

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT TEMPO SCAN PACIFIC TBK.
DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN BAPEPAM DAN LK NO. IX.E.1 TENTANG
TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU**

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT TEMPO SCAN PACIFIC TBK (“PERSEROAN”) UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI YANG DILAKSANAKAN OLEH PERSEROAN, YANG MERUPAKAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN BAPEPAM DAN LK NO. IX.E.1 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU.

KETERBUKAAN INFORMASI INI MERUPAKAN SATU KESATUAN INFORMASI YANG PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PESEROAN UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI.

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



PT. TEMPO SCAN PACIFIC Tbk

Kegiatan Usaha

Bergerak Dalam Bidang Usaha Farmasi

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

KANTOR

Tempo Scan Tower, Lantai 16
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 3 – 4
Jakarta 12950

Telepon : (021) 2921 8888

Faksimili : (021) 2920 9999

Website : www.thetempogroup.com

Email : corporate.secretary@thetempogroup.com

PABRIK

EJIP Industrial Park, Plot 1G-H

Lemahabang, Bekasi 17550

Telepon : (021) 897 1553; 897 0801

Faksimili : (021) 897 1563; 897 0764

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. DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN MENYATAKAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

I. PENDAHULUAN

Pada tanggal 21 Juni 2017, PT Filma Utama Soap (selanjutnya disebut "**FUS**") dan PT Bogamulia Nagadi (selanjutnya disebut "**BMN**") telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut "**PPJB**"), dimana FUS telah melakukan penjualan atas aset berupa tanah dan bangunan masing-masing seluas 9.255 m² dan 6.351 m² yang terletak di Jalan Gresik 1-3-5, Kemayoran, Krembangan, Surabaya (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**") kepada BMN dengan nilai transaksi sebesar Rp 47,00 miliar termasuk pemberian fasilitas kepada FUS untuk dapat menggunakan Tanah dan Bangunan tersebut sampai dengan 31 Desember 2019 (selanjutnya disebut "**Transaksi**").

Pada tanggal 31 Desember 2016, FUS merupakan entitas anak yang dimiliki oleh PT Tempo Scan Pacific Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") dengan kepemilikan efektif sebesar 100,00%, sedangkan BMN merupakan entitas induk Perseroan dengan kepemilikan sebesar 78,42%.

Transaksi merupakan suatu transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang "Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu" yang dimuat dalam Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam -LK**") No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 (selanjutnya disebut "**Peraturan IX.E.1**"). Transaksi memiliki nilai sebesar Rp 47,00 milyar, yang mencerminkan kurang dari 20,00% nilai ekuitas Perseroan, yaitu berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 4.635,27 milyar. Sehingga dengan demikian Transaksi bukan merupakan suatu transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 tentang "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama" yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Alasan dan Latar Belakang

Tanah dan Bangunan yang dijual merupakan aset kekayaan FUS. Tanah dan Bangunan sampai saat ini digunakan sebagai pabrik operasional FUS, namun karena FUS berencana untuk mengembangkan pabrik serta operasional usahanya pada masa yang akan datang, FUS telah mendapatkan lokasi yang lebih strategis, dimana dapat mengoptimalkan kinerja operasionalnya. Sehingga dengan dilakukan relokasi pabrik, Tanah dan Bangunan tersebut nantinya akan menjadi aset non operasional dan tidak dapat digunakan secara efisien dan produktif oleh FUS. Oleh sebab itu, FUS melihat adanya potensi dan alokasi pendanaan yang lebih baik untuk mendukung perkembangan usaha FUS dengan melakukan penjualan atas Tanah dan Bangunan, dimana transaksi ini akan meningkatkan arus kas dan likuiditas dana FUS serta membantu arus kas FUS dalam melakukan ekspansi dan pengembangan bisnis pada masa yang akan datang.

Selanjutnya, terkait dengan dengan Transaksi, BMN memberikan hak kepada FUS berupa fasilitas untuk dapat memakai Tanah dan Bangunan tersebut selama sampai dengan 31 Desember 2019. Hal ini terkait dengan kondisi dari Tanah dan Bangunan tersebut yang pada saat ini masih dipergunakan untuk operasional usaha FUS sampai dengan relokasi pabrik FUS selesai yaitu paling lambat sampai dengan 31 Desember 2019, sehingga tidak mengganggu operasional usaha FUS.

