

Nomor : SE.01.01/A.SEKPER.1987/2018

2 Februari 2018

Lampiran : 2 (dua)

Kepada Yth.

Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia ("OJK RI")

Gedung Sumitro Djojohadikusumo Lantai 3

Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4

Jakarta - 10710

**Perihal : Laporan Informasi atau Fakta Material**

Kami merujuk kepada (i) Peraturan OJK Nomor 31/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik dan (ii) Peraturan Bursa Efek Jakarta No. 1-E, Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta No.: Kep-306/BEJ/07-2004 tanggal 19 Juli 2004, tentang Kewajiban Penyampaian Informasi. Dengan ini kami untuk dan atas nama perusahaan menyampaikan Laporan Informasi atau Fakta Material sebagai berikut:

Nama Emiten atau Perusahaan : PT Wijaya Karya (Persero) Tbk ("**Perseroan**")  
Publik

Bidang Usaha : industri konstruksi, industri pabrikan, jasa penyewaan, jasa keagenan, investasi, agro industri, industri energi, energi terbarukan dan energi konversi, penyelenggaraan perkretapiian, penyelenggaraan pelabuhan, penyelenggaraan kebandarudaraan, logistik, perdagangan, engineering procurement construction, pengembangan dan pengelolaan kawasan, layanan peningkatan kemampuan di bidang jasa konstruksi, teknologi informasi, jasa enjinerig dan perencanaan

Telepon : (021) 8067-9200

Faksimili : (021) 2289-3830

Alamat surat : [investor.relations@wika.co.id](mailto:investor.relations@wika.co.id)

Elektronik  
(e-mail)

Tanggal Kejadian : 31 Januari 2018

Jenis Informasi atau Fakta Material : Pada tanggal 31 Januari 2018 Perseroan telah menerbitkan surat utang dalam mata uang Rupiah sebesar IDR5.400.000.000.000 (setara dengan USD405.466.286,23 berdasarkan Kurs Jakarta Interbank Spot Dollar Rate yang berlaku pada

tanggal 23 Januari 2018, yaitu IDR13.318 per USD1) dengan suku bunga sebesar 7,70% yang jatuh tempo pada tahun 2021 ("**Surat Utang**").

Surat Utang diterbitkan di luar wilayah Indonesia sesuai dengan Regulation S dan Rule 144A dalam United States Securities Act of 1933 (sebagaimana diubah). Penawaran dan penerbitan Surat Utang bukan merupakan penawaran umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Uraian Informasi atau Fakta Material

Sehubungan dengan penerbitan Surat Utang, Perseroan, pada tanggal 31 Januari 2018 telah menandatangani Indenture dengan The Bank of New York Mellon, selaku trustee.

Dampak kejadian, informasi atau fakta material tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau kelangsungan usaha Emiten atau Perusahaan Publik

Hasil perolehan dari penerbitan Surat Utang akan digunakan untuk, antara lain, pembiayaan ulang atas utang-utang tertentu dari Perseroan, membiayai belanja modal, serta modal kerja.

Keterangan Lain-lain

Penerbitan Surat Utang termasuk transaksi material yang diwajibkan untuk melakukan keterbukