

**KETERBUKAAN INFORMASI
KEPADA PEMEGANG SAHAM
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI OLEH
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK ("PERSEROAN")**

Keterbukaan Informasi dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sebagaimana diatur di dalam Lampiran No. IX.E.1 dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-412/BL/2009, tanggal 25 November 2009, tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu dan Peraturan OJK No.31/POJK.04/2015 Tentang Keterbukaan Atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik sehubungan dengan Transaksi penyertaan saham sebanyak 29,404 saham seri C baru yang dikeluarkan dari portepel PT Jakarta Tollroad Development dengan total nilai transaksi sebesar Rp192.956.516.616,-, sesuai dengan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham PT Jakarta Tollroad Development tertanggal 21 Juni 2016.

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasehat hukum, akuntan publik atau penasehat profesional lainnya.



PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia

Bidang Usaha:
Bergerak dalam bidang Pembangunan dan Jasa

Kantor Pusat:
Gedung Ecovention
Jl. Lodan Timur No. 7
Ancol, Jakarta Utara
Telepon : (62-21) 6453456
Website:

Jakarta, 22 Juni 2016
Direksi Perseroan

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN SETELAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN YANG WAJAR, MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN MENURUT KEYAKINAN TERBAIK MEREKA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR SERTA TIDAK TERDAPAT FAKTA-FAKTA DAN INFORMASI MATERIAL DAN RELEVAN YANG JIKA TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI AKAN MENYEBABKAN INFORMASI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

1 w2

A k →

DEFINISI

Bapepam-LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, dahulu dikenal dengan nama Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, di mana sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga jasa keuangan lainnya beralih dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ke Otoritas Jasa Keuangan.
Direksi	: Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat saat Keterbukaan Informasi ini diumumkan.
JTD	: PT Jakarta Tollroad Development, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat dan bergerak di bidang pengusahaan jalan tol yang berlokasi di Jakarta, merupakan anak perusahaan dari Perseroan.
Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD	: Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD tertanggal 21 Juni 2016, dimana Perseroan yang merupakan salah satu pemegang saham dalam JTD dan akan mengambil bagian saham sebesar 29.404 lembar saham seri C dengan harga Rp6.562.254,- atau seluruhnya sebesar Rp192.956.516.616,-.
Keterbukaan Informasi	: Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini.
Komisaris	: Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada saat Keterbukaan Informasi ini diumumkan.
MAPPI	: Merupakan singkatan dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia yaitu Organisasi Profesi Penilai di Indonesia yang bersifat mandiri, nirlaba dan nonpolitis, yang berasaskan Pancasila dan berlandaskan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional, Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan langsung dan tidak langsung dengan Profesi Penilai sebagai landasan formal serta Keputusan Musyawarah Nasional sebagai landasan operasional.
OJK	: Singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya sebagaimana

		dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan badan pengganti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2013.
Peraturan No. VIII.C.3	:	Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C.3 merupakan Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-196/BL/2012, tanggal 19 April 2012 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal.
Peraturan No. IX.E.1	:	Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 merupakan Lampiran dari Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK No. KEP-412/BL/2009, tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
Peraturan No. IX.E.2	:	Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 merupakan Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011, tanggal 28 Nopember 2011 tentang tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
Perseroan	:	PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan suatu pihak yang terafiliasi dengan JTD.
SPI	:	Merupakan singkatan dari Standar Penilaian Indonesia yaitu panduan praktek penilaian bagi penilai yang mulai berlaku sejak 2013 di Indonesia dimana penyusunannya merujuk pada International Valuation Standards 2011 yang dikeluarkan oleh International Valuation Standard Council pada Juli 2011 dan berazaskan pada 'principle base' serta dengan landasan cakupan (platform) yang meliputi penilaian aset properti dan bisnis.
Transaksi	:	Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan untuk mengambil bagian saham-saham baru yang dikeluarkan oleh JTD sebanyak 29.404 saham Seri C dengan harga penyetoran setiap saham sebesar Rp6.562.254,- atau seluruhnya sebesar Rp192.956.516.616,-, yakni dengan nilai agio saham sebesar Rp5.562.254,- per saham atau seluruhnya sejumlah Rp163.552.516.616,-.
Transaksi Afiliasi	:	Transaksi Afiliasi yang dilakukan oleh Perusahaan atau Perusahaan Terkendali dengan Afiliasi dari Perusahaan atau Afiliasi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, atau pemegang saham utama Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Angka 1 huruf d Peraturan No. IX.E.1.
TRUSCEL	:	KJPP RAO,YUHAL & rekan (terafiliasi dengan KJPP asing Truscel Capital LLP Singapore) yang mana telah mendapat ijin usaha No. 2.11.0094 dari Kementerian Keuangan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1133/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar atas nama KJPP RAO,YUHAL &

