

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM

Dalam Rangka Memenuhi Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009 ("Peraturan No. IX.E.1")

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



PT JAYA KONSTRUKSI MANGGALA PRATAMA TBK.
("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang Pembangunan, Perdagangan, Perindustrian dan Jasa

Berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia

Kantor Pusat:

Kantor Taman Bintaro Jaya Gedung B
Jalan Bintaro Raya
Jakarta 12330 – Indonesia
Telepon : (62-21) 734 0260, 736 3939
Fax : (62-21) 736 3959
Website: www.jayakonstruksi.com

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, bertanggung jawab penuh atas kebenaran informasi yang tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dan setelah melakukan pemeriksaan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Transaksi Afiliasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak ada informasi penting dan material lainnya yang berhubungan dengan Transaksi Afiliasi yang tidak diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini yang dapat menyebabkan informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

DEFINISI

Bapepam dan LK	:	Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan yang ditetapkan tanggal 11 Oktober 2010, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
Direktur	:	Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat Perseroan pada saat Keterbukaan Informasi ini diumumkan.
JTD	:	PT Jakarta Tollroad Development, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat, yang merupakan afiliasi dari Perseroan.
Keterbukaan Informasi	:	Keterbukaan Informasi ini yang memuat informasi-informasi terkait dengan Transaksi yang disiapkan dalam kerangka memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.1.
Komisaris	:	Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada saat Keterbukaan Informasi ini diumumkan.
KJPP RAO, YUHAL & REKAN	:	Kantor Jasa Penilai Publik Independen RAO, YUHAL & REKAN, penilai Independen yang terdaftar di Bapepam dan LK, yang memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.
Perseroan	:	PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
PJ	:	PT Pembangunan Jaya, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat.
Transaksi	:	Transaksi penyertaan saham oleh Perseroan dalam JTD dengan cara mengambil saham-saham yang dikeluarkan oleh JTD sebanyak 2.576 (dua ribu lima ratus tujuh puluh enam) saham Seri C dengan harga penyetoran setiap saham sebesar Rp6.562.254,00 (enam juta lima ratus enam puluh dua ribu dua ratus lima puluh empat Rupiah) atau seluruhnya sebesar Rp16.904.366.304,00 (enam belas milyar sembilan ratus empat juta tiga ratus enam puluh enam ribu tiga ratus empat Rupiah), yakni dengan nilai agio saham sebesar Rp5.562.254,00 (lima juta lima ratus enam puluh dua ribu dua ratus lima puluh empat Rupiah) per saham atau seluruhnya sejumlah Rp14.328.366.304,00 (empat belas milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tiga ratus enam puluh enam ribu tiga ratus empat Rupiah).

Transaksi Afiliasi	:	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 sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf d Peraturan No. IX.E.1.
UUPT	:	Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
UUWDP	:	Undang-undang Nomor 3 tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan.

PENDAHULUAN

Informasi dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas Transaksi yang merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, yaitu transaksi penyertaan saham oleh Perseroan dalam JTD dengan cara mengambil saham-saham baru yang dikeluarkan oleh JTD sebagaimana telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Saham JTD pada tanggal 17 September 2012, dimana Perseroan mengambil sebanyak 2.576 (dua ribu lima ratus tujuh puluh enam) saham Seri C baru yang dikeluarkan dari portepel JTD ("**Saham JTD yang Diambil Perseroan**"), dengan harga penyetoran setiap saham sebesar Rp6.562.254,00 (enam juta lima ratus enam puluh dua ribu dua ratus lima puluh empat Rupiah) atau seluruhnya sebesar Rp16.904.366.304.000,00 (enam belas milyar sembilan ratus empat juta tiga ratus enam puluh enam ribu tiga ratus empat Rupiah), yakni dengan nilai agio saham sebesar Rp5.562.254,00 (lima juta lima ratus enam puluh dua ribu dua ratus lima puluh empat Rupiah) per saham atau seluruhnya sejumlah Rp14.328.366.304,00 (empat belas milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tiga ratus enam puluh enam ribu tiga ratus empat Rupiah).

