

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini sebaiknya Anda berkonsultasi dengan penasehat hukum, akuntan publik, penasehat keuangan atau profesional lainnya.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM TERKAIT DENGAN TRANSAKSI AFILIASI PT INTILAND DEVELOPMENT TBK

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM (“KETERBUKAAN INFORMASI”) INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) (D/H BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN) NO. IX.E.1, LAMPIRAN KEPUTUSAN KETUA BAPEPAM - LK NO. KEP-412/BL/2009 TANGGAL 25 NOVEMBER 2009 (“PERATURAN IX.E.1”) TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU.

PT INTILAND DEVELOPMENT TBK (“Perseroan”)

KEGIATAN USAHA

**Pengembangan real estat dan properti
BERKEDUDUKAN DI JAKARTA PUSAT
KANTOR PUSAT**

Intiland Tower, Penthouse Floor
Jl. Jend. Sudirman 32, Jakarta 10220
Telepon : (021) 570 1912, (021) 570 8088
Fax : (021) 570 0014, (021) 570 0015

Email : info@intiland.com *Website* : www.intiland.com

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 26 Juni 2014.

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	2
DEFINISI	3
I. PENDAHULUAN	4
II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI	4
A. Obyek Transaksi	4
B. Nilai Transaksi	4
C. Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi	4
D. Sifat Transaksi	8
III. PIHAK INDEPENDEN DAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN	9
IV. ALASAN DAN LATAR BELAKANG DAN MANFAAT TRANSAKSI	22
V. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI, DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN YANG SEJENIS YANG TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI	25
VI. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI	25
VII. INFORMASI TAMBAHAN	25

DEFINISI

Bapepam dan LK	:	Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.184 PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan
Estrella	:	PT Inti Estrella
Infinita	:	PT Intiland Infinita
Intiwhiz	:	PT Intiwhiz International
JKR	:	KJPP Jennywati, Kusnanto & Rekan
KAP	:	Kantor Akuntan Publik
KJPP	:	Kantor Jasa Penilai Publik
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan (d/h Bapepam – LK) adalah Lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
Peraturan IX.E.1	:	Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009
Perseroan	:	PT Intiland Development Tbk
SRR	:	KJPP Suwendho, Rinaldy & Rekan
PTJ	:	PT Permata Tunggal Jaya
Transaksi Afiliasi	:	Suatu transaksi yang dilakukan oleh suatu Perseroan atau Perusahaan Terkendali Perseroan dengan Afiliasi dari Perseroan atau afiliasi dari para anggota direksi, anggota dewan komisaris, atau pemegang saham utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf d Peraturan No. IX.E.1.

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan saham baru oleh Infinita dengan jumlah 200.000.000 saham (dengan nilai nominal Rp 500,00) dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 130,00 miliar (atau setara dengan Rp 650 per saham), di mana Perseroan melepaskan hak *preemptive* kepada PTJ atas penerbitan saham baru oleh Infinita yaitu 90,00% atau sebesar 180.000.000 saham dengan harga Rp 117,00 miliar (Selanjutnya disebut “**Transaksi**”). Transaksi tersebut telah disetujui sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Infinita No. 135 pada tanggal 24 Juni 2014, yang dibuat dihadapan Humbert Lie, SH, SE, MKn, Notaris di Jakarta Utara (selanjutnya disebut “**PKPS**”).

Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk Peraturan IX.E.1, Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi mengingat terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan, PTJ dan Infinita. Hubungan afiliasi antara Perseroan, PTJ dan Infinita didasarkan pada hubungan pengurusan, sebagaimana disebut lebih lanjut pada Bagian D. Oleh karena itu, Perseroan wajib mengumumkan Transaksi ini kepada masyarakat dan menyampaikan bukti pengumuman dan dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat akhir hari kerja ke-2 setelah terjadinya Transaksi.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

A. OBJEK TRANSAKSI

Obyek transaksi adalah pelepasan hak *preemptive* Perseroan kepada PTJ atas penerbitan saham baru oleh Infinita yaitu 90,00% dengan jumlah 180.000.000 saham, sehingga PTJ menjadi pemegang saham baru Infinita untuk porsi kepemilikan sebesar 60,00% dan kepemilikan Perseroan atas Infinita menjadi sebesar 30,00%.

B. NILAI TRANSAKSI

Nilai Transaksi adalah sebesar Rp 117,00 miliar.

C. PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

1. PT Intiland Development Tbk

a. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967, *juncto* Undang-Undang No. 11 tahun 1970, berdasarkan akta No. 118 tanggal 10 Juni 1983 *jo.* Akta Perubahan No. 214 tanggal 24 Agustus 1983, keduanya dibuat dihadapan Kartini Muljadi, S.H., notaris di Jakarta dengan nama PT Wisma Dharmala Sakti. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-6668-HT.01.01Th.83 tanggal 10 Oktober 1983.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 34 tanggal 29 Juni 2010 dibuat dihadapan Saniwati Suganda, S.H., notaris di Jakarta, sehubungan dengan pemecahan saham dan maksud tujuan Perseroan. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No. AHU-41809.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 24 Agustus 2010.

Saat ini, Perseroan berdomisili di Jakarta dan beralamat di Intiland Tower Penthouse Floor Jl. Jend. Sudirman 32 Jakarta Selatan 10220.

b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham sesuai dengan registrasi dari PT Kustodian Sentral Efek Indonesia dan Biro Administrasi Efek Perusahaan tanggal 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal (Rp)
UBS AG Singapore	2.305.877.364	22,24%	576.469.341.000
Credit Suisse Singapore	2.062.069.602	19,89%	515.517.400.500
Sinarto Dharmawan	2.280	0,00%	570.000
Masyarakat lainnya	5.997.904.939	57,86%	1.499.476.234.750
Jumlah	10.365.854.185	100,00%	2.591.463.546.250

c. Maksud dan Tujuan

Sesuai Akta No. 34 tanggal 29 Juni 2010, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak. Untuk mencapai maksud dan tujuan yang dimaksud, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama Perseroan yaitu pengembangan, perdagangan dan jasa realestat dan properti yang mencakup :

- Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan pada umumnya, bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi antara lain pembangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri, gedung-gedung apartemen, kondominium, perkantoran, pertokoan beserta fasilitas-fasilitasnya.
- Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan terutama perdagangan yang berhubungan dengan usaha realestat dan properti yaitu penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, unit-unit ruangan apartemen, ruang kondominium, ruang kantor, ruang pertokoan.
- Menjalankan usaha dalam bidang jasa pada umumnya antara lain jasa agen properti, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung, perkantoran, pertokoan, taman hiburan, kawasan berikat, pengelolaan parkir, jasa penyewaan ruangan, jasa keamanan (*securities*), jasa kebersihan mencakup *cleaning service* dan limbah cair.

d. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2013 berdasarkan Rapat Umum Luar Biasa Perusahaan No 39 tanggal 23 Juni 2011 dari Saniwati Suganda, S.H., notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	
dan Komisaris Independen	:	Dr. Cosmas Batubara
Wakil Komisaris Utama	:	Lennard Ho Kian Guan
Komisaris Independen	:	Thio Gwan Po Micky, MBA
Komisaris	:	Walman Siahaan, SH,SE,MBA,MM
Komisaris	:	Drs. Jahja Asikin, MBA
Komisaris	:	Dra. Ping Handayani Hanli

Direksi

Direktur Utama	:	Hendro Santoso Gondokusumo
Wakil Direktur Utama	:	Ir. Suhendro Prabowo
Wakil Direktur Utama	:	Ir. Sinarto Dharmawan, MBA
Direktur Independen	:	Irene Pusparini Rahardjo, MBA
Direktur	:	Ricky Holil, SE
Direktur	:	Archied Noto Pradono, BSc
Direktur	:	Utama Gondokusumo, BSc
Direktur	:	Moedjiyanto Soesilo Tjahjono

2. PT Intiland Infinita

a. Riwayat Singkat

Infinita didirikan berdasarkan akta pendirian No. 05 tanggal 11 Februari 2008 yang dibuat dihadapan Saniwati Suganda, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan Nomor. AHU-13232.AH.01.01 Tahun 2008 Tanggal 17 Maret 2008.

Anggaran dasar Infinita telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir dalam akta No. 140 tanggal 16 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Humbert Lie, SH., SE., MKn., Notaris di Jakarta mengenai perubahan Pasal 12 Anggaran Dasar Infinita. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Infinita, telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Suratnya tertanggal 26 April Tahun 2012 Nomor AHU-AH.01.10-14792 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan, telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Suratnya tertanggal 26 April Tahun 2012 Nomor AHU-AH.01.10-14793.