rekan sebagai profesi penunjang pasar modal berdasarkan surat dari Bapepam-LK (saat ini telah berganti nama menjadi Otoritas Jasa Keuangan) No. 11653/BL/2011 tanggal 27 Oktober 2011 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam-LK No. 12/BL/STTD-P/B/2011 tanggal 31 Maret 2011.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi kewajiban Perseroan untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas Transaksi Afiliasi yang telah dilakukan oleh Perseroan untuk mengambil bagian saham-saham baru yang dikeluarkan oleh JTD sebanyak 29.404 saham Seri C dengan harga penyeteroran setiap saham sebesar Rp6.562.254,- di JTD atau dengan total nilai transaksi sebesar Rp192.956.516.616,-, dan dengan nilai agio saham sebesar Rp5.562.254,- per saham atau seluruhnya sejumlah Rp163.552.516.616,- sesuai dengan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD tertanggal 21 Juni 2016 yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud di dalam Peraturan No. IX.E.1 dikarenakan Transaksi tersebut dilakukan oleh Perseroan yang sebelum Transaksi dilakukan, telah memiliki hubungan afiliasi dengan JTD berupa kepemilikan saham sebanyak 3.571 saham, yang seluruhnya merupakan 25,637% dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam JTD. Selanjutnya, dengan mengingat efektifnya Transaksi, maka Perseroan akan memiliki saham dalam JTD, yang perinciannya adalah sebagaimana diuraikan dalam bagian II huruf D.II Keterangan Mengenai Transaksi.

Berdasarkan surat pernyataan manajemen mengenai Transaksi Afiliasi tertanggal 21 Juni 2016, Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi dikarenakan Transaksi tersebut dilakukan antara perusahaan yang secara langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan yang bersangkutan atau dengan pemegang saham, namun bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1 mengingat dalam Transaksi tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi Direktur, Komisaris dan Pemegang Saham Utama Perseroan yang dapat merugikan Perseroan karena adanya Transaksi tersebut.

Lebih lanjut lagi, Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan di dalam Peraturan No.IX.E.2. Dengan mengingat nilai Transaksi tidak melebihi 20% dari total nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Latar Belakang dan Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi

Perseroan memiliki sejumlah saham di JTD dan berencana untuk menambah sahamnya di JTD. Dalam rangka penambahan saham tersebut, Perseroan bermaksud untuk membeli saham JTD melalui pelaksanaan Rencana Transaksi, yaitu rencana membeli 29.404 lembar saham JTD dengan harga per lembar sebesar Rp6.562.254,- atau setara total nilai transaksi sebesar Rp192.956.516.616,- sesuai dengan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD tertanggal 21 Juni 2016.

B. Uraian Singkat Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD Terkait Transaksi

Dalam kerangka pelaksanaan Transaksi, Perseroan dengan JTD menandatangani Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD pada tanggal 21 Juni 2016.

Berikut adalah ringkasan pokok dari beberapa ketentuan dalam Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD sehubungan dengan Transaksi :

Ringkasan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD	
Pihak-Pihak	JTD selaku pihak yang menerbitkan atau mengeluarkan saham baru Seri C, Perseroan selaku salah satu pemegang saham yang mengambil sebagian saham yang diterbitkan oleh JTD.
Objek Transaksi	29.404 lembar saham baru seri C yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh JTD dengan harga per lembar saham sebesar Rp6.562.254,-.
Ringkasan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD	Menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor JTD sebesar Rp114.596.000.000,- dengan cara mengeluarkan 114.596 saham seri C masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,-. Perseroan, akan mengambil bagian sebanyak 29.404 saham seri C dengan harga penyetoran setiap saham sebesar Rp6.562.254,- atau seluruhnya sebesar Rp192.956.516.616,-, yakni dengan nilai agio saham sebesar Rp 5.562.254,- per saham atau seluruhnya sejumlah Rp163.552.516.616,-.

C. Keterangan mengenai Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi:

I. Perseroan

1. Riwayat Singkat Perseroan.

Perseroan merupakan suatu perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 33, tanggal 10 Juli 1992 dibuat di hadapan Achmad Abid, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Perubahan Anggaran Dasar No. 98, tanggal 22 Agustus 1992, dan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 34, tanggal 8 September 1992, yang keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7514.HT.01.01.TH.92, tanggal 11 September 1992 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Oktober 1992 di bawah No. 550/Leg/1992 serta diumumkan dalam Tambahan No. 6071, Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 November 1992.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 18 tanggal 8 Mei 2015, dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0949241 tanggal 7 Juli 2015 dan telah dicatat dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT dengan No. AHU-3530274.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 7 Juli 2015.