Transaksi merupakan suatu Transaksi Afiliasi dikarenakan terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan JTD yang merupakan pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung dikendalikan oleh pihak yang sama, dimana Perseroan merupakan salah satu pemegang saham JTD, secara langsung dikendalikan oleh PT Pembangunan Jaya yang juga merupakan pemegang saham JTD, dan yang secara tidak langsung mengendalikan JTD melalui kepemilikan saham dalam PT Pembangunan Jaya Infrastruktur ("**PJI**"), sehingga JTD merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PARA PIHAK DALAM TRANSAKSI

A. Perseroan

1. Riwayat Singkat Perseroan.

Perseroan merupakan suatu perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 45, tanggal 23 Desember 1982, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 21 tanggal 20 Mei 1983, keduanya dibuat di hadapan Hobropoerwanto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia ("**Menkeh**") berdasarkan Surat Keputusan No. C2-5178-HT01-01 th.83, tanggal 27 Juli 1983, didaftarkan dalam buku register yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 4091/1983 tanggal 25 Oktober 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 96, tanggal 2 Desember 1983, Tambahan No. 1031.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir Anggaran Dasar Perseroan adalah dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan No. IX.J.1 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga No. KEP-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 109, tanggal 9 Juni 2009, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menkumham") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-40770.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 21 Agustus 2009, serta telah dicatat dalam Daftar Perseroan berdasarkan No. AHU-0054328.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 21 Agustus 2009.

Seluruh saham Perseroan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia melalui penawaran umum perdana yang dilakukan pada tahun 2007.

2. Kegiatan Usaha

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

3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

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

Modal Dasar	: Rp600.000.000.000,00 (enam ratus miliar Rupiah) terbagi atas 6.000.000.000 (enam miliar) saham dengan nilai nominal Rp100,00 (seratus Rupiah).
Modal Ditempatkan	: Rp293.553.357.500,00 (dua ratus sembilan puluh tiga miliar lima ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) yang terdiri atas 2.935.533.575 (dua miliar sembilan ratus tiga puluh lima juta lima ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh lima) saham.
Modal Disetor	: Rp293.553.357.500,00 (dua ratus sembilan puluh tiga miliar lima ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah).

Susunan pemegang saham Perseroan pertanggal 31 Agustus 2012 adalah sebagaimana tercantum dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang diterbitkan oleh PT Adimitra Transferindo, Biro Administrasi Efek Perseroan, yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nominal @Rp100,00 (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	6.000.000.000	600.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PJ	1.985.917.550	198.591.755.000	67,65
Dr. (HC) Ir. Ciputra	65.105.760	6.510.576.000	2,22
PT Budimulia Investama	37.629.340	3.762.934.000	1,28
PT Penta Cosmopolitan Corporation	37.629.340	3.762.934.000	1,28
Ir. Soekrisman	29.597.070	2.959.707.000	1,01
Ir. Hiskak Secakusuma. MM	29.504.760	2.950.476.000	1,01
Melliani Florence Wisnu H.	18.935.520	1.893.552.000	0,65
Ir. Alex Purnawan	15.591.850	1.559.185.000	0,53
Ir. Indra Satria. SE	4.861.210	486.121.000	0,17
Henny Subrata, SH	3.564.880	356.488.000	0,12
Ir. H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat	3.277.250	327.725.000	0,11
Tatit Dharmawati	1.567.480	156.748.000	0,05
Ir. Arifin Pontas	1.222.130	122.213.000	0,04
Dorothea Samola	876.140	87.614.000	0,03
Ahli waris Alm. DR. H. MNM Hasyim Ning	435.870	43.587.000	0,01
Ahli waris Alm. Sutijpto Surjo Amidharmo, PhD	435.870	43.587.000	0,01
Ir. IB Rajendra. MBA. PhD	34.620	3.462.000	0,00
Okky Dharmosetio	34.620	3.462.000	0,00
Deltaville Investment Ltd	284.100.525	28.410.052.500	9,68
Kingsford Holding Inc	118.373.400	11.837.340.000	4,03
Publik	296.838.390	29.683.839.000	10,11
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.935.533.575	293.553.357.500	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	3.064.466.425	306.446.642.500	

4. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

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

Dewan Komisaris:

Presiden Komisaris : Dr. (HC) Ir. Ciputra
 Komisaris : Ir. Soekrisman
 Komisaris : Ir. Hiskak Secakusuma, MM
 Komisaris Independen : Edmund Eddy Sutisna
 Komisaris Independen : Andreas Ananto Notorahardjo

Direksi:

Presiden Direktur : Trisna Muliadi
 Wakil Presiden Direktur : Sutopo Kristanto
 Wakil Presiden Direktur : Okky Dharmosetio
 Wakil Presiden Direktur : Umar Ganda

Wakil Presiden Direktur : Yohannes Henky Wijaya
Direktur : Ida Bagus Rajendra
Direktur : Zali Yahya

B. JTD

1. Riwayat Singkat JTD

JTD adalah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 295, tanggal 30 Juni 2005, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia ("Menkeh") berdasarkan Surat Keputusan No. C-20372 HT.01.01.TH.2005 tanggal 25 Juli 2005, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 92, tanggal 17 Nopember 2006, Tambahan No. 12082.

