

KETERBUKAAN INFORMASI PT CHANDRA ASRI PETROCHEMICAL TBK

Dalam rangka pemenuhan atas Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.



Kegiatan Usaha Utama
Petrokimia

Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Barat, Indonesia

Kantor Pusat

Wisma Barito Pacific Tower A, Lantai 7
Jl. Letjen S Parman Kav 62-63, Jakarta 11410
Tel: (021) 5307950 Fax: (021) 5308502

Website: <http://www.chandra-asri.com>

Pabrik

Jl. Raya Anyer Km. 123, Kec. Ciwandan,
Kab. Cilegon, Banten 42447

Desa Mangunreja, Kec. Puloampel
Kab. Serang, Banten 42456

Perihal:	Keterbukaan Informasi Transaksi Afiliasi atas Pelaksanaan Jual Beli Tanah antara PT Chandra Asri Petrochemical Tbk dan PT Synthetic Rubber Indonesia
-----------------	--

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 2 April 2015

I. PENDAHULUAN

Pada tanggal 31 Maret 2015, PT Chandra Asri Petrochemical Tbk ("**Perseroan**") bersama dengan PT Synthetic Rubber Indonesia ("**SRI**"), telah menyepakati untuk melakukan jual beli atas tanah milik Perseroan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 123, SHGB No. 126, SHGB No. 238, dan SHGB No. 239 atas nama Perseroan yang berlokasi di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Propinsi Banten. Perseroan dan SRI telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli ("**AJB**") No. 110/2015 atas SHGB No. 123; AJB No. 111/2015 atas SHGB No. 126; AJB No. 112/2015 atas SHGB No. 238; dan AJB No. 113/2015 atas SHGB No. 239 dihadapan Hapendi Harahap, SH, MH, Notaris & PPAT di Cilegon. Dengan demikian maka Hak Atas Tanah dengan total luas keseluruhan 161.830 m2 telah beralih kepada SRI.

Sebelum ditandatanganinya AJB tersebut di atas, Perseroan dan SRI telah menandatangani *Conditional Transfer of Land Agreement* tertanggal 17 Juni 2013 yang telah mengalami beberapa kali perubahan sebagaimana tertuang dalam (i) *Amendment to Conditional Transfer of Land Agreement* tertanggal 17 Februari 2014; dan (ii) *Second Amendment to the Conditional Transfer of Land Agreement* tertanggal 22 Desember (selanjutnya disebut "**CTLA**"), dimana Perseroan sepakat untuk melakukan penjualan tanah yang terletak di daerah Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Banten kepada SRI.

Keterbukaan Informasi sehubungan dengan transaksi jual beli tanah milik Perseroan kepada SRI ini disampaikan oleh Perseroan kepada masyarakat paling lambat pada akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya Transaksi. Transaksi tersebut merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No.: Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 (“Peraturan No. IX.E.1”).

Dalam melakukan Transaksi ini, Perseroan akan senantiasa mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas pada peraturan di bidang Pasar Modal, dan peraturan perundang-undangan lainnya termasuk Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Latar Belakang Dan Alasan Dilakukannya Transaksi

Perseroan merupakan sebuah perusahaan yang bergerak di industri petrokimia, perdagangan, angkutan dan jasa. Perseroan memiliki dua kawasan pabrik petrokimia yang berlokasi di Cilegon dan Serang, Banten. Pabrik Perseroan beroperasi secara komersial sejak tahun 1992 dan saat ini, Perseroan merupakan salah satu produsen petrokimia nasional dengan pangsa pasar domestik menjadi utamanya. Selain itu, Perseroan merupakan perusahaan terbuka dan juga mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

Saat ini, Perseroan memiliki sejumlah entitas anak baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam rangka pengembangan usahanya, Perseroan melalui entitas anaknya yaitu PT Styrindo Mono Indonesia (“SMI”) bersama dengan Compagnie Financiere Du Groupe Michelin (“Michelin”) mendirikan perusahaan patungan (*joint venture*) dengan nama SRI yang bergerak di bidang industri karet sintetis.

Untuk membangun fasilitas pabrik karet sintetis, SRI membutuhkan lahan yang memadai dan strategis agar nantinya kegiatan operasional pabrik dapat berjalan dengan baik. Di sisi lain, Perseroan memiliki bidang tanah kosong yang berlokasi di area kompleks pabrik Perseroan di Cilegon, Banten. Untuk mendukung rencana usaha SRI dalam merealisasikan pembangunan fasilitas pabrik karet sintetis, maka Perseroan bersedia untuk menjual tanah kosong non-operasional dengan luas 161.830 m² kepada pihak SRI (“Transaksi”).