Seluruh saham Perseroan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia melalui Penawaran Umum Perdana yang dilakukan pada tahun 2004.

W

1 2 1

2. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah bergerak dalam bidang pembangunan dan jasa.

3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan Perseroan pertanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp1.440.000.000.000,00, terbagi atas 1 (satu) saham seri A dengan nilai nominal sebesar Rp500,-, 1 (satu) saham seri B dengan nilai nominal sebesar Rp500,- dan 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal sebesar Rp250,-;
Modal Ditempatkan	:	Rp400.000.000.000,- terbagi atas 1 (satu) saham seri A, 1 (satu) saham seri B dengan nilai nominal sebesar Rp500,- dan 1.599.999.996 saham seri C
Modal Disetor	:	Rp400.000.000.000,- atau 100% dari modal yang telah ditempatkan dalam Perseroan.

Susunan pemegang saham Perseroan per 31 Mei 2016 yang telah disiapkan oleh PT Adimitra Transferindo selaku Biro Administrasi Efek Perseroan adalah sebagai berikut:

No	Keterangan	Saham Seri A		Saham Seri B		Saham Seri C		%
		Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500,00	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp500,00	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @Rp250,00	
	Modal Dasar	1	500,00	1	500,00	5.759.999.996	1.439.999.999.000,00	
	Modal Ditempatkan							
•	Pemerintah DKI Jakarta	1	500,00	-	-	1.151.999.998	287.999.999.500,00	72
•	PT Pembangunan Jaya	-	-	1	500,00	288.099.998	72.024.999.500,00	18
•	Masyarakat	-	-	-	-	159.900.000	39.975.000.000,00	10
	Jumlah Modal Disetor	1	500,00	1	500,00	1.599.999.996	399.999.999.000,00	100
	Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	-	-	4.160.000.000	1.040.000.000.000,00	

4. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang menjabat saat ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama/	:	Ermaya Suradinata
Komisaris Independen	:	
Komisaris	:	Chatarina Suryowati
Komisaris	:	Trisna Muliadi
Komisaris Independen	:	KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat

Direksi:

Direktur Utama	:	Gatot Setyo Waluyo
Direktur	:	Teuku Sahir Syahali
Direktur	:	Hariato Badjoeri
Direktur	:	Budiwidiartoro
Direktur Independen	:	Arif Nugroho

II. JTD

1. Riwayat Singkat JTD

JTD, berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia. JTD didirikan pertama kali berdasarkan Akta Perseroan Terbatas JTD No. 295 tanggal 30 Juni 2005, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pada waktu itu pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C-20372/HT.01.01.TH.2005 tanggal 25 Juli 2005, didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-Undang No.3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan Tanda Daftar Perusahaan No. 090514654279 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Jakarta Pusat di bawah No. 6476/BH.09.05/VII/2006 tanggal 28 Juli 2006 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 92 tanggal 17 Nopember 2006, Tambahan No. 12082.

Anggaran Dasar JTD telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir Anggaran Dasar JTD adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar JTD No. 1 tanggal 1 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehubungan dengan peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor dalam JTD. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-56466.AH.01.02.Tahun 2012 tanggal 5 Nopember 2012 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT di bawah No. AHU-0095725.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 5 Nopember 2012.

2. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar JTD, maksud dan tujuan JTD adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa.

3. Kepemilikan Saham

Struktur permodalan JTD pertanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp55.716.000.000,- yang terbagi atas 1 (satu) saham seri A, 1 (satu) saham seri B serta 55.714 saham seri C dengan nominal masing-masing saham sebesar Rp1.000.000,-;
Modal Ditempatkan	:	Rp13.929.000.000,- yang terbagi 1 (satu) saham seri A, 1 (satu) saham seri B serta 13.927 saham seri C; dan
Modal Disetor	:	Rp13.929.000.000,- atau 100% (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan dalam JTD.

