



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
Industri Petrokimia

Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Barat, Indonesia

Kantor Pusat

Wisma Barito Pacific Tower A, Lantai 7
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63, Jakarta 11410
Tel: (021) 5307950 Fax: (021) 5308930

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 Pancapuri Indoperkasa

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 6 Juni 2017

I. PENDAHULUAN

Pada tanggal 2 Juni 2017, PT Chandra Asri Petrochemical Tbk ("**Perseroan**") bersama dengan PT Pancapuri Indoperkasa ("**PIP**"), telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah milik PIP dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 200 atas nama PIP yang berlokasi di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Provinsi Banten ("**SHGB No. 200**"). Perseroan dan PIP telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli ("**AJB**") No. 37/2017 atas SHGB No. 200 dihadapan Dr. Hapendi Harahap, SH, MH, Notaris & PPAT di Cilegon. Dengan demikian maka hak atas tanah dengan total luas keseluruhan 4.978 m² telah beralih kepada Perseroan.

Keterbukaan Informasi sehubungan dengan transaksi jual beli tanah milik PIP kepada Perseroan ("**Transaksi**") 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

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk

Wisma Barito Pacific Tower A, 7th Floor
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63
Jakarta 11410, Indonesia
T 62(021) 530 7950 F 62(021) 530 8930
www.chandra-asri.com



Responsible Care®
Our Commitment to Sustainability





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 bidang 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 produsen petrokimia terintegrasi nasional dengan pangsa pasar domestik sebagai pangsa pasar utamanya. Selain itu, Perseroan merupakan perusahaan terbuka dan juga mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

Saat ini, Perseroan memiliki sejumlah entitas anak yakni PT Styrimo Mono Indonesia ("**SMI**"), PT Petrokimia Butadiene Indonesia ("**PBI**"), Altus Capital Pte. Ltd., PT Redeco Petrolin Utama (entitas anak tidak langsung melalui SMI) dan PT Chandra Asri Perkasa (kerjasama antara Perseroan dengan SMI) yang secara berurutan masing-masing bergerak dalam bidang produksi styrene monomer dan ethylbenzene, produksi butadiene dan raffinate, jasa keuangan, jasa tangki penyimpanan dan produksi Crude C4, Ethylene, Propylene dan Pyrolysis Gasoline.

Perseroan membutuhkan tambahan lahan di sekitar area kompleks pabrik petrokimia Perseroan saat ini untuk menunjang rencana perluasan kegiatan usaha Perseroan di masa mendatang. Penambahan lahan ini dilakukan secara bertahap oleh Perseroan dengan mempertimbangkan kondisi finansial Perseroan, lokasi lahan, kesiapan lahan yang akan diperjualbelikan, dan harga transaksi. Di sisi lain, PIP memiliki sebidang tanah kosong yang berlokasi di sekitar area kompleks pabrik Perseroan di Cilegon, Banten. Pada akhirnya PIP bersedia untuk menjual tanah seluas 4.978 m² kepada Perseroan.

B. Manfaat Transaksi Bagi Perseroan

PIP menawarkan lahan yang siap pakai dan berada tepat di sebelah kompleks petrokimia Perseroan. Lokasi yang sangat strategis tersebut akan memudahkan Perseroan untuk menyusun rencana dan merealisasikan perluasan kegiatan usaha Perseroan secara berkesinambungan kedepannya. Hal ini diyakini akan berdampak positif dan akan memberikan nilai lebih bagi para pemegang saham serta *stakeholders* Perseroan.



C. **Pertimbangan Dilakukannya Transaksi Dengan PIP Dibandingkan Dengan Dilakukannya Transaksi Sejenis Dengan Pihak Yang Tidak Terafiliasi Dengan Perseroan**

SHGB No. 200 berada di dalam Kawasan industri PIP yang terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Provinsi Banten dan letaknya tepat disebelah kompleks petrokimia Perseroan. Lokasi SHGB No. 200 yang bersebelahan dengan kompleks petrokimia Perseroan ini akan memudahkan proses perluasan kegiatan usaha Perseroan. Kemudian, lahan yang berada di dalam kawasan industri memiliki beberapa keuntungan antara lain sarana dan fasilitas termasuk infrastruktur yang disediakan oleh perusahaan pengelola kawasan industri, termasuk telah terdapatnya ijin lokasi dan AMDAL yang menjadi tanggung jawab perusahaan pengelola kawasan industri sehingga Perseroan tidak perlu lagi menyiapkan sarana dan fasilitas sendiri serta mengurus ijin lokasi dan AMDAL.

Di sisi lain terdapat kawasan industri lain yang tidak terafiliasi dengan Perseroan, akan tetapi jika dilihat dari segi lokasi sangat berjauhan dengan kompleks petrokimia Perseroan sehingga apabila Perseroan melakukan transaksi sejenis dengan membeli lahan di kawasan industri lain tersebut akan tidak sesuai (*not feasible*) dengan rencana Perseroan untuk memperluas kegiatan usaha petrokimia yang semakin terintegrasi. Pengembangan pabrik di kawasan yang berdekatan akan mempermudah kegiatan operasional dan produksi.