Anggaran Dasar JTD telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir Anggaran Dasar JTD adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 201, tanggal 29 Maret 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menkumham") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.10-09712 Tahun 2010 tanggal 22 April 2010.

2. Kegiatan Usaha

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

3. Kepemilikan Saham

Struktur permodalan JTD pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp55.716.000.000,00 (lima puluh lima milyar tujuh ratus enam belas juta Rupiah) yang terbagi atas 1 (satu) saham seri A dan 1 (satu) saham seri B serta 55.714 (lima puluh lima ribu tujuh ratus empat belas) saham seri C dengan nilai nominal Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap saham.
Modal Ditempatkan	:	Rp13.929.000.000,00 (tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta Rupiah) yang terdiri atas 1 (satu) saham seri A, 1 (satu) saham seri B serta 13.927 (tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh tujuh) saham seri C.
Modal Disetor	:	Rp13.929.000.000,00 (tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta Rupiah).

Susunan pemegang saham JTD pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham Seri A @Rp1.000.000,- Seri B @Rp1.000.000,- Seri C @Rp1.000.000,- (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	1 saham Seri A 1 saham Seri B 55.714 saham Seri C	55.716.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Jakarta Propertindo	1 saham Seri B 1.249 saham Seri C	1.250.000.000	8,974
2. PT Pembangunan Jaya Infrastruktur	1 saham Seri A	1.000.000	0,007
3. Perseroan	2.857 saham Seri C	2.857.000.000	20,511
4. PT Jaya Land	625 saham Seri C	625.000.000	4,487
5. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk	3.571 saham Seri C	3.571.000.000	25,637
6. PJ	1.607 saham Seri C	1.607.000.000	11,537
7. PT Jaya Real Property Tbk	4.018 saham Seri C	4.018.000.000	28,847
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1 saham Seri A 1 saham Seri B 13.927 saham Seri C	13.929.000.000	100,000
Jumlah Saham Dalam Portepel	41.787 saham Seri C	41.787.000.000	

Berdasarkan Anggaran Dasar JTD, perbedaan antara saham Seri A dan saham Seri B, adalah sebagai berikut:

- pemegang saham Seri A berhak mencalonkan 2 (dua) orang Direktur, termasuk diantaranya Direktur Utama. Sedangkan pemegang saham Seri B berhak mencalonkan 2 (dua) orang Direktur.
- pemegang saham Seri A berhak mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang anggota Komisaris. Sedangkan pemegang saham Seri B berhak mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 (dua) orang anggota Komisaris, seorang diantaranya Komisaris Utama.

4. Pengurusan dan Pengawasan JTD

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

Dewan Komisaris:

Komisaris : I Gusti Ketut Gde Suena

Direksi:

Direktur : Frans Satyaki Sunito

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Obyek Transaksi

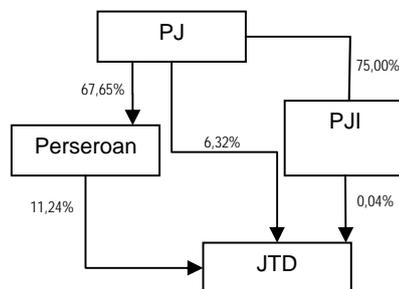
Obyek dari Transaksi adalah penyertaan saham oleh Perseroan dalam JTD dengan cara mengambil Saham JTD yang Diambil Perseroan yang telah disetujui untuk dikeluarkan oleh JTD dalam Rapat Umum Pemegang Saham JTD pada tanggal 17 September 2012.

B. Nilai Transaksi

Nilai pengambilan atas Saham JTD yang Diambil Perseroan adalah sebesar Rp16.904.366.304.000,00 (enam belas milyar sembilan ratus empat juta tiga ratus enam puluh enam ribu tiga ratus empat Rupiah) dengan nilai agio saham sebesar Rp5.562.254,00 (lima juta lima ratus enam puluh dua ribu dua ratus lima puluh empat Rupiah) per saham atau seluruhnya sejumlah Rp14.328.366.304,00 (empat belas milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tiga ratus enam puluh enam ribu tiga ratus empat Rupiah).

C. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Hubungan afiliasi antara Perseroan dengan JTD adalah melalui hubungan kepemilikan dan pengendalian, di mana terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan JTD yang merupakan pihak yang baik langsung maupun tidak langsung dikendalikan oleh pihak yang sama, dimana Perseroan yang merupakan salah satu pemegang saham JTD, secara langsung dikendalikan oleh PT Pembangunan Jaya yang juga merupakan pemegang saham JTD, dan yang secara tidak langsung mengendalikan JTD melalui kepemilikan saham dalam PJI, sehingga JTD merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan.



E. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi

Transaksi penyertaan saham oleh Perseroan dalam JTD dilakukan oleh Perseroan dalam rangka pemenuhan kebutuhan dana oleh JTD, dimana JTD memerlukan dana untuk melaksanakan hak pemrakarsa dan untuk dapat mengikuti Pelelangan Pengusahaan 6 (enam) Ruas Jalan Tol Dalam Kota Di Wilayah DKI Jakarta, yang mana hal ini sesuai dengan rencana Perseroan untuk meningkatkan penyertaan pada proyek pengembangan infrastruktur.

III. PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

Sehubungan dengan Transaksi diatas Perseroan telah menunjuk pihak independen sebagai berikut:

B. Sridhar Rao dari KJPP Rao, Yuhall & Rekan (RAO,YUHAL), penilai independen yang melakukan penilaian atas kewajaran Transaksi, menyiapkan Laporan Ringkas yang mengiktisarkan analisa dan hasil penilaian indikatif, serta memberikan pendapat atas kewajaran nilai Transaksi.

Alamat: Sudirman Park, Block A No. 8
Jl. KH Mas Mansyur Kav. 35
Jakarta 10220]

Telepon: (62-21) 5794 3736

Faksimili: (62-21) 5794 3735

RAO,YUHAL telah menyampaikan Pendapat Kewajaran dalam laporannya No. RAO,YUHAL-B-JP2-IX/12 tanggal 18 September 2012, atas dasar analisis transaksi, analisis kuantitatif dan analisis kualitatif yang dilakukan terhadap Transaksi. Berdasarkan hasil evaluasi dan analisa Kewajaran atas transaksi tersebut, RAO,YUHAL berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah wajar (*fair*) dan tidak merugikan, untuk kepentingan seluruh pemegang saham Perseroan, dipandang dari segi keuangan.

Berdasarkan Laporan Pendapat Kewajaran yang dikeluarkan KJPP Rao, Yuhall & Rekan No. RAO,YUHAL-B-JP2-IX/12 tanggal 18 September 2012, dapat disimpulkan hal-hal penting sebagai berikut:

Tujuan Penilaian

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan melakukan Rencana Transaksi.

Obyek Pendapat Kewajaran

Perseroan berencana akan melakukan peningkatan modal secara langsung pada JTD melalui penyetoran modal (capital injection) sebesar Rp16.904.366.304,- dengan cara membeli saham - saham Seri C baru yang dikeluarkan oleh JTD sebanyak 2.576 lembar saham.

Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran kepada Perseroan atas transaksi yang akan dilaksanakan untuk menyatakan bahwa Rencana Transaksi dapat dilaksanakan pada kondisi arm's length di dalam batasan komersial yang berlaku umum dan tidak merugikan kepentingan-kepentingan pihak Perseroan dan para pemegang saham Perseroan, RAO,YUHAL menggunakan beberapa asumsi antara lain :

1. RAO, YUHAL mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat ini sampai dengan terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
2. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang kompleks dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
3. Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi umum keuangan, moneter, peraturan dan kondisi pasar yang ada saat ini.

Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini.

Pendekatan dan Metodologi Penilaian

Dalam menilai kewajaran Rencana Transaksi, kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1) Analisis atas Rencana Transaksi

Berdasarkan metodologi pengkajian kewajaran Rencana Transaksi, Analisis atas Rencana Transaksi dilakukan dengan mengidentifikasi hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi, yakni Perseroan dan JTD, serta perusahaan-perusahaan yang memberikan jasa pemrakarsa terkait dengan perencanaan konstruksi 6 ruas tol dalam kota di wilayah DKI Jakarta.

2) Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi

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

Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi dilakukan dengan mengidentifikasi analisis kondisi keuangan Perseroan termasuk penilaian akan kinerja historis maupun analisis rasio terhadap Perseroan, penilaian arus kas dan penilaian atas proyeksi keuangan Perseroan, analisis Proforma laporan keuangan atas Rencana Transaksi, analisis inkremental atas Rencana Transaksi.

3) Analisis kewajaran atas nilai Rencana Transaksi dilakukan dengan melihat tujuan dari penggunaan dana setoran modal yang akan digunakan untuk membayar total Biaya Pemrakarsa 6 Ruas Jalan Tol Dalam Kota Jakarta kepada Perseroan, PT Jakarta Propertindo, PT Pembangunan Jaya Infrastruktur, PT Jaya CM, PT Arkonin dan PT Arkonin Engineering Manggala Pratama.