Saat ini, Infinita berkedudukan di Intiland Tower Penthouse Floor Jl. Jend. Sudirman 32 Jakarta 10220.

b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham Infinita berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 24 Juni 2014 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal (Rp)
PT Permata Tunggal Jaya	180.000.000	60,00%	90.000.000.000
PT Intiland Development Tbk	90.000.000	30,00%	45.000.000.000
PT Duta Insani Bangun Persada	30.000.000	10,00%	15.000.000.000
Jumlah	300.000.000	100,00%	150.000.000.000

c. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan Infinita adalah bergerak dalam bidang usaha perhotelan. Saat ini, Infinita merupakan perusahaan yang memiliki penyertaan saham pada beberapa entitas anak dan entitas asosiasi.

d. Dewan Komisaris dan Direksi Infinita

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Infinita pada tanggal 24 Juni 2014 berdasarkan PKPS adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Hendro Santoso Gondokusumo
Komisaris : Rina Anandita

Direksi

Direktur Utama : Moedjiyanto Soesilo Tjahjono
Direktur : Masja Darman

3. PT Permata Tunggal Jaya

a. Riwayat Singkat

PTJ didirikan berdasarkan akta pendirian No. 111 tanggal 27 April 2012 yang dibuat dihadapan Humbert Lie, SH., SE., Mkn., Notaris di Jakarta Utara. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan Nomor: AHU-28301.AH.01.01.Tahun 2012 Tanggal 28 Mei 2012.

Saat ini, PTJ berkedudukan di Intiland Tower Lantai M2, Jl. Jend. Sudirman 32 Jakarta 10220.

b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham PTJ berdasarkan Akta No. 53 tanggal 6 Juni 2014 dibuat dihadapan Humbert Lie, SH., SE., MKn., Notaris di Jakarta Utara, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal (Rp)
Hendro Santoso Gondokusumo	4.999	99,98%	4.999.000.000
Masja Darman	1	0,02%	1.000.000
Jumlah	5.000	100,00%	5.000.000.000

c. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Sesuai Akta No. 111 tanggal 27 April 2012, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang real estat, pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa.

d. Komisaris dan Direktur

Susunan anggota Komisaris dan Direktur PTJ berdasarkan Akta No. 53 tanggal 6 Juni 2014 dibuat dihadapan Humbert Lie, SH., SE., MKn., Notaris di Jakarta Utara, Komisaris dan Direktur PTJ masing-masing adalah Bapak Hendro Santoso Gondokusumo dan Ibu Masja Darman.

D. SIFAT TRANSAKSI

Berdasarkan Peraturan IX.E.1, Transaksi Afiliasi adalah Transaksi yang dilakukan oleh Perusahaan atau Perusahaan Terkendali dengan Afiliasi dari Perusahaan atau Afiliasi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, atau pemegang saham utama Perusahaan.

Transaksi yang dilakukan Perseroan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud Peraturan IX.E.1 namun transaksi ini bukanlah transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud Peraturan IX.E.1 dikarenakan adanya pernyataan Direksi yang menyatakan tidak adanya benturan kepentingan serta adanya penilaian kewajaran transaksi oleh pihak independen.

PTJ adalah perusahaan tertutup yang 99,98% sahamnya dimiliki oleh Bapak Hendro S. Gondokusumo selaku Direktur Utama Perseroan. Bapak Hendro S. Gondokusumo juga menjabat selaku Komisaris dari PTJ tersebut. Dengan demikian Perseroan melakukan transaksi dengan perusahaan afiliasi dari anggota Direksi Perseroan.

Mengingat Transaksi dilakukan oleh Perseroan dan PTJ yang merupakan pihak yang terafiliasi dengan anggota Direksi Perseroan, maka Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1.

III. PIHAK INDEPENDEN DAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

1. Ringkasan Laporan Penilai Aset Independen KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan Atas Aset Entitas-Entitas Anak Infinita

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 Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No.18/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 18 Desember 2006 (Penilai Properti dan Bisnis) telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat atas nilai pasar aset entitas-entitas anak Infinita yang terletak di Jakarta, Karawang, Bogor, Semarang, Cilacap, Yogyakarta, Malang, Makassar, Manado, Balikpapan, dan Palangkaraya. Hasil penilaian atas nilai pasar dari aset entitas-entitas anak Infinita tertuang pada laporan-laporan penilaian SRR sebagai berikut:

No.	No. Laporan Penilaian	Entitas Anak Infinita	Obyek Penilaian
1	140603.003/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Satu Indonesia	Tanah kosong
2	140603.005/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Lima Indonesia	Hak BOT
3	140603.006/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Limabelas Indonesia	Tanah kosong
4	140603.007/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Tujuh Indonesia	Hotel dalam pembangunan
5	140603.008/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Abadinugraha Ciptajaya	Whiz Hotel Semarang
6	140603.009/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Enambelas Indonesia	Tanah
7	140603.010/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Alamdharma	Whiz Hotel Yogyakarta
8	140603.011/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	Jatimsentosa PT Darmo Grande	Tanah
9	140603.012/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Delapan Indonesia	Hotel dalam pembangunan
10	140603.013/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Milenia Megamas	Hotel dalam pembangunan
11	140603.014/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Tiga Indonesia	Hak BOT
12	140603.015/SRR/LP-A/DILD/SW tanggal 3 Juni 2014	PT Estrella Enam Indonesia	Tanah