B. Manfaat Transaksi

- Dengan dilakukan Transaksi, maka FUS nantinya tidak memiliki aset non operasi yang sudah tidak bisa dimanfaatkan secara optimal lagi. Sehingga dapat menunjang operasional FUS dalam kaitannya dengan efisiensi atas pembiayaan yang harus dikeluarkan atas pemeliharaan aset non operasi tersebut. Dengan demikian, Transaksi dapat memberikan kontribusi positif terhadap kinerja keuangan FUS di masa yang akan datang;
- Setelah Transaksi menjadi efektif, FUS akan mendapatkan dana tunai, yang mana dana tunai tersebut dapat dipergunakan oleh FUS untuk membiayai kebutuhan pengeluaran atau pembelanjaan atas perkembangan pabrik baru sehingga akan menunjang kinerja operasional dan memperbaiki posisi keuangan FUS; dan
- Setelah Transaksi, Tanah dan Bangunan beralih kepada BMN. Namun, berdasarkan PPJB, FUS masih dapat menggunakan Tanah dan Bangunan tanpa dibebankan biaya sampai dengan 31 Desember 2019. Selanjutnya dengan dana yang diterima dari Transaksi, FUS dapat melakukan alokasi dana tersebut untuk mendukung perkembangan pabrik baru FUS. Dengan demikian, Transaksi tidak akan mengganggu kegiatan operasional FUS.

C. Ketentuan Penting dalam PPJB

Kesepakatan-kesepakatan penting dalam PPJB tersebut adalah sebagai berikut:

1. Para Pihak

- a. FUS sebagai penjual dan penerima hak penggunaan atas Tanah dan Bangunan sampai dengan 31 Desember 2019; dan
- b. BMN sebagai pembeli dan yang memberikan hak penggunaan atas Tanah dan Bangunan sampai dengan 31 Desember 2019.

Obyek Transaksi adalah Tanah dan Bangunan serta hak penggunaan atas Tanah dan Bangunan sampai dengan 31 Desember 2019.

2. Kewajiban Para Pihak

Kewajiban FUS:

FUS wajib untuk menjual Tanah dan Bangunan.

Kewajiban BMN:

BMN wajib untuk membeli dan membayar kepada FUS sebesar Rp 47,00 miliar dan memberikan hak kepada FUS berupa fasilitas untuk dapat menggunakan Tanah dan Bangunan sampai dengan 31 Desember 2019.

3. Cara Pembayaran

Berdasarkan PPJB, FUS dan BMN sepakat akan menyelesaikan pembayaran atas Transaksi selambat-lambatnya 6 bulan sejak ditandatangani PPJB.

4. Pengakhiran

- FUS dan BMN sepakat bahwa PPJB tidak dapat dibatalkan tanpa kesepakatan tertulis dari FUS dan BMN.
- Dalam hal pengakhiran PPJB sesuai ketentuan yang diatur dalam PPJB, FUS dan BMN sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pengakhiran perjanjian membutuhkan penetapan hakim.

5. Hukum yang Berlaku

Hukum Republik Indonesia.

D. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah FUS yang akan melakukan penjualan Tanah dan Bangunan kepada BMN serta sebagai penerima hak berupa fasilitas untuk dapat menggunakan Tanah dan Bangunan tersebut sampai dengan 31 Desember 2019 dan BMN selaku pihak yang akan melakukan pembelian Tanah dan Bangunan dari FUS dan sebagai yang memberikan hak berupa fasilitas untuk dapat menggunakan Tanah dan Bangunan tersebut sampai dengan 31 Desember 2019. Keterangan mengenai pihak-pihak yang bertransaksi adalah sebagai berikut:

1. PT Filma Utama Soap

a. Riwayat Singkat

FUS didirikan di Republik Indonesia dengan akta Notaris Soehartono Adiwino, S.H., No. 37 tanggal 30 Agustus 1974. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.Y.A.5/16/11 tanggal 9 Januari 1980 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 53 tanggal 1 Juli 1980, Tambahan No. 479.

Anggaran dasar FUS telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir dengan akta Notaris Diah Guntari Listianingsih Soemarwoto, S.H., No. 04 tanggal 15 November 2016, antara lain mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha FUS, perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021664.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 17 November 2016.