Susunan pemegang saham dalam JTD dengan struktur permodalan sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham			Jumlah Nilai Nominal	%
	Seri A	Seri B	Seri C		
Modal Dasar	1	1	55.714	Rp55.716.000.000,-	
Modal Ditempatkan					
PT Jakarta Properindo	-	1	1.249	Rp1.250.000.000,-	8,975
PT Pembangunan Jaya Infrastruktur (d/h PT Pembangunan Jaya Toll)	1	-	-	Rp1.000.000,-	0,007
PT Jaya Real Property Tbk	-	-	4.018	Rp 4.018.000.000,-	28,846
Perseroan	-	-	3.571	Rp 3.571.000.000,-	25,637
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk.	-	-	2.857	Rp 2.857.000.000,-	20,511
PT Pembangunan Jaya	-	-	1.607	Rp 1.607.000.000,-	11,537

PT Jaya Land	-	-	625	Rp 625.000.000,-	4,487
Jumlah Modal Disetor Penuh	1	1	13.927	Rp 13.929.000.000,-	100
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	41.787	Rp 41.787.000.000,-	

Selanjutnya, dengan mengingat efektifnya peningkatan modal dalam JTD maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam JTD akan menjadi sebagai berikut:

- Modal Dasar : Rp500.000.000.000,- yang terbagi atas 1 (satu) saham seri A, 1 (satu) saham seri B serta 499.998 saham seri C masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000,-;
- Modal Ditempatkan : Rp128.525.000.000,- yang terbagi atas 1 (satu) saham seri A, 1 (satu) saham seri B serta 128.523 saham seri C masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000,-; dan
- Modal Disetor : Rp128.525.000.000,- atau 100% (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan dalam JTD.

Keterangan	Jumlah Saham			Jumlah Nilai Nominal ¹ Rp1.000.000,-	%
	Seri A	Seri B	Seri C		
Modal Dasar	1	1	499.998	Rp500.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan					
PT Jakarta ProPERTINDO	-	1	4.084	Rp4.085.000.000,-	3,18
PT Pembangunan Jaya Infrastruktur (d/h PT Pembangunan Jaya Toll)	1	-	-	Rp1.000.000,-	0,001
PT Jaya Real Property Tbk	-	-	37.082	Rp37.082.000.000,-	28,85
Perseroan	-	-	32.325 ²	Rp32.325.000.000,-	25,15
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	-	-	26.350	Rp26.350.000.000,-	20,50
PT Pembangunan Jaya	-	-	23.477 ³	Rp23.477.000.000,-	18,27
PT Jaya Land	-	-	5.205 ⁴	Rp5.205.000.000,-	4,05
Jumlah Modal Disetor Penuh	1	1	128.523	Rp 128.525.000.000,-	100
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	371.473	Rp371.473.000.000,-	

4. Pengurusan dan Pengawasan JTD

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi JTD yang menjabat saat ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Sarwo Handayani

Direksi:

Direktur Utama : Frans Satyaki Sunito

¹ Jumlah nilai nominal saham belum termasuk dengan dengan nilai agio saham sebesar Rp5.562.254,- per saham.

² Jumlah saham Seri C yang dimiliki oleh Perseroan sebesar 32.325 saham adalah setelah dikurangi pelaksanaan penukaran Surat Utang Wajib Tukar ("SUWT") sebanyak 650 saham milik Perseroan dalam JTD.

³ Jumlah saham Seri C yang dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya sebesar 23.477 saham adalah setelah dikurangi pelaksanaan penukaran SUWT sebanyak 650 saham milik Perseroan dalam JTD.

⁴ Jumlah saham Seri C yang dimiliki oleh PT Jaya Land sebesar 5.205 saham adalah setelah dikurangi pelaksanaan penukaran SUWT sebanyak 563 saham milik Perseroan dalam JTD.

D. HUBUNGAN DAN SIFAT HUBUNGAN AFILIASI

Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1 dikarenakan, terdapat hubungan kepemilikan saham antara pihak yang bertransaksi sebagaimana dapat digambarkan pada bagan dibawah ini:

Bagan Hubungan Kepemilikan Pihak-Pihak yang Terkait dengan Transaksi



Dengan demikian berdasarkan Peraturan IX.E.1 maka:

Berdasarkan bagan hubungan kepemilikan, Transaksi merupakan transaksi afiliasi dikarenakan Transaksi dilakukan oleh Perseroan terhadap JTD, dimana Perseroan merupakan pemegang saham dari JTD dengan kepemilikan saham sebesar 25,63%.

E. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN YANG SEJENIS YANG TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Berdasarkan analisis atas Transaksi dapat diketahui bahwa pelaksanaan Transaksi memberikan keuntungan yaitu pelaksanaan Transaksi memungkinkan anak perusahaan Perseroan melalui JTD memaksimalkan modal untuk membangun jalan tol yang berkualitas yang dapat memenuhi kebutuhan sarana jalan cepat di Indonesia sehingga dapat meningkatkan deviden yang dapat diterima oleh Perseroan atas investasi terhadap anak perusahaannya yaitu JTD.