Ringkasan laporan-laporan penilaian SRR tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan, PTJ dan Infinita.

b. Obyek dan Tanggal Penilaian

Obyek penilaian adalah properti milik/atas nama entitas-entitas anak Infinita dengan perincian sebagai berikut:

1. Tanah kosong seluas 1.772,00 m² yang berlokasi di Jl. Hayam Wuruk No. 125, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Tamansari, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta milik/atas nama PT Estrella Satu Indonesia,
2. Hak *Built, Operate, and Transfer* (BOT) PT Estrella Lima Indonesia atas Whiz Hotel Cikini yang berlokasi di Jl. Cikini Raya No. 6, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta,
3. Tanah kosong seluas 4.951,00 m² yang berlokasi di Jl. Raya Karawang (Jl. Interchange) Km. 3, Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat milik/atas nama PT Estrella Limabelas Indonesia,
4. Hotel dalam pembangunan (tanah seluas 1.442,00 m² dan bangunan seluas ± 6.335 m²) yang berlokasi di Jl. Pajajaran No. 47, Kelurahan Babakan, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat milik/atas nama PT Estrella Tujuh Indonesia,
5. Whiz Hotel Semarang (tanah seluas 938,00 m², bangunan seluas 5.830,00 m², sarana pelengkap lainnya, mesin-mesin dan peralatannya, serta kendaraan bermotor) yang berlokasi di Jl. Piere Tendean No. 9, Kelurahan Sekayu, Kecamatan Semarang Tengah, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah milik/atas nama PT Abadinugraha Ciptajaya,
6. Tanah seluas 2.384,00 m² yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman, Desa Sidakaya, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah milik/atas nama PT Estrella Enambelas Indonesia,
7. Whiz Hotel Yogyakarta (tanah seluas 855,00 m², bangunan seluas 2.614,00 m², sarana pelengkap lainnya, mesin-mesin dan peralatannya, serta kendaraan bermotor) yang berlokasi di Jl. Dagen No. 8, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta milik/atas nama PT Alamdharma Jatimsentosa,
8. Tanah seluas 1.260,00 m² yang terletak di Jl. Jend. Basuki Rahmat No. 85-87, Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur milik/atas nama PT Darmo Grande,
9. Hotel dalam pembangunan (tanah seluas 1.025,00 m² dan bangunan seluas ± 6.613 m²) yang berlokasi di Jl. Sultan Hasanuddin No. 4, Kelurahan Baru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan milik/atas nama PT Estrella Delapan Indonesia,
10. Hotel dalam pembangunan (tanah seluas 1.047,00 m² dan bangunan seluas ± 5.416 m²) yang berlokasi di Jl. Piere Tendean, Kelurahan Titiwungen Utara, Kecamatan Sario, Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara milik/atas nama PT Milenia Megamas,
11. Hak BOT PT Estrella Tiga Indonesia atas Whiz Hotel Balikpapan yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dan

12. Tanah seluas 1.410,00 m² yang terletak di Jl. Imam Bonjol No. 15, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Propinsi Kalimantan Tengah milik/atas nama PT Estrella Enam Indonesia.

c. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2013 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan untuk memberikan informasi yang akan digunakan sebagai rujukan oleh manajemen Perseroan dalam rangka rencana penerbitan saham baru oleh Infinita sejumlah 200.000.000 saham, dimana sebesar 90,00% atau sejumlah 180.000.000 saham yang merupakan porsi kepemilikan Perseroan pada Infinita, akan dibeli oleh PTJ. Infinita, melalui entitas anak, merupakan pemilik dari Obyek Penilaian.

d. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

SRR menggunakan asumsi-asumsi berikut:

1. SRR tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian 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 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 SRR 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 penilaian serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian 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 SRR 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 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 penilaian disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. SRR 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. Aset yang terkait dengan 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 penilaian, SRR tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan aset yang terkait dengan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.
10. Penilaian didasarkan pada asumsi bahwa aset yang terkait dengan Obyek Penilaian dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memiliki atau dalam proses memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
11. Biaya untuk penilaian tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian.
12. Laporan penilaian tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Penilai dari KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan.
13. Laporan penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*.
14. SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
15. Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh MAPPI.
16. Dalam penilaian, SRR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
17. SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.