FUS berkedudukan di Tempo Scan Tower, lantai 16, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 3-4, Jakarta 12950 sedangkan lokasi pabrik FUS terletak di Surabaya.

b. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan FUS adalah meliputi produksi produk konsumen dan pembersih perabot rumah tangga dan perdagangan.

c. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi FUS pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Dian Paramita Tamzil
Komisaris : Diana Wirawan

Direksi

Presiden Direktur : Handojo Selamat Muljadi
Wakil Presiden Direktur : Prayoga Wahyudianto
Direktur : Rorita Lim
Direktur : Monica Meiliawati Halim

d. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham FUS berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000	
Pemegang Saham			
PT Barclay Products	9.999	9.999.000.000	99,99%
PT Tempo Nagadi	1	1.000.000	0,01%
Modal Ditempatkan dan Disetor	10.000	10.000.000.000	100%
Saham dalam Portepel	-	-	

2. PT Bogamulia Nagadi

a. Riwayat Singkat

BMN didirikan berdasarkan akta Notaris Winnie Hadiprodjo, S.H., pengganti Notaris Kartini Muljadi, S.H., No. 152 tanggal 28 September 1989. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. C2 94.HT.01.01.Th.90 tanggal 11 Januari 1990, dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 13 tanggal 13 Februari 1990, Tambahan No. 565.

Anggaran dasar BMN telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Irene Yulia, SH, No. 29 tanggal 28 April 2016 mengenai perubahan modal BMN. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0008922.AH.01.02.TH 2016 tanggal 11 Mei 2016.

BMN berkedudukan di Tempo Scan Tower, lantai 5, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 3-4, Jakarta 12950.

b. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan BMN bergerak dalam bidang perdagangan, perindustrian, penyertaan modal, kepemilikan dan/atau pengelolaan properti, dan penyediaan layanan jasa-jasa, antara lain termasuk jasa konsultasi dan jasa penitipan dokumen.

c. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi BMN pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Dian Paramita Tamzil
Komisaris : Dewi Murni Sukahar

Direksi

Presiden Direktur : Handojo Selamat Muljadi
Direktur : Diana Wirawan

d. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham BMN berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	250.000	250.000.000.000	
Pemegang Saham			
PT Kumpulan Mulia	104.456	104.456.000.000	48,58%
Handojo Selamat Muljadi	110.544	110.544.000.000	51,42%
Modal Ditempatkan dan Disetor	215.000	215.000.000.000	100%
Saham dalam Portepel	35.000	35.000.000.000	

3. Perseroan

a. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan di Republik Indonesia pada tanggal 20 Mei 1970, dengan nama PT Scanchemie dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968, yang diubah dengan Undang-Undang No. 12 tahun 1970, berdasarkan akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No. 37. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. J.A.5/27/4 tanggal 13 Februari 1971, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 25 tanggal 26 Maret 1971, Tambahan No. 148.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., No. 7 tanggal 6 Juni 2015 mengenai perubahan beberapa ketentuan anggaran dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU AH.01.03 0945757 tanggal 25 Juni 2015

Perseroan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1970. Kantor pusat Perseroan di Tempo Scan Tower, lantai 16, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 3–4, Jakarta 12950, sedangkan lokasi pabriknya terletak di Cikarang – Jawa Barat.

b. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan Perseroan bergerak dalam bidang usaha industri farmasi.

c. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	Dian Paramita Tamzil
Komisaris	:	Dewi Murni Sukahar
Komisaris	:	Suparni Parto Setiono
Komisaris dan Komisaris Independen	:	Kustantinah
Komisaris dan Komisaris Independen	:	Julian Aldrin Pasha
Komisaris dan Komisaris Independen	:	Ratna Dewi Suryo Wibowo

Direksi

Presiden Direktur	:	Handojo Selamat Muljadi
Wakil Presiden Direktur	:	Diana Wirawan
Wakil Presiden Direktur	:	Phillips Gunawan
Direktur	:	Liza Prasodjo
Direktur	:	Hartaty Susanto
Direktur	:	Suryadi Nagawiguna
Direktur	:	Johanes Ivan Pradjanata
Direktur	:	Linda Lukitasari
Direktur	:	Prayoga Wahyudianto
Direktur merangkap Direktur Independen	:	Aviaska Diah Respati H

d. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham Perseroan berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 50 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	6.000.000.000	300.000.000.000	
Pemegang Saham			
PT Bogamulia Nagadi	3.528.839.418	176.441.970.900	78,42%
Masyarakat (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	971.160.582	48.558.029.100	21,58%
Modal Ditempatkan dan Disetor	4.500.000.000	225.000.000.000	100%
Saham dalam Portepel	1.500.000.000	75.000.000.000	

E. Sifat Transaksi

FUS melakukan Transaksi dengan nilai transaksi sebesar Rp 47,00 miliar. FUS merupakan entitas anak Perseroan yang dimiliki Perseroan dengan kepemilikan efektif sebesar 100,00% sedangkan BMN merupakan entitas induk yang memiliki penyertaan saham pada Perseroan sebesar 78,42% per tanggal 31 Desember 2016.