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN

Pihak-pihak independen yang berperan sehubungan dengan Transaksi dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah:

- Makes & Partners Law Firm, membantu Perseroan dalam rangka menyiapkan Keterbukaan Informasi ini;
- Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan selaku auditor independen yang melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan; dan
- KJPP Rao, Yuhah & Rekan (terafiliasi dengan KJPP Truscel Capital LLP Singapore) selaku Penilai Independen yang melakukan penilaian atas Transaksi serta memberikan pendapat atas nilai Transaksi dan kewajaran Transaksi.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

KJPP RAO, YUHAL & rekan (terafiliasi dengan KJPP asing Truscel Capital LLP Singapore) yang mana telah mendapat ijin usaha dari Kementerian Keuangan No.2.11.0094 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1133/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar atas nama KJPP RAO, YUHAL & rekan sebagai profesi penunjang pasar modal berdasarkan surat Bapepam-LK (saat ini bernama OJK) No.11653/BL/2011 tanggal 27 Oktober 2011 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam - LK No. 12/BL/STTD-P/B/2011 tanggal 31 Maret 2011, selanjutnya disebut sebagai TRUSCEL, sebagai Penilai Independen telah diminta oleh Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penugasan No. 03/SP-BIS/IV/16 tanggal 3 Mei 2016.

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilai Independen sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Penilaian Kewajaran atas Rencana Pembelian Saham PT Jakarta Tollroad Development oleh PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. No. RAO,YUHAL-B-JP3/VI/16 tanggal 21 Juni 2016:

1. PENDAHULUAN

Definisi Rencana Transaksi

Merupakan rencana PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk untuk membeli saham di PT Jakarta Tollroad Development dengan total nilai transaksi sebesar Rp192.956.516.616,- sesuai dengan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham PT Jakarta Tollroad Development tertanggal 21 Juni 2016 yang dikategorikan sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

Rencana Transaksi ini dikategorikan sebagai transaksi afiliasi, dikarenakan rencana Transaksi tersebut dilakukan antara perusahaan yang secara langsung atau tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan yang bersangkutan atau dengan pemegang saham utama. Namun Rencana Transaksi ini bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, mengingat dalam Rencana Transaksi tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham Utama Perseroan yang dapat merugikan Perseroan karena adanya Rencana Transaksi tersebut.

Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan laporan pendapat kewajaran ini adalah untuk memenuhi regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. IX.E.1 dalam transaksi afiliasi & benturan kepentingan di transaksi tertentu. Laporan pendapat kewajaran ini hanya disusun untuk keperluan transaksi di pasar modal dan tidak dapat digunakan untuk keperluan perpajakan maupun keperluan-keperluan yang menyangkut instansi lain.

Obyek Transaksi

Obyek transaksi ini adalah penandatanganan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD antara Perseroan dengan JTD yang ditandatangani pada tanggal 21 Juni 2016. Dimana Perseroan membeli 29.404 lembar saham seri C milik JTD dengan harga per lembar sebesar Rp6.562.254,-

Nilai Transaksi

Nilai dari transaksi ini adalah berupa nilai pembelian saham JTD sebesar Rp192.956.516.616,- sesuai dengan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD tertanggal 21 Juni 2016.

Asumsi-asumsi Penting

Dalam penyusunan pendapat kewajaran kepada Perseroan atas Rencana Transaksi untuk menyatakan bahwa Rencana Transaksi telah dilaksanakan pada kondisi *arm's length* di dalam batasan komersial yang berlaku umum dan tidak merugikan kepentingan-kepentingan Perseroan dan para pemegang saham Perseroan, TRUSCEL menggunakan beberapa asumsi antara lain :

1. TRUSCEL mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan selesainya Rencana Transaksi terdapat kejadian penting yaitu dijelaskan lebih lanjut pada bagian Kejadian Penting Yang Berdampak Pada Pendapat Kewajaran;
2. Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang kompleks dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap; dan
3. Pendapat kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi umum keuangan, moneter, peraturan dan kondisi pasar yang ada saat ini.

Kondisi Pembatas

Penugasan kami untuk mengeluarkan laporan pendapat kewajaran telah dilaksanakan sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan kami. Perlu diketahui bahwa ruang lingkup pekerjaan kami mencakup kewajaran nilai atas rencana transaksi yang dilakukan Perseroan sesuai dengan Peraturan No.IX.E.1.

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun pendapat kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap dapat diandalkan serta tidak menyesatkan. Kami tidak melakukan audit ataupun uji kepatuhan secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi, kami menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada bagian Sifat dan Sumber Data yang Dapat Diandalkan sebagai bahan pertimbangan.

Segala perubahan terhadap data-data tersebut diatas dapat mempengaruhi hasil penilaian kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Pendapat kewajaran ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan azas pertimbangan komersial dan tidak mempertimbangkan sudut pandang stakeholders lain serta aspek-aspek lainnya.