18. Laporan penilaian bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
 19. SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
 20. SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum Obyek Penilaian.
- e. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*) untuk menilai tanah, dan merek, tipe/model, negara pembuat, tahun pembuatan, dan lama jam penggunaan untuk menilai kendaraan bermotor, serta lain-lain bila ada. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*) untuk menilai tanah, dan merek, tipe/model, negara pembuat, tahun pembuatan, dan lama jam penggunaan untuk menilai kendaraan bermotor, serta lain-lain bila ada, antara Obyek Penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan indikasi nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah dan kendaraan bermotor.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis di sekitar Obyek Penilaian yang berupa tanah dan kendaraan bermotor yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

2. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari Obyek Penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh Obyek Penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan.

Pendekatan pendapatan merupakan suatu pendekatan penilaian dimana nilai suatu properti ditentukan berdasarkan kemampuan properti tersebut untuk menghasilkan keuntungan di masa mendatang.

Untuk melaksanakan penilaian suatu properti dengan pendekatan ini, mula-mula diperhitungkan keuntungan dari pengoperasian properti tersebut dengan mengurangi biaya-biaya yang harus dikeluarkan dari pendapatan yang akan diperoleh. Apabila jumlah keuntungan tetap/konstan setiap tahunnya, maka nilai properti diperoleh dengan mengkapitalisasi keuntungan tersebut dengan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) yang sesuai. Jika jumlah keuntungan tersebut berfluktuasi dari tahun ke tahun, maka nilai properti diperoleh dengan mendiskonto nilai-nilai keuntungan di masa mendatang (selama umur ekonomis properti tersebut) dengan tingkat diskonto (*discount rate*) yang sesuai.

Pendekatan pendapatan digunakan dalam penilaian dengan mempertimbangkan bahwa Obyek Penilaian merupakan properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang (*income producing property*).

Mengingat bahwa pendapatan yang diperoleh dari Obyek Penilaian tidak pernah tetap/konstan setiap tahun, maka metode yang digunakan dalam penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*).

Pendekatan pendapatan digunakan dalam penilaian dengan mempertimbangkan bahwa Obyek Penilaian merupakan properti yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang (*income producing property*).

3. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai Obyek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan, sarana pelengkap lainnya, dan mesin-mesin dan peralatannya dapat diperkirakan.

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas diaplikasikan dengan memperhatikan karakteristik dari masing-masing Obyek Penilaian sebagai berikut:

No.	Entitas Anak Infinita	Obyek Penilaian	Pendekatan Penilaian
1	PT Estrella Satu Indonesia	Tanah kosong	Pendekatan pasar
2	PT Estrella Lima Indonesia	Hak BOT	Pendekatan pendapatan
3	PT Estrella Limabelas Indonesia	Tanah kosong	Pendekatan pasar
4	PT Estrella Tujuh Indonesia	Hotel dalam pembangunan	Pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya
5	PT Abadinugraha Ciptajaya	Whiz Hotel Semarang	Pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya
6	PT Estrella Enambelas Indonesia	Tanah	Pendekatan pasar
7	PT Alamdharma Jatimsentosa	Whiz Hotel Yogyakarta	Pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya
8	PT Darmo Grande	Tanah	Pendekatan pasar
9	PT Estrella Delapan Indonesia	Hotel dalam pembangunan	Pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya
10	PT Milenia Megamas	Hotel dalam pembangunan	Pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya
11	PT Estrella Tiga Indonesia	Hak BOT	Pendekatan pendapatan
12	PT Estrella Enam Indonesia	Tanah	Pendekatan pasar

f. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, SRR berkesimpulan bahwa nilai pasar aset entitas-entitas anak Infinita pada tanggal 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

No.	Entitas Anak Infinita	Obyek Penilaian	Nilai Pasar (Rp Miliar)
1	PT Estrella Satu Indonesia	Tanah kosong	53,60
2	PT Estrella Lima Indonesia	Hak BOT	46,79
3	PT Estrella Limabelas Indonesia	Tanah kosong	18,53
4	PT Estrella Tujuh Indonesia	Hotel dalam pembangunan	40,88
5	PT Abadinugraha Ciptajaya	Whiz Hotel Semarang	47,67
6	PT Estrella Enambelas Indonesia	Tanah	11,20
7	PT Alamdharma Jatimsentosa	Whiz Hotel Yogyakarta	41,68
8	PT Darmo Grande	Tanah	11,97
9	PT Estrella Delapan Indonesia	Hotel dalam pembangunan	32,40
10	PT Milenia Megamas	Hotel dalam pembangunan	33,50
11	PT Estrella Tiga Indonesia	Hak BOT	28,08
12	PT Estrella Enam Indonesia	Tanah	8,09

2. Ringkasan Laporan Penilaian Saham KJPP Jennywati, Kusnanto & Rekan atas 90,00% saham Infinita.

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), telah ditunjuk manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penawaran No. JK/140311-001 tanggal 11 Maret 2014, untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas penilaian 90,00% saham Infinita.

