober 2014** terhadap properti yang dinilai.

TANGGAL PENILAIAN

Tanggal penilaian pada tanggal **31 Oktober 2014** terhadap aset persediaan yang dinilai. Sehubungan dengan kemungkinan perubahan yang terjadi terhadap kondisi pasar dan kondisi properti tersebut, maka laporan penilaian ini hanya dapat merepresentasikan tentang opini **Nilai Pasar** pada saat tanggal penilaian.

Kami berasumsi bahwa kondisi properti tersebut pada saat tanggal penilaian sama dengan pada saat inspeksi lapangan.

PENDEKATAN PENILAIAN

Untuk melakukan penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Pasar.

Pendekatan tersebut di atas kami uraikan pada bagian lain dalam laporan ini.

KESIMPULAN

Berdasarkan praktek penilaian yang normal dan berdasarkan perhitungan serta analisis yang dilakukan, serta faktor lain yang berkaitan dengan penilaian dan berpedoman pada kondisi pembatas dalam laporan ini, maka kami berkesimpulan bahwa representasi **Nilai Pasar** dari aset persediaan tersebut pada tanggal **31 Oktober 2014** adalah :

Rp. 30.702.000.000,-

(Tiga Puluh Milyar Tujuh Ratus Dua Juta Rupiah)

Berkaitan dengan penugasan penilaian ini kami tidak melakukan penyelidikan yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, keuangan dan lain sebagainya atas properti tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, kami mengacu pada pendapat yang dikeluarkan oleh profesi penunjang lain yang telah ditunjuk oleh perusahaan.

Disini kami tegaskan bahwa kami dan para penilai tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari properti yang dinilai atau dari nilai yang diperoleh.

Hormat kami,

KJPP KARMANTO & REKAN
Registered Public Appraisers and Consultants



Ir. Karmanto, M.Ec. Dev. MAPPI (Cert)

Managing Partner

Ijin Penilai Properti : P-1.08.00030

No. STTD : 31/PM/STTD-PIA/2006

MAPPI : 96-S-00729

PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk



RINGKASAN EKSEKUTIF

- PEMBERI TUGAS** : PT WASKITA KARYA (Persero), Tbk.
- ALAMAT PEMBERI TUGAS** : Kantor Pusat PT WASKITA KARYA (Persero), Tbk
berkedudukan di :
Gedung Waskita
Jl. MT Haryono Kav. No 10 Cawang
Jakarta 13340
Telp. (021) 8508510 / 8508520
Fax. (021) 8508506
Email : waskita@waskita.co.id
Homepage : www.waskita.co.id
- BIDANG USAHA PEMBERI TUGAS** : Bergerak dalam bidang usaha beton precast
- ALAMAT DAN URAIAN PROPERTI** : **Lokasi 1: Plant Cibitung**
Jalan Jalan Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijaya, Kecamatan
Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan
PT Waskita Karya (Persero) Tbk.
Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Wahyu dan
Ibu Eny .
Kategori properti ini termasuk kategori properti bukan khusus.
- Lokasi 2: Plant Sadang**
Jalan Raya Subang-Sadang
Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta,
Provinsi Jawa Barat
Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan
PT Waskita Karya (Persero) Tbk.
Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Budi dan
Bapak Ari.
Kategori properti ini termasuk kategori properti bukan khusus.
- Lokasi 3: Plant Cengkareng**
Terminal 3 Bandara International Soekarno-Hatta, Tangerang,
Provinsi Banten
Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan
PT Waskita Karya (Persero) Tbk.
Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Joko.
Kategori properti ini termasuk kategori properti bukan khusus.
- Lokasi 4: Plant Pejagan**
Jalan Raya Pejagan-Ketanggungan, Desa Limbangan,
Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa
Tengah.

Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Dhenis.

Lokasi 5: Plant Pasuruan Rembang

Dusun Kelimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur.

Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Piton.

Lokasi 6: Plant Pasuruan Gempol

Dusun Panggrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur

Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Piton

Lokasi 7: Plant Palembang Soeta

Jalan Soekarno-Hatta No. 98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Eddy Son

Lokasi 8: Plant Palembang Pusri

Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Eddy Son

Lokasi 9: Plant Kalijati

Desa Kalijati, Kecamatan Kalijati, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat.

Properti dalam penilaian ini adalah berupa barang persediaan PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Penunjukan lokasi dari pihak klien, diwakili Bapak Ari.

KATEGORI PROPERTI	:	Properti bukan khusus
INSTRUKSI PENUGASAN	:	Oleh PT WASKITA KARYA (Persero) Tbk , sesuai kontrak No. L.28.1/PWK/2014 , pada tanggal 10 Oktober 2014
TUJUAN PENILAIAN	:	Penyertaan Modal (inbreng) dalam pembentukan anak perusahaan
BASIS PENILAIAN	:	Nilai Pasar



TANGGAL INSPEKSI : 13 - 31 Oktober 2014
TANGGAL PENILAIAN : 31 Oktober 2014
PENDEKATAN PENILAIAN : Pendekatan Pasar
KESIMPULAN NILAI :
- Nilai Pasar : Rp. 30.702.000.000,-
PENILAI :
- Pairan, SE
- Drs. Rudy Meilanto
- Purwanto, ST
- Arie Januar, SP
- Eko Prasetyo, SE

RINGKASAN HASIL PENILAIAN

Lokasi 1: Plant Cibitung	Uraian	Nilai Pasar
Jalan Imam Bonjol No. 52, Desa Kalijaya, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat	Aset Persediaan	Rp 2.248.029.250
Lokasi 2: Plant Sadang	Uraian	Nilai Pasar
Jalan Raya Subang-Sadang, Desa Cibatu, Kecamatan Cibatu, Kabupaten Purwakarta, Provinsi Jawa Barat	Aset Persediaan	Rp 5.138.435.845
Lokasi 3: Plant Cengkareng	Uraian	Nilai Pasar
Terminal 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Provinsi Banten	Aset Persediaan	Rp 10.969.111.316
Lokasi 4: Plant Pejagan	Uraian	Nilai Pasar
Jalan Raya Pejagan-Ketanggungan, Desa Limbangan, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah	Aset Persediaan	Rp 1.282.989.009
Lokasi 5: Plant Pasuruan Gempol	Uraian	Nilai Pasar
Dusun Panggrek, Desa Mbayung, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur	Aset Persediaan	Rp 1.819.609.915
Lokasi 6: Plant Pasuruan Rembang	Uraian	Nilai Pasar
Dusun Ketimang, Desa Pekoren, Kecamatan Rembang, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur	Aset Persediaan	Rp 586.943.997
Lokasi 7: Plant Palembang Soetta	Uraian	Nilai Pasar
Jalan Soekarno-Hatta No. 98, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan,	Aset Persediaan	Rp 673.196.857
Lokasi 8: Plant Palembang Pusri	Uraian	Nilai Pasar
Komplek Pusri, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan,	Aset Persediaan	Rp 572.893.172
Lokasi 9: Plant Kalijati	Uraian	Nilai Pasar
Desa Kalijati, Kecamatan Kalijati, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat	Aset Persediaan	Rp 7.410.532.530
Jumlah Lokasi 1 - 9		Rp. 30.701.741.892
Pembulatan		Rp. 30.702.000.000