Pendapat kewajaran ini disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Pendapat ini dikeluarkan. Pendapat kewajaran ini hanya dilakukan terhadap rencana Transaksi seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa tidak ada perubahan yang material dari rencana Transaksi sesuai dengan ketetapan informasi dan kesepakatan yang dituangkan dalam Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD sehubungan dengan rencana Transaksi, dan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya rencana Transaksi tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam laporan pendapat kewajaran.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar rencana Transaksi yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap rencana Transaksi.

Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan rencana Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari rencana Transaksi tersebut.

Pendapat kewajaran atas rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Sesuai dengan Peraturan No. IX.E.1, pendapat kewajaran atas rencana Transaksi ini berlaku selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penilaian pendapat kewajaran atas rencana Transaksi ini sampai dengan tanggal dilaksanakannya rencana Transaksi.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal pendapat kewajaran ini.

2. PENDEKATAN DAN METODOLOGI PENGKAJIAN KEWAJARAN RENCANA TRANSAKSI

Laporan pendapat kewajaran ini disusun sesuai dengan SPI seperti yang ditetapkan oleh MAPPI, dimana pendekatan yang diaplikasikan sesuai dengan standar penilaian lengkap dan Peraturan No. VIII.C.3.

Analisis kewajaran dilakukan dengan melakukan Analisis atas rencana Transaksi, Analisis kualitatif dan Analisis kuantitatif atas rencana Transaksi. Dimana Analisis atas rencana Transaksi dilakukan dengan mengidentifikasi adanya keterkaitan di dalam hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi yaitu Perseroan dan JTD. Pada analisis atas rencana Transaksi terdapat penjelasan lengkap mengenai

Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD yang telah disepakati, maupun manfaat dan risiko dari rencana Transaksi.

Analisis Kualitatif atas rencana Transaksi didasarkan atas analisis industri dan lingkungan dimana terdapat penjabaran akan kondisi makro ekonomi di dunia dan kondisi ekonomi di Indonesia maupun tinjauan industri perusahaan jalan tol. Disamping itu, analisis kualitatif akan menjelaskan lebih detail mengenai alasan dan latar belakang maupun keuntungan dan kerugian atas rencana Transaksi.

Analisis Kuantitatif atas rencana Transaksi dilakukan dengan mengidentifikasi analisis kondisi keuangan Perseroan termasuk penilaian akan kinerja historis maupun analisis rasio terhadap Perseroan, penilaian arus kas, analisis common-size atas laporan keuangan historis Perseroan dan penilaian atas proyeksi keuangan Perseroan, analisis proforma laporan keuangan atas rencana Transaksi dan analisis kewajaran atas nilai rencana Transaksi.

Analisis Kewajaran atas Rencana Transaksi

Analisis kewajaran atas Rencana Transaksi dilaksanakan dengan melakukan perbandingan antara Nilai Transaksi dan Nilai Pasar. Nilai Pasar didasarkan pada Laporan Penilaian 100% Saham JTD per 31 Desember 2015 dengan No. RAO,YUHAL-B-JP/VI/16 tertanggal 21 Juni 2016 yang dilakukan oleh KJPP Rao, Yuhai & rekan selaku penilai saham yang ditunjuk oleh JTD sehubungan dengan Rencana Transaksi.

Berikut merupakan tabel perbandingan antara Nilai Transaksi berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD dan Nilai Pasar berdasarkan pihak independen:

Rencana Pembelian Saham JTD oleh PJAA	Harga /lembar saham (1)	Jumlah Saham (2)	Nilai Saham (1x2)
Nilai Pasar	Rp 6.705.274	29.404	Rp 197.161.876.825
Nilai Jual Kesepakatan	Rp 6.562.254	29.404	Rp 192.956.516.616

* Harga/ lembar saham Nilai Pasar secara penuh sebesar Rp6.705.274.00437455,-

Nilai Rencana Transaksi sebagaimana tercantum dalam Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD tertanggal 21 Juni 2016 atas Pembelian Saham JTD sejumlah 29.404 lembar saham adalah Rp192.956.516.616,- (dengan harga per lembar saham sebesar Rp6.562.254,-).

Sementara itu, nilai pasar atas Pembelian saham berdasarkan Laporan Penilaian 100% Saham JTD per 31 Desember 2015 dengan No. RAO,YUHAL-B-JP/VI/16 tertanggal 21 Juni 2016 oleh KJPP Rao, Yuhai & rekan yaitu dengan nilai sebesar Rp845.897.580.771,- yang selanjutnya dikurangi oleh modal saham JTD sebesar Rp13.929.000.000,- dan tambahan modal disetor JTD sebesar Rp63.571.000.966,-. Sehingga didapatkan nilai pasar saham yang akan dijual kepada pemegang saham adalah sebesar Rp768.397.579.805,- (dengan harga per lembar saham sebesar Rp6.705.274,-).