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Saham JKR atas penilaian 90,00% saham Infinita sebagaimana dituangkan dalam laporan No. JK/SV/140606-001 tanggal 6 Juni 2014, dengan ringkasan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan, PTJ dan Infinita.

2. Obyek dan Tanggal Penilaian

Obyek Penilaian adalah 90,00% saham Infinita. Tanggal penilaian dalam penilaian 90,00% saham Infinita diperhitungkan pada tanggal 31 Desember 2013.

3. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pada tanggal efektif penilaian, dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan atau ekuivalensinya pada tanggal 31 Desember 2013.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi.

4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Obyek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto pendapatan ekonomi mendatang didasarkan pada proyeksi keuangan yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Intiwhiz, Estrella dan entitas anaknya pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. JKR telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Infinita yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang JKR lakukan terhadap target kinerja Infinita yang dinilai. JKR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan berdasarkan kinerja historis Intiwhiz, Estrella dan entitas anaknya serta informasi manajemen Perseroan terhadap proyeksi keuangan Intiwhiz, Estrella dan entitas anaknya tersebut. JKR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, JKR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. 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 surat ini.

Dalam melaksanakan analisis, JKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan dan Infinita atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan dan JKR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan Infinita bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Obyek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat JKR secara material. JKR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian JKR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang JKR peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian JKR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian JKR. Oleh karena itu, JKR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, JKR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Obyek Penilaian bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan penilaian Obyek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan 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. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan Infinita berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan Infinita.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian adalah metode diskonto pendapatan ekonomi mendatang (*discounted future economic income method* atau *discounted cash flow [DCF] method*), metode perbandingan perusahaan terbuka (*guideline publicly traded company method*) dan metode akumulasi aset (*asset accumulation method*).

Metode diskonto pendapatan ekonomi mendatang dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh Infinita di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha Infinita. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi Infinita diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha Infinita. Pendapatan ekonomi mendatang yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari pendapatan ekonomi mendatang tersebut.

Metode perbandingan perusahaan terbuka digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh Intiwhiz.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode akumulasi aset, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasar atau nilai pasar wajarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang JKR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Infinita. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah diterima JKR dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat JKR nilai pasar wajar Obyek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp 53,63 miliar.

3. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran KJPP Jennywati, Kusnanto & Rekan atas Transaksi

Selanjutnya, 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/140311-001 tanggal 11 Maret 2014, untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi .

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran JKR atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan No. JK/FO/140624-001 tanggal 24 Juni 2014, dengan ringkasan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi .

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan, PTJ dan Infinita.

2. Objek Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek Transaksi Pendapat Kewajaran adalah pelepasan hak *preemptive* Perseroan kepada PTJ atas penerbitan saham baru oleh Infinita yaitu 90,00% dengan jumlah 180.000.000 saham dengan harga Rp 117,00 miliar, sehingga PTJ menjadi pemegang saham baru Infinita untuk porsi kepemilikan sebesar 60,00% dan kepemilikan Perseroan atas Infinita menjadi sebesar 30,00%.

3. 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.

4. 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 Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. JKR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu JKR 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 Perseroan. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan Infinita berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan Infinita.

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 surat ini.

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

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.

5. 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 .

6. 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. ALASAN DAN LATAR BELAKANG DAN MANFAAT TRANSAKSI

A. ALASAN DAN LATAR BELAKANG

Manajemen Intiland selalu melakukan telaah atas strategi dan portofolio perusahaan. Dengan semakin berkembang dan meningkatnya usaha bisnis Perseroan, dirasakan perlu dan mendesak agar Perseroan memfokuskan prioritas pengembangan bisnisnya saat ini. Selanjutnya, Infinita selaku induk perusahaan yang bergerak dalam bidang perhotelan masih berada dalam tahap pengembangan awal dan membutuhkan modal kerja yang cukup besar dalam jangka waktu yang panjang. Dengan mempertimbangkan kontribusi jaringan hotel Intiwhiz terhadap total nilai aset dan keuntungan Perseroan masih sangat kecil yaitu di bawah 2%, maka Perseroan menerapkan strategi untuk memfokuskan kegiatan usaha utama Perseroan pada pengembangan real estat dan properti terutama pengembangan kawasan superblok yang memerlukan modal kerja yang besar.