B. Manfaat Transaksi Bagi Perseroan

Dengan adanya Transaksi ini, Perseroan memperoleh nilai ekonomi atas tanah yang ditransaksikan dimana sebelumnya tanah tersebut merupakan aset non-operasional Perseroan.

Manfaat selanjutnya adalah Transaksi ini merupakan bagian dari upaya Perseroan untuk mendukung rencana usaha SRI, entitas terafiliasi, dalam membangun fasilitas pabrik karet sintetis yang akan saling terintegrasi dengan bisnis petrokimia Perseroan.

C. Pertimbangan Dilakukannya Transaksi Dibandingkan Apabila Dilakukan Transaksi Sejenis Dengan Pihak Yang Tidak Terafiliasi Dengan Perseroan

Apabila Transaksi sejenis tidak dilakukan dengan SRI, maka manfaat khususnya mengenai rencana pengembangan bisnis petrokimia yang terintegrasi secara vertikal menjadi tidak sesuai dengan bisnis strategis Perseroan. Dengan dibangunnya fasilitas pabrik SRI yang berdekatan dengan kompleks pabrik Perseroan akan mempermudah operasional proses produksi. Hal ini merupakan bagian dari dukungan Perseroan dalam pengembangan usaha pada jangka panjang.

D. Uraian Mengenai Transaksi

i. Obyek Transaksi

Aset milik Perseroan yang berupa tanah/lahan dengan total luas sebesar 161.830 m² yang terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Propinsi Banten, sebagaimana yang tercatat dalam SHGB No. 123, SHGB No. 126, SHGB No. 238, dan SHGB No. 239 atas nama Perseroan.

ii. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi ini adalah sebesar USD 32.366.000 (tiga puluh dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu Dollar Amerika Serikat) di luar PPN.

iii. Pihak-pihak Yang Melakukan Transaksi

1. Perseroan

a. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 Tahun 1968 sebagaimana yang disebutkan dalam Akta No. 40 tanggal 2 Nopember 1984, yang dibuat dihadapan Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta, yang kemudian diubah dengan Akta No. 117 tanggal 7 Nopember 1987, yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, S.H., Notaris di Jakarta dengan nama PT Tri Polyta Indonesia. Akta-akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan No. C2.1786.HT.01.01-TH.88, tanggal 29 Pebruari 1988.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan, yang diaktakan dalam Akta Notaris No. 23 tanggal 28 Oktober 2010, dihadapan Dr. Amrul Partomuan Pohan, S.H., L.L.M., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perseroan menyetujui antara lain transaksi penggabungan usaha PT Chandra Asri ke dalam Perseroan dan mengubah nama Perseroan menjadi PT Chandra Asri Petrochemical Tbk.

Penggabungan usaha tersebut telah mendapat pernyataan efektif dari Bapepam dan LK pada tanggal 21 Oktober 2010. Tanggal efektif penggabungan usaha adalah 1 Januari 2011.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir melalui akta No. 36 tanggal 24 Juli 2014 dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai perubahan Pasal 12.1.a, Pasal 12.9 dan Pasal 12.11.c Anggaran Dasar Perseroan. Perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sebagaimana dinyatakan dalam surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-04766.40.21.2014, tanggal 24 Juli 2014.

Perseroan berdomisili di Jakarta dengan pabrik berlokasi di Desa Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kodya Cilegon, Banten. Kantor pusat Perseroan beralamat di Wisma Barito Pacific Tower A, Lantai 7, Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63, Jakarta.

b. Kegiatan Usaha

Perseroan bergerak dalam bidang usaha industri petrokimia, perdagangan, angkutan dan jasa.

c. Susunan Pengurus

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 30 September 2014 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	George Allister Lefroy
Wakil Presiden Komisaris	:	Tan Ek Kia
Komisaris	:	Hanadi Rahardja
Komisaris	:	Agus Salim Pangestu
Komisaris	:	Loeki Sundjaja Putera
Komisaris	:	Cholanat Yanaranop
Komisaris	:	Chaovalit Ekabut