Dengan demikian, total nilai pasar atas penambahan 29.404 lembar adalah sebesar Rp197.161.876.825,- (dengan harga per lembar saham sebesar Rp6.705.274,-).

Selain itu, mengacu pada Peraturan No.VIII.C.3 poin 12.e.2, berikut adalah tabel uji batas atas dan batas bawah sebesar 7,5%:

Keterangan	Penjelasan	Nilai (dalam Rupiah Penuh)
Batas atas Nilai Rencana Transaksi	7,5% diatas Nilai Pasar Saham	Rp 211.949.017.586
Nilai Rencana Transaksi		Rp 192.956.516.616
Batas bawah Nilai Rencana Transaksi	7,5% dibawah Nilai Pasar Saham	Rp 182.374.736.063

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa Nilai Transaksi masih berada dalam batas wajar. Mengacu kepada Peraturan VIII.C.3 poin 12.e.2, nilai Rencana Transaksi yang telah ditetapkan sebesar Rp192.956.516.616,- juga masih berada diatas batas bawah sebesar Rp182.374.736.063,-.

3. KESIMPULAN

Sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan oleh Perseroan, kami telah melakukan analisis-analisis untuk menentukan kewajaran atas Rencana Transaksi yaitu Analisis atas Rencana Transaksi, Analisis kualitatif dan Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi.

Rencana Transaksi, yaitu rencana Perseroan untuk menambah saham di JTD dengan total nilai transaksi sebesar Rp192.956.516.616,- sesuai dengan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum

Pemegang Saham JTD tertanggal 21 Juni 2016. Rencana Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi dikarenakan Rencana Transaksi tersebut dilakukan antara perusahaan yang secara langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan yang bersangkutan atau dengan pemegang saham utama.

Berdasarkan analisis atas Rencana Transaksi dapat diketahui bahwa pelaksanaan Rencana Transaksi memberikan keuntungan yaitu Pelaksanaan Rencana Transaksi memungkinkan anak perusahaan Perseroan melalui JTD memaksimalkan modal untuk menyediakan jalan tol yang berkualitas yang dapat memenuhi kebutuhan sarana jalan cepat di Indonesia sehingga dapat meningkatkan return berupa deviden yang dapat diterima oleh Perseroan atas investasi terhadap anak perusahaannya yaitu JTD. Pelaksanaan Rencana Transaksi ini tidak menimbulkan risiko bagi Perseroan dan tidak terdapat kerugian yang diperoleh Perseroan dalam pelaksanaan Rencana Transaksi.

Sedangkan analisis kuantitatif dilakukan melalui analisis kewajaran. Berdasarkan analisis kewajaran atas nilai Rencana Transaksi dapat diketahui bahwa nilai transaksi yang disepakati berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD yang ditandatangani oleh kedua pihak adalah lebih rendah dibandingkan dengan nilai pasar berdasarkan Laporan Penilaian 100% Saham PT Jakarta Tollroad Development per 31 Desember 2015 dengan No. RAO,YUHAL-B-JP/VI/16 tertanggal 21 Juni 2016 oleh KJPP Rao, Yuhai & rekan. Berdasarkan analisis kewajaran atas nilai Rencana Transaksi juga dapat diketahui bahwa selisih antara nilai transaksi dan nilai pasar masih berada dalam batasan ketentuan yang disyaratkan oleh OJK.

Dengan mempertimbangkan hasil dari analisis-analisis kewajaran yang telah dilakukan, maka Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan Perseroan adalah WAJAR.

4. KEJADIAN PENTING YANG BERDAMPAK PADA PENDAPAT KEWAJARAN

Dari tanggal pendapat kewajaran, yaitu tanggal 31 Desember 2015, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil perhitungan batas kewajaran akibat telah terbitnya Laporan Keuangan interim Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016, 31 Desember 2015, 2014 dan 2013 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, No. R/440.AGA/lji.3/2016 tanggal 11 Mei 2016 dengan pendapat "disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material".