Dengan demikian, sehubungan dengan Infinita melakukan penerbitan saham baru dengan jumlah 200.000.000 saham (dengan nilai nominal Rp 500,00) dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 130,00 miliar (atau setara dengan Rp 650 per saham), di mana Perseroan melepaskan hak *preemptive* kepada PTJ atas penerbitan saham baru oleh Infinita yaitu 90,00% atau sebesar 180.000.000 saham dengan harga Rp 117,00 miliar, sehingga PTJ menjadi pemegang saham baru Infinita untuk porsi kepemilikan sebesar 60,00% dan kepemilikan Perseroan atas Infinita menjadi sebesar 30,00%. Transaksi tersebut telah disetujui dalam akta PKPS. Selanjutnya, hasil perolehan dana atas penerbitan saham baru Infinita tersebut akan digunakan untuk membayar utang Infinita kepada Perseroan.

Berikut adalah struktur modal Infinita sebelum dan setelah Transaksi:

Struktur modal Infinita Sebelum Transaksi:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal (Rp)
PT Intiland Development Tbk	90.000.000	90,00%	45.000.000.000
PT Duta Insani Bangun Persada	10.000.000	10,00%	5.000.000.000
Jumlah	100.000.000	100,00%	50.000.000.000

Struktur modal Infinita Setelah Transaksi:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal (Rp)
PT Permata Tunggal Jaya	180.000.000	60,00%	90.000.000.000
PT Intiland Development Tbk	90.000.000	30,00%	45.000.000.000
PT Duta Insani Bangun Persada	30.000.000	10,00%	15.000.000.000
Jumlah	300.000.000	100,00%	150.000.000.000

Berikut adalah struktur pengurus Infinita sebelum dan setelah Transaksi:

Pengurus Infinita sebelum Transaksi:

<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	: Hendro Santoso Gondokusumo
Komisaris	: Ir. Sinarto Dharmawan
Komisaris	: Utama Gondokusumo
Komisaris	: Rina Anandita
Komisaris	: Jahja Asikin

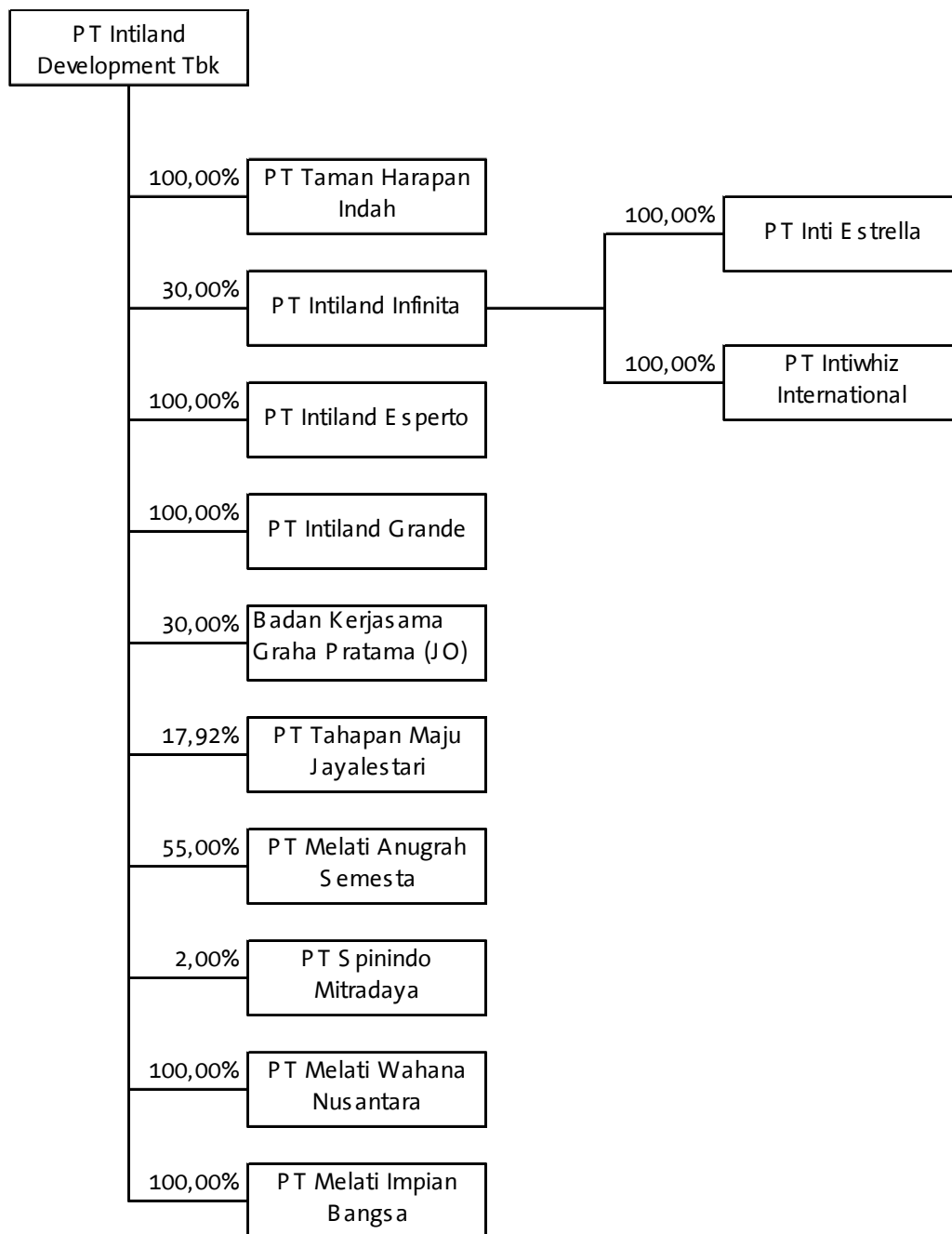
<u>Direksi</u>	
Direktur Utama	: Moedjianto Soesilo Tjahjono
Direktur	: Ricky Holil
Direktur	: Endang Mulyadi