Pihak-pihak yang memiliki hubungan afiliasi pada Transaksi ditinjau dari:

- Sisi kepemilikan adalah:
 - BMN merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan sebesar 78,42%;
 - FUS merupakan entitas anak Perseroan dengan kepemilikan sebesar 100,00%; dan
- Sisi kepengurusan, terdapat kesamaan beberapa Komisaris dan Direksi Perseroan, BMN dan FUS,

Dengan demikian Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No IX.E.1.

III. RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan (selanjutnya disebut “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 dan nilai sewa pasar Tanah dan Bangunan.

A. Berikut adalah ringkasan Laporan Penilai Independen SRR atas nilai pasar Tanah dan Bangunan sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 170620.001/SRR/LP-A/TSPC/OR tanggal 20 Juni 2017.

a) Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Transaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah FUS dan BMN.

b) Obyek Penilaian

Penilaian Tanah dan Bangunan masing-masing seluas 9.255 m² dan 6.351 m² yang terletak di Jalan Gresik 1-3-5, Kemayoran, Krembangan, Surabaya.

c) Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Tanah dan Bangunan adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Tanah dan Bangunan pada tanggal 31 Desember 2016 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Penugasan penilaian atas Tanah dan Bangunan dilaksanakan untuk memberikan informasi tentang nilai pasar dari Tanah dan Bangunan yang akan digunakan sebagai referensi oleh manajemen Perseroan dalam pelaksanaan Transaksi.

d) Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam melakukan penilaian atas Tanah dan Bangunan, SRR menggunakan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
4. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

5. SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian ini dan kesimpulan nilai akhir.
6. SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum Tanah dan Bangunan.
7. 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, kecuali kepada lembaga Pemerintah yang terkait dengan penugasan SRR.
8. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada SRR seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. SRR telah mempertimbangkan kondisi Tanah dan Bangunan, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari Tanah dan Bangunan 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.
9. Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Tanah dan Bangunan 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.
10. SRR tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya untuk suatu pengembangan baru.
11. Nilai yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan Transaksi. Tanah dan Bangunan yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.
12. 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.
13. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan atau secara lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, SRR beranggapan bahwa Tanah dan Bangunan yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan Tanah dan Bangunan maupun kondisi penggunaan baik saat ini ataupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

14. Tanah dan Bangunan 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 tanah yang terkait dengan Tanah dan Bangunan dalam laporan ini, SRR tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan tanah yang terkait dengan Tanah dan Bangunan secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat yang diterima dari Perseroan.
15. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Tanah dan Bangunan yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.
16. Laporan penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Penilai dari SRR.

e) Pendekatan dan Metode Penilaian

Secara keseluruhan, pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan biaya (*cost approach*) yang di dalamnya termasuk pendekatan data pasar (*market data approach*), yang diuraikan sebagai berikut:

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan 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 Tanah dan Bangunan yang berupa bangunan dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dapat diperkirakan.

- Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Pendekatan data 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 data pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik, antara obyek penilaian dengan data pembanding properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan nilai obyek penilaian.

Pendekatan data pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat penilaian dilakukan diperoleh data pembanding properti yang sebanding dan sejenis dengan Tanah dan Bangunan yang berupa tanah yang dapat digunakan dalam proses penilaian tanah.

Dalam melakukan penilaian Tanah dan Bangunan, digunakan satu pendekatan penilaian, yaitu pendekatan biaya, mengingat bahwa Tanah dan Bangunan bukan merupakan properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*) seperti hotel, apartemen, dan *mall*, sehingga pendekatan pendapatan tidak dapat digunakan dalam penilaian. Selain itu, tidak terdapat properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan Tanah dan Bangunan (kecuali untuk tanah) yang dapat digunakan untuk penilaian dengan pendekatan data pasar.

f) Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, SRR berkesimpulan bahwa nilai pasar Tanah dan Bangunan pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 50,89 miliar.