Direksi

Presiden Direktur	:	Erwin Ciputra
Wakil Presiden Direktur	:	Raymond Budhin
Wakil Presiden Direktur	:	Paramate Nisagornsen
Direktur	:	Terry Lim Chong Thian
Direktur	:	Paisan Lekskulchai
Direktur	:	Baritono Pangestu
Direktur	:	Suryandi

d. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 September 2014 adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp 12.264.785.664.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp 3.286.962.558.000

Sedangkan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan 5% atau lebih

PT Barito Pacific Tbk	:	55,36%
SCG Chemicals Company Limited	:	30,50%
Marigold Resources Pte. Ltd.	:	5,15%
Masyarakat (dibawah 5%)	:	8,99%

2. SRI

a. Riwayat Singkat

SRI didirikan berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal No. 25 Tahun 2007 sebagaimana yang disebutkan dalam Akta No. 109 tanggal 28 Maret 2013, dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta. Akta

pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-17816.AH.01.01 Tahun 2013 tanggal 5 April 2013.

Anggaran Dasar SRI telah mengalami perubahan melalui Akta No. 26 tanggal 24 Juli 2013 dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, untuk menambah ruang lingkup kegiatan SRI untuk secara langsung menjual karet sintetis. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.10-31648 tanggal 30 Juli 2013.

Kantor SRI terdaftar di Wisma Barito Pacific Tower A, Lantai 7, Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63, Jakarta 11410.

SRI telah berada dalam tahap pengembangan sejak berdirinya pada tanggal 28 Maret 2013. Pada tahap ini, kegiatan utama SRI berhubungan dengan pembangunan fasilitas produksi yang berlokasi di Cilegon, Banten, Indonesia. Keberhasilan penyelesaian pembangunan pabrik dan pencapaian operasional bergantung pada kejadian di masa depan.

b. Kegiatan Usaha

SRI bergerak dalam bidang industri karet sintetis termasuk produksi dan penjualan.

c. Susunan Pengurus

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi SRI pada tanggal 30 September 2014 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	Erwin Ciputra
Wakil Presiden Komisaris	:	Luc Marie Gaston Fernand Minguet
Komisaris	:	Paramate Nisagornsen
Komisaris	:	Somchai Santvinyoo
Komisaris	:	Didier Claude Gaidon

Direksi

Presiden Direktur	:	Bradley Ross Karas
Wakil Presiden Direktur	:	Yohanes Widharmanto
Direktur	:	Jan Jacobus Blaauw
Direktur	:	Mursosan Wiguna
Direktur	:	Ismael Abdel-Maaboud

d. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham SRI berdasarkan Laporan Keuangan SRI per 30 September 2014 adalah sebagai berikut:

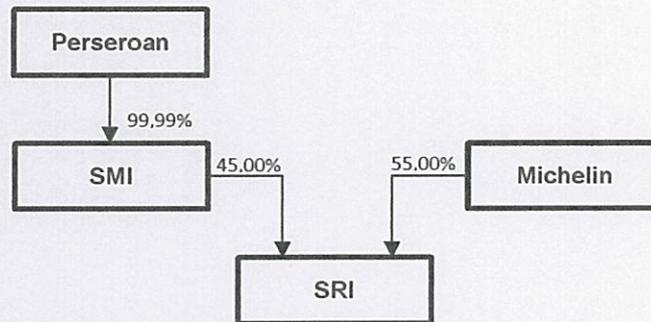
Modal Dasar	:	USD 120.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	USD 80.000.000

Sedangkan susunan kepemilikan saham SRI adalah sebagai berikut:

Michelin	:	55,00%
SMI	:	45,00%

iv. Sifat Hubungan Transaksi Afiliasi

1. Hubungan afiliasi dari segi kepengurusan
 - Presiden Direktur Perseroan yaitu Erwin Ciputra juga menjabat sebagai Presiden Komisaris SRI.
 - Wakil Presiden Direktur Perseroan yaitu Paramate Nisagornsen juga menjabat sebagai Komisaris SRI.
2. Hubungan afiliasi dari segi kepemilikan



Sesuai penjelasan pada bagan di atas, bahwa sifat hubungan afiliasi antara Perseroan dan SRI adalah SRI merupakan entitas bersama (joint venture) antara Michelin dan SMI dengan kepemilikan masing-masing 55% dan 45%. Sedangkan SMI merupakan entitas anak Perseroan secara langsung dengan kepemilikan 99,99%.

III. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

1. Ringkasan Laporan Penilaian Properti KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan (“SRR”)

SRR sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Bapepam dan LK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No.02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 (Penilai Properti dan Penilai Usaha) telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat atas nilai pasar aset milik/atas nama Perseroan.

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilai Independen SRR atas nilai pasar aset sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 150326.001/SRR/LP-A/CAP/OR tanggal 26 Maret 2015.

a. Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan SRI

b. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu tanah kosong seluas 161.830,00 m² yang berlokasi di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Propinsi Banten milik/atas nama Perseroan.

c. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 September 2014 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah Bank Indonesia (BI) untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah 1 US\$ = Rp 12.212,00.

Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan informasi atas nilai pasar Obyek Penilaian kepada manajemen Perseroan yang akan digunakan sebagai referensi dalam rangka mendukung Transaksi.

d. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam melakukan penilaian atas Obyek Penilaian, SRR menggunakan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. SRR tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari SRR.
2. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada SRR seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi SRR tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
3. Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. SRR telah mempertimbangkan kondisi Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari Obyek Penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. SRR tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya, atau kerusakan yang tidak terlihat. SRR tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, pada penilaian ini kami berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.
5. SRR tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian ini didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran yang tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
6. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas

dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.

7. Gambar, denah, ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan *survey*/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
 8. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan atau secara lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, SRR beranggapan bahwa Obyek Penilaian yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan Obyek Penilaian maupun kondisi penggunaan baik saat ini ataupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
 9. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum dan bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Untuk tujuan pengungkapan luasan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian dalam laporan ini, SRR tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat yang diterima dari Perseroan.
 10. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.
 11. Laporan penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Penilai dari SRR.
 12. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
 13. SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
 14. Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
 15. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
 16. SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian ini dan kesimpulan nilai akhir.
 17. SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum Obyek Penilaian.
- e. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan Obyek Penilaian dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Dalam pendekatan pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari

aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), unsur waktu dan lain-lain bila ada dari aset yang ditransaksikan dengan Obyek Penilaian.

Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian (*adjustment*) terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), unsur waktu dan lain-lain bila ada, antara aset dengan data pembandingan properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan nilai Obyek Penilaian.

Pendekatan data pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

f. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, SRR berkesimpulan bahwa nilai pasar Obyek Penilaian pada tanggal 30 September 2014 adalah sebesar Rp 395.000.000.000,00 atau, jika dinyatakan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat adalah sebesar USD 32.345.234.

2. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran KJPP Jennywati, Kusnanto & Rekan ("JKR")

JKR sebagai penilai resmi (berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0022 tanggal 24 Maret 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Bapepam - LK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam - LK No. 05/BL/STTD-P/B/2010, juga telah ditunjuk manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penawaran No. JK/141029-001 tanggal 29 Oktober 2014, untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran JKR atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan No. JK/FO/150331-001 tanggal 31 Maret 2015, dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan SRI

b. Objek Transaksi Pendapat Kewajaran

Obyek penilaian adalah rencana Perseroan untuk menjual tanah seluas 16,18 ha milik Perseroan yang terletak di daerah Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Banten kepada SRI.

c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan untuk memenuhi Peraturan No. IX.E.1.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah JKR telaah. Dalam melaksanakan analisis, JKR bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan JKR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat JKR secara material. JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, JKR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran JKR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. JKR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan konsolidasian tersebut dan proyeksi laporan keuangan konsolidasian tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan yang dinilai.

JKR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, JKR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang JKR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. JKR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional. Selanjutnya, JKR juga memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, JKR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, JKR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan; serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan JKR.

Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan JKR bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran.

Kesimpulan penilaian ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi, JKR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi.

f. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, JKR berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.

IV. PERNYATAAN

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa semua informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan. Transaksi dalam Keterbukaan Informasi ini tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

V. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk informasi lebih lanjut mengenai hal-hal tersebut di atas dapat menghubungi Perseroan pada jam kerja dengan alamat:

Kantor Pusat
Wisma Barito Pacific Tower A, Lantai 7
Jl. Letjend. S. Parman Kav-62-63, Jakarta 11410
Telp: (62-21) 530 7950
Fax: (62-21) 530 8930
U.P.: Corporate Secretary

Demikian keterbukaan informasi yang dapat kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk



Terry Lim Chong Thian
Direktur



Suryandi
Direktur