Pengurus Infinita sesudah Transaksi:

<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	: Hendro Santoso Gondokusumo
Komisaris	: Rina Anandita

<u>Direksi</u>	
Direktur Utama	: Moedjianto Soesilo Tjahjono
Direktur	: Masja Darman

Sehingga Struktur kepemilikan Perseroan adalah sebagai berikut:



Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam peraturan Bapepam - LK No.IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi & Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam - LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009, mengingat PTJ adalah perusahaan afiliasi anggota Direksi Perseroan dengan kepemilikan efektif sebesar 99,98%.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, sesuai dengan ketentuan Peraturan No. IX.E.1, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para Pemegang Saham Perseroan mengenai Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan.

B. MANFAAT TRANSAKSI

Perseroan dapat fokus pada kegiatan usaha utamanya yaitu pengembangan real estat dan properti sehingga diharapkan dapat lebih memaksimalkan kinerja Perseroan di masa yang akan datang serta pada akhirnya dapat memberikan kontribusi positif bagi para pemegang saham Perseroan.

Selanjutnya, Transaksi juga akan memberikan dampak positif bagi Infinita dan jaringan hotel Intiwhiz karena pengambilan keputusan yang harus dilakukan lebih cepat dan mandiri dapat dilakukan secara fleksibel oleh Infinita mengingat Intiland bukan pemegang saham mayoritas. Dengan menjadi perusahaan yang lebih mandiri, Infinita dapat merumuskan strategi dan arah perkembangannya secara fleksibel. Selain itu Infinita pun dapat mengelola resiko dan kinerja keuangannya tanpa tergantung dengan peraturan pendanaan Intiland secara eksplisit.

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

Saat ini Perseroan tidak menemukan transaksi lain yang sejenis dan sepadan dengan transaksi yang dilakukan dengan PTJ sesuai dengan alasan dan latar belakang dan manfaat Transaksi yang telah diuraikan di atas. Dengan demikian, manajemen Perseroan berpendapat Transaksi tersebut tidak dapat atau tidak ada transaksi pembandingan dengan transaksi yang dilakukan dengan pihak lain yang tidak memiliki hubungan afiliasi.

VI. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan. Direksi Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari semua informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi dan menegaskan bahwa setelah mengadakan pemeriksaan secara seksama, tidak ada informasi dan fakta material yang tidak dikemukakan dan yang menyebabkan informasi atau fakta material sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi menjadi tidak benar atau menyesatkan. Transaksi ini bukan merupakan suatu transaksi yang mengandung unsur benturan kepentingan.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas dari informasi ini, atau apabila pemegang saham menginginkan informasi tambahan sehubungan dengan Transaksi, para pemegang saham dipersilahkan menghubungi Perseroan pada setiap hari kerja (Senin s/d Jumat) dan jam kerja (08:30 s/d 16:30 WIB) pada alamat di bawah ini :

PT INTILAND DEVELOPMENT TBK
Intiland Tower, Penthouse Floor
Jl. Jend. Sudirman 32, Jakarta 10220
Telepon: (021) 570 1912, (021) 570 8088
Fax: (021) 570 0014, (021) 570 0015
Email : info@intiland.com *Website* : www.intiland.com
U.P. Corporate Secretary