B. Berikut adalah ringkasan Laporan Penilai Independen SRR atas nilai sewa pasar Tanah dan Bangunan sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 170620.002/SRR/LP-A/TSPC/OR tanggal 20 Juni 2017.

a) Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Transaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah FUS dan BMN.

b) Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Tarif Sewa, yaitu tarif sewa dari Tanah dan Bangunan, yang berupa tanah seluas 9.255 m² dan bangunan seluas 6.351 m² yang terletak di Jl. Gresik 1-3-5, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur milik/atas nama FUS.

c) Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Tanah dan Bangunan adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai sewa pasar dari Tanah dan Bangunan pada tanggal 31 Desember 2016 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Penugasan penilaian atas Tarif Sewa dilaksanakan untuk memberikan informasi tentang nilai sewa pasar dari Tanah dan Bangunan yang akan digunakan sebagai referensi oleh manajemen Perseroan dalam pelaksanaan Transaksi.

d) Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian ini dibuat berdasarkan asumsi-asumsi sebagaimana telah diungkapkan pada butir III.A.d).

e) Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan data pasar (*market data approach*). Pendekatan data pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek sewa-menyewa yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan data pasar dilakukan dengan mengumpulkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki 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, mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), dan unsur waktu, dan lain-lain bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara-wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti, harga transaksi serta harga penawaran yang sebanding.

Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyempaan (*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, mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), dan unsur waktu, dan lain-lain bila ada, antara Tanah dan Bangunan dengan data pembandingan properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan tarif sewa per tahun dari Tanah dan Bangunan.

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

Setelah tarif sewa per tahun diperoleh, selanjutnya Tarif Sewa ditentukan dengan menjumlahkan tarif sewa tahun pertama dan nilai kini dari tarif sewa tahun kedua. Nilai kini tarif sewa tahun kedua diperhitungkan dengan mendiskonto tarif sewa tahun kedua dengan tingkat diskonto (*discount rate*) yang sesuai.

f) Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, SRR berkesimpulan bahwa nilai sewa pasar selama 2 (dua) tahun dari Tanah dan Bangunan pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 4,30 miliar.

- C. 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), telah ditunjuk manajemen Perseroan sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi sesuai dengan surat penawaran No. JK/170524-001 tanggal 24 Mei 2017, yang telah disetujui oleh Perseroan untuk memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi.

Ringkasan Pendapat atas kewajaran dari Transaksi dituangkan dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi No. JK/FO/170621-001 tanggal 21 Juni 2017 adalah sebagai berikut:

1. Pihak-pihak dalam Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah FUS dan BMN.

2. Obyek Transaksi

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana FUS telah melakukan penjualan atas Tanah dan Bangunan kepada BMN dengan nilai transaksi sebesar Rp 47,00 miliar dan BMN memberikan fasilitas kepada FUS untuk dapat menggunakan Tanah dan Bangunan tersebut sampai dengan 31 Desember 2019.

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan IX.E.1.

4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Analisa Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah JKR telaah. Dalam melaksanakan analisa, 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. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut mungkin 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.

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

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. Kami 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 FUS berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan FUS.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan sebagai 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 menganalisa 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 serta 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 analisa dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisa 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 analisa 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 JKR 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 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 Transaksi

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi, JKR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian 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 pendapat kewajaran ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan pendapat kewajaran ini, JKR berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.

IV. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN RENCANA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN PELAKSANAAN TRANSAKSI SEJENIS LAINNYA DENGAN TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK AFILIASI

Perseroan berpandangan bahwa tidak ada transaksi lain yang sejenis dan sepadan dengan Transaksi yang dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan FUS. Dengan demikian, manajemen Perseroan berpendapat bahwa tidak ada transaksi pembandingan dengan Transaksi yang dilakukan dengan pihak lain yang tidak memiliki hubungan afiliasi.

V. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Informasi yang disajikan dalam keterbukaan informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan dan Direksi Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran informasi tersebut. Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa seluruh informasi material dan pendapat yang dikemukakan dalam keterbukaan informasi ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak ada informasi lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan pernyataan ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan Transaksi, Pemegang Saham Perseroan dapat menyampaikannya kepada Sekretaris Perusahaan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

PT. TEMPO SCAN PACIFIC Tbk
Tempo Scan Tower, Lantai 16
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 3 – 4
Jakarta 12950

Telepon : (021) 2921 8888

Faksimili : (021) 2920 9999

Website : www.thetempogroup.com

Email : corporate.secretary@thetempogroup.com

U.p. Corporate Secretary