Perusahaan	Biaya Pemrakarsa (termasuk PPN)
PT Jakarta Propertindo	12.224.300.000
PT Pembangunan Jaya Infrastruktur	6.636.112.575
Perseroan	4.992.411.600
PT Jaya CM	4.047.460.780
PT Arkonin	21.152.909.800
PT Arkonin Engineering	25.945.623.000
Total	74.998.817.755

Sehubungan dengan adanya penggunaan dana total setoran modal dengan jumlah sebesar Rp75.000.000.966,- yang akan digunakan oleh JTD untuk membayar total Biaya Pemrakarsa 6 Ruas Jalan Tol Dalam Kota Jakarta pemrakarsa yang sebesar Rp74.998.817.755,-, maka dengan demikian kewajaran nilai kontrak akan menjadi dasar penilaian untuk menentukan kewajaran Rencana Transaksi.

Dimana total modal yang disetorkan oleh Perseroan kepada JTD adalah sebagai berikut :

Perusahaan	Harga per Lembar Saham (Rp.)	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Saham (Rp.)
Perseroan	6.562.254	2.576	16.904.366.304

Analisis kewajaran dilakukan dengan langkah membandingkan Total Biaya Jasa Pemrakarsa pada masing-masing perjanjian dengan total biaya jasa pemrakarsa yang dihitung kembali mengacu kepada standar Billing Rate INKINDO dengan tujuan untuk menemukan pembanding yang dapat mencerminkan harga dan penawaran yang ada pada pasar. Berdasarkan hasil dari analisis terhadap perjanjian-perjanjian JTD dengan perusahaan yang tercantum dalam setiap Penegasan Kesepakatan Atas Perjanjian Pemberian Jasa Terkait Dengan Perolehan Dan Pelaksanaan Hak Pemrakarsa, dapat disimpulkan bahwa total biaya pemrakarsa dari perjanjian-perjanjian tersebut adalah lebih rendah

dibandingkan dengan total biaya pemrakarsa pembanding yang mencerminkan harga pasar. Dengan demikian Rencana Transaksi adalah wajar bagi para pemegang saham JTD.

Kesimpulan Penilaian

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran Rencana Perseroan melakukan penyertaan saham dalam JTD dengan cara mengambil saham-saham Seri C yang dikeluarkan oleh JTD yang merupakan anak perusahaan dari Perseroan

Analisis kewajaran dilakukan dengan langkah membandingkan Total Biaya Jasa Pemrakarsa pada masing-masing perjanjian dengan total biaya jasa pemrakarsa yang dihitung kembali mengacu kepada standar Billing Rate INKINDO dengan tujuan untuk menemukan pembanding yang dapat mencerminkan harga dan penawaran yang ada pada pasar. Berdasarkan hasil dari analisis terhadap perjanjian-perjanjian JTD dengan perusahaan yang tercantum dalam setiap Penegasan Kesepakatan Atas Perjanjian Pemberian Jasa Terkait Dengan Perolehan Dan Pelaksanaan Hak Pemrakarsa, dapat disimpulkan bahwa total biaya pemrakarsa dari perjanjian-perjanjian tersebut adalah lebih rendah dibandingkan dengan total biaya pemrakarsa pembanding yang mencerminkan harga pasar. Dengan demikian Rencana Transaksi adalah wajar bagi para pemegang saham JTD.

Berdasarkan analisa-analisa yang dilakukan oleh RAO,YUHAL maka Rencana Transaksi adalah wajar dan menguntungkan bagi Perseroan dan pemegang saham Perseroan.

Mengingat bahwa ada kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, maka kesimpulan diatas berlaku bila tidak ada perubahan yang memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dari Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk perubahan baik secara internal pada masing-masing perusahaan maupun secara eksternal meliputi: kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah Indonesia setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Bila mana setelah tanggal laporan ini dikeluarkan terjadi perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

IV. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi lebih lanjut sehubungan dengan Transaksi, pemegang saham dapat menghubungi Perseroan dengan alamat korespondensi sebagai berikut:

PT JAYA KONSTRUKSI MANGGALA PRATAMA TBK.

Kantor Pusat:

Kantor Taman Bintaro Jaya Gedung B
Jalan Bintaro Raya
Jakarta 12330 – Indonesia
Telepon : (62-21) 734 0260, 736 3939
Fax : (62-21) 736 3959
Email : corporate@jayakonstruksi.com

U.p. Corporate Secretary

Jakarta, 19 September 2012

Hormat kami,
Direksi Perseroan