D. **Uraian Mengenai Transaksi**

i. **Obyek Transaksi**

Aset milik PIP yang berupa tanah/lahan dengan luas sebesar 4.978 m² yang terletak di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Provinsi Banten, sebagaimana yang tercatat dalam SHGB No. 200 atas nama PIP.

ii. **Nilai Transaksi**

Nilai Transaksi ini adalah sebesar Rp.13.239.488.800 (tiga belas miliar dua ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus Rupiah) di luar PPN.

iii. **Pihak-pihak Yang Melakukan Transaksi**

1. Perseroan selaku Pembeli
 - a. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan dengan nama PT Tri Polyta Indonesia Tbk ("TPI"), berdomisili di Jakarta Barat, berdasarkan Akta Pendirian No. 40 tanggal 2 November 1984 dibuat dihadapan Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta, dengan status sebagai Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Akta Pendirian TPI telah diubah oleh Akta Pemasukan dan Pengunduran Diri Para Pesero Pendiri Perusahaan Serta Perubahan Anggaran Dasar No. 117 tanggal 7 November 1987 dibuat dihadapan J.L Waworuntu, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk

Wisma Barito Pacific Tower A, 7th Floor
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63
Jakarta 11410, Indonesia
T 62(021) 530 7950 F 62(021) 530 8930
www.chandra-asri.com



Responsible Care[®]
Our Commitment to Sustainability





Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menkumham) sesuai dengan Surat Keputusan No. C2.1786.HT.01.01-TH.88 tanggal 29 Februari 1988, dicatat dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 30 Juni 1988 di bawah No. 639/1988 dan No. 640/1988, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 63 tanggal 5 Agustus 1988, Tambahan No. 779.

Perseroan (dahulu TPI) adalah perusahaan penerima penggabungan dalam proses penggabungan antara TPI dengan PT Chandra Asri berdasarkan Akta Penggabungan No. 15 tanggal 9 November 2010, dibuat di hadapan Amrul Partomuan Pohan, S.H, LL.M., Notaris di Jakarta, dimana penggabungan tersebut menjadi efektif pada tanggal 1 Januari 2011.

Setelah Perseroan melakukan Penawaran Umum Terbatas I pada 2013, Perseroan telah melakukan perubahan Anggaran Dasar dan perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang berlaku saat ini adalah sebagaimana termuat dalam:

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 18 tanggal 8 Juni 2015 dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0947454 tanggal 1 Juli 2015 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dibawah No. AHU-3527509.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 1 Juli 2015 ("**Akta No. 18/2015**"). Berdasarkan Akta No. 18/2015, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui perubahan dan penyusunan kembali seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan POJK No. 32/2014 dan POJK No. 33/2014.
2. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 3 tanggal 2 Mei 2017, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0138287 tanggal 22 Mei 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0065261.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 22 Mei 2017 ("**Akta No. 3/2017**"). Berdasarkan Akta No. 3/2017, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui perubahan Pasal 4 ayat (3) Anggaran Dasar Perseroan.

Perseroan berdomisili di Jakarta dengan pabrik berlokasi di Jl. Raya Anyer Km. 123, Ciwandan, Cilegon, Banten. Pabrik SMI terletak di Jl. Raya Bojonegara, Desa Mangunreja, Puloampel, Serang, Banten, dan pabrik PBI terletak di Jl. Raya Anyer Km. 123, Ciwandan, Cilegon, Banten. Kantor pusat Perseroan beralamat di Wisma Barito Pacific Tower A, Lantai 7, Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63, Jakarta.

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk

Wisma Barito Pacific Tower A, 7th Floor
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63
Jakarta 11410, Indonesia
T 62(021) 530 7950 F 62(021) 530 8930
www.chandra-asri.com





b. Kegiatan Usaha

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

c. Susunan Pengurus

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris*)	:	Djoko Suyanto
Wakil Presiden Komisaris*)	:	Tan Ek Kia
Komisaris*)	:	Ho Hon Cheong
Komisaris	:	Loeki Sundjaja Putra
Komisaris	:	Agus Salim Pangestu
Komisaris	:	Chaovalit Ekabut
Komisaris	:	Cholanat Yanaranop

Direksi

Presiden Direktur	:	Erwin Ciputra
Wakil Presiden Direktur	:	Kulachet Dharachandra
Wakil Presiden Direktur	:	Baritono Prajogo Pangestu
Direktur	:	Terry Lim Chong Thian
Direktur	:	Piboon Sirinantanakul
Direktur	:	Fransiskus Ruly Aryawan
Direktur **)	:	Suryandi

*) merangkap sebagai Komisaris Independen

***) merangkap sebagai Direktur Independen

d. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan saat ini 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:

PT Barito Pacific Tbk	:	45,04%
SCG Chemicals Company Limited	:	30,57%
Prajogo Pangestu	:	15,32%
Marigold Resources Pte. Ltd.	:	5,15%
Masyarakat (dibawah 5%)	:	3,92%



2. PIP selaku Penjual
a. Riwayat Singkat

PIP suatu perseroan terbatas yang anggaran dasarnya dimuat dalam Akta Pendirian No. 70 tanggal 6 Maret 1990 dibuat di hadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. C2.934.HT.01.01-Th.93 tanggal 10 Februari 1993. Anggaran Dasar tersebut telah diubah seluruhnya untuk disesuaikan dengan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dimuat dalam Akta No. 158 tanggal 15 Agustus 2008, dibuat di hadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-00771.AH.01.02.Tahun 2010 tanggal 7 Januari 2010.