Dimana kejadian penting tersebut menghasilkan analisis kewajaran sebagai berikut:

- Analisa Kewajaran atas Rencana Transaksi

Analisis kewajaran atas Rencana Transaksi dilaksanakan dengan melakukan perbandingan antara Nilai Transaksi dan Nilai Pasar. Nilai Pasar didasarkan pada Laporan Penilaian 100% Saham JTD per 31 Desember 2015 dengan No. RAO,YUHAL-B-JP/VI/16 tertanggal 21 Juni 2016 yang dilakukan oleh KJPP Rao, Yuhai & rekan selaku penilai saham yang ditunjuk oleh JTD sehubungan dengan Rencana Transaksi. Berikut merupakan tabel perbandingan antara Nilai Transaksi berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD dan Nilai Pasar berdasarkan pihak independen:

Rencana Pembelian Saham JTD oleh PJAA	Harga /lembar saham (1)	Jumlah Saham (2)	Nilai Saham (1x2)
Nilai Pasar*	Rp 6.785.592	29.404	Rp 199.523.543.069
Nilai Jual Kesepakatan	Rp 6.562.254	29.404	Rp 192.956.516.616

* Harga/ lembar saham Nilai Pasar secara penuh sebesar Rp6.785.591.86059008.-

Nilai Rencana Transaksi sebagaimana tercantum dalam Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham JTD tertanggal 21 Juni 2016 atas Pembelian Saham JTD sejumlah 29.904 lembar saham adalah Rp192.956.516.616,- (dengan harga per lembar saham sebesar Rp6.562.254,-).

Sementara itu, nilai pasar atas Pembelian saham berdasarkan Laporan Penilaian 100% Saham JTD per 31 Desember 2015 dengan No. RAO,YUHAL-B-JP/VI/16 tertanggal 21 Juni 2016 oleh KJPP Rao, Yuhai & rekan yaitu dengan nilai sebesar Rp845.897.580.771,-, selanjutnya pihak independen melakukan penyesuaian terhadap nilai saham JTD per 31 Desember 2015 dieskalasi menggunakan inflasi Indonesia periode Januari - Maret.

Sehingga didapatkan Penilaian 100% Saham JTD per 31 Maret 2016 adalah sebesar Rp855.101.685.822,- yang selanjutnya dikurangi oleh modal saham JTD sebesar Rp13.929.000.000,- dan tambahan modal disetor

yang selanjutnya dikurangi oleh modal saham JTD sebesar Rp13.929.000.000,- dan tambahan modal disetor JTD sebesar Rp63.571.000.966. Sehingga didapatkan nilai pasar saham yang akan dijual kepada pemegang saham per 31 Maret 2016 adalah sebesar Rp 777.601.684.856,- (dengan harga per lembar saham sebesar Rp6.785.592,-).

Dengan demikian, total nilai pasar atas penambahan 29.904 lembar adalah sebesar Rp199.523.543.069,- (dengan harga per lembar saham sebesar Rp6.785.592,-).

Selain itu, mengacu pada Peraturan No.VIII.C.3 poin 12.e.2, berikut adalah tabel uji batas atas dan batas bawah sebesar 7,5%:

Keterangan	Penjelasan	Nilai (dalam Rupiah Penuh)	
Batas atas Nilai Rencana Transaksi	7,5% diatas Nilai Pasar Saham	Rp	214.487.808.799
Nilai Rencana Transaksi		Rp	192.956.516.616
Batas bawah Nilai Rencana Transaksi	7,5% dibawah Nilai Pasar Saham	Rp	184.559.277.339

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa Nilai Transaksi masih berada dalam batas wajar. Mengacu kepada Peraturan VIII.C.3 poin 12.e.2, nilai Rencana Transaksi yang telah ditetapkan sebesar Rp192.956.516.616,- juga masih berada diatas batas bawah sebesar Rp184.559.277.339,-.

Sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan oleh Perseroan, adanya penerbitan Laporan Keuangan Interim Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016, 31 Desember 2015, 2014 dan 2013, setelah menguji kewajaran berdasarkan data tersebut. Membuktikan bahwa tidak akan merubah Pendapat Kewajaran kami dan di sampaikan hanya sebagai Informasi.

V. PERNYATAAN DARI DEWAN KOMISARIS & DIREKSI

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran semua informasi yang dimuat dalam pengumuman ini dan menegaskan bahwa setelah mengadakan pemeriksaan yang cukup, dan sepanjang yang diketahui dan diyakininya, semua informasi yang dimuat dalam pengumuman ini adalah benar dan tidak terdapat informasi penting dan relevan lainnya yang belum diungkapkan sehingga menyebabkan informasi yang diberikan dalam pengumuman ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila Para Pemegang Saham memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK.

Kantor Pusat:

Gedung Ecovention
Jl. Lodan Timur No. 7
Ancol, Jakarta Utara
Telepon : (62-21) 6453456
Website: www.ancol.com
Email : investor@ancol.com
U.p. Corporate Secretary

Jakarta, 22 Juni 2016

Hormat kami,
Direksi Perseroan