

Ringkasan Pendapat Penilai

PT Waskita Toll Road, yang selanjutnya disebut ("WTR") adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pengusahaan jalan tol yang berlokasi di Gedung Waskita Rajawali Tower Lantai 7, Jalan MT. Haryono Kav. 12-13, Jatinegara, Jakarta Timur.

WTR yang merupakan entitas anak PT Waskita Karya (Persero) Tbk ("Perseroan") dengan kepemilikan 92,53% saham dan sebagai pemilik dari 65,11994% saham PT Trans Jabar Tol (TJT) bermaksud untuk melakukan pembiayaan untuk perbaikan proyek jalan tol Ciawi-Sukabumi seksi 2, selanjutnya dalam laporan ini disebut "Transaksi". Dengan adanya Transaksi tersebut diharapkan dapat menyelesaikan perbaikan proyek jalan tol Ciawi-Sukabumi seksi 2.

KJPP Febriman Siregar dan Rekan telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen untuk membuat Laporan Pendapat Kewajaran Atas Transaksi yang dilakukan oleh WTR dengan TJT sehubungan dengan transaksi pembiayaan untuk perbaikan proyek jalan tol Ciawi-Sukabumi, yang semuanya merupakan pihak terafiliasi, sebagaimana tertuang dalam Laporan Pendapat Kewajaran Nomor: 00560/2.0109-05/BS/10/0069/1/VI/2024 tanggal 28 Juni 2024 dengan ringkasan sebagai berikut:

A. Pihak-Pihak Dalam Transaksi

- Perseroan sebagai pemilik saham WTR.
- WTR sebagai pemberi pinjaman.
- TJT sebagai penerima pinjaman.

B. Nilai dan Obyek Transaksi

Transaksi pembiayaan dari WTR kepada TJT untuk perbaikan jalan tol Ciawi-Sukabumi yang dilakukan oleh TJT selanjutnya dalam laporan ini disebut "Transaksi".

C. Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Laporan Pendapat Kewajaran ini bertujuan untuk mengkaji kewajaran atas Transaksi yang berhubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan POJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.

D. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. KJPP FSR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP FSR berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. KJPP FSR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. KJPP FSR bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
6. KJPP FSR menghasilkan Laporan Pendapat Kewajaran yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. KJPP FSR bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.
8. KJPP FSR telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
9. KJPP FSR mengasumsikan bahwa sejak Transaksi hingga penerbitan pendapat kewajaran ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Transaksi.

10. KJPP FSR berasumsi bahwa Perseroan mentaati semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional Perseroan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
11. KJPP FSR berasumsi bahwa legalitas yang dimiliki oleh Perseroan tidak ada masalah baik secara hukum atau masalah lainnya baik sebelum maupun setelah Transaksi.
12. KJPP FSR berasumsi bahwa Perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
13. KJPP FSR telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Transaksi dari Perseroan.
14. Laporan disusun hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.
15. KJPP FSR tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintah jika hal tersebut tidak terkait dengan maksud dan tujuan laporan ini serta di luar ruang lingkup dari penugasan.
16. Jika dikemudian hari Penilai diminta untuk memberikan penjelasan dan pemaparan yang dilakukan diluar wilayah kerja kantor kami maupun kepada pihak selain pemberi tugas dan pengguna jasa maka segala bentuk biaya yang timbul menjadi beban pemberi tugas.
17. Laporan ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Pimpinan dan stempel kantor (*office seal*) dari KJPP FSR.

E. Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran

Pendapat kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Transaksi yang akan dilaksanakan dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lain. Pendapat kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi persetujuan atau tidak menyetujui Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Transaksi tersebut.

Pihak ketiga yang ditunjuk untuk memberikan Pendapat Kewajaran Transaksi adalah KJPP Febriman Siregar & Rekan (FSR) yang diharapkan dapat melakukan kajian secara obyektif dan independen, sesuai dengan Perjanjian Pemberian Jasa KJPP Nomor: 024.1A/PERJ/TJT/VI/2024 tanggal 6 Juni 2024.

F. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas rencana Transaksi, Penilai melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- Analisis Transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Transaksi, analisis manfaat dan risiko Transaksi.
- Analisis kualitatif Transaksi yang meliputi Riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri, analisis operasional dan prospek Perseroan, analisis alasan dilakukannya transaksi, keuntungan dan kerugian Transaksi.
- Analisis kuantitatif Transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historikal Perseroan, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis keuangan sebelum dan sesudah transaksi dan analisis nilai tambah.
- Analisis kewajaran Transaksi.

G. Kesimpulan

1. Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, pihak-pihak yang bertransaksi memiliki hubungan afiliasi.
2. Berdasarkan Draft Perjanjian tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada Transaksi adalah wajar.

3. Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan masih mampu menghasilkan pendapatan dengan pertumbuhan yang positif. Dengan demikian Transaksi yang dilakukan adalah wajar.
4. Berdasarkan proyeksi keuangan tanpa Transaksi dan dengan Transaksi, diketahui bahwa Perseroan memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp 102 Miliar per tahun.
5. Berdasarkan analisis selisih bunga rencana Transaksi dengan bunga pasar diketahui bahwa Bunga Transaksi 6,80% dibawah dari nilai pasar dan berada dalam Batasan $\pm 7,5\%$, maka bunga yang ditetapkan adalah wajar.

Berdasarkan analisa tersebut diatas, kami berpendapat bahwa Transaksi adalah **WAJAR**