Kantor PIP terdaftar di Wisma Barito Pacific Tower B Lt. M, Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63, Slipi, Palmerah, Jakarta Barat.

b. Kegiatan Usaha

PIP bergerak dalam bidang industrial estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

c. Susunan Pengurus

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PIP terakhir adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Loeki Sundjaja Putra
Komisaris : Yafeth Sonda

Direksi

Direktur Utama : Leo Muljadi
Direktur : Abraham Sinatrawan
Direktur : Jeffrey Z. Abidin

d. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham PIP saat ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp 20.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp 20.000.000.000

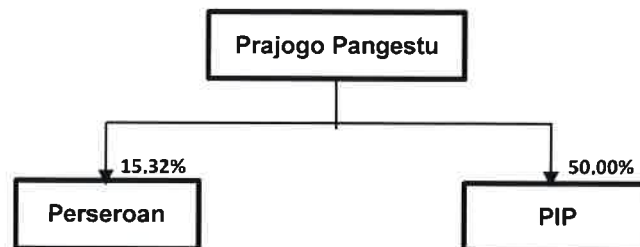
Sedangkan susunan kepemilikan saham PIP adalah sebagai berikut:

Prajogo Pangestu : 50,00%
PT Inter Petrindo Inti Citra : 50,00%



iv. Sifat Hubungan Transaksi Afiliasi

1. Hubungan afiliasi dari segi kepengurusan:
 - Komisaris Perseroan yaitu Loeki Sundjaja Putra juga menjabat sebagai Komisaris Utama PIP.
2. Hubungan afiliasi dari segi kepemilikan:



Prajogo Pangestu adalah salah satu pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan sebesar 15,32% dan juga memiliki saham di PIP sebesar 50%.

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 properti milik/atas nama PIP.

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilai Independen SRR atas nilai pasar properti sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 170602.001/SRR/SR-A/CAP/OR tanggal 2 Juni 2017.

a. Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan PIP.

b. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu tanah kosong seluas 13.279 m² (terdiri dari SHGB No. 200 seluas 4.978 m² dan SHGB No. 409 seluas 8.301 m²) yang berlokasi di Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Provinsi Banten milik/atas nama PIP.



c. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Maret 2017 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 13.321,00.

Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan informasi atas nilai pasar Obyek Penilaian kepada manajemen Perseroan rangka kepentingan pembelian Obyek Penilaian.

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 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

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk

Wisma Barito Pacific Tower A, 7th Floor
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63
Jakarta 11410, Indonesia
T 62(021) 530 7950 F 62(021) 530 8930
www.chandra-asri.com



Responsible Care®
Our Commitment to Sustainability





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.

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk

Wisma Barito Pacific Tower A, 7th Floor
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63
Jakarta 11410, Indonesia
T 62(021) 530 7950 F 62(021) 530 8930
www.chandra-asri.com



Our Commitment to Sustainability





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 pembanding 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 pembanding 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 (terdiri dari SHGB No. 200 seluas 4.978 m² dan SHGB No. 409 seluas 8.301 m²) pada tanggal 31 Maret 2017 adalah dengan total sebesar Rp 35.760.000.000,00 atau, jika dinyatakan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat adalah sebesar USD 2.684.483,00.





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 (penilai bisnis), juga telah ditunjuk manajemen Perseroan sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi sesuai dengan surat penawaran No. JK/170505-001 tanggal 5 Mei 2017, yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran JKR atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan No. JK/FO/170602-001 tanggal 2 Juni 2017, dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan PIP.

b. Objek Transaksi Pendapat Kewajaran

Obyek penilaian adalah transaksi yang dilakukan Perseroan atas akuisisi tanah dengan SHGB No. 200, seluas 4.978 m² terletak di daerah Kelurahan Gunung Sugih, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Banten milik PIP dengan nilai transaksi sebesar Rp 13,24 miliar.

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.



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 pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisa dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk

Wisma Barito Pacific Tower A, 7th Floor
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63
Jakarta 11410, Indonesia
T 62(021) 530 7950 F 62(021) 530 8930
www.chandra-asri.com



Responsible Care[®]
Our Commitment to Sustainability





Kesimpulan Pendapat Kewajaran 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. Let. Jend. 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

Fransiskus Ruly Aryawan
Direktur

Suryandi
Direktur

PT Chandra Asri Petrochemical Tbk

Wisma Barito Pacific Tower A, 7th Floor
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 62-63
Jakarta 11410, Indonesia
T 62(021) 530 7950 F 62(021) 530 8930
www.chandra-asri.com



Responsible Care®
Our Commitment to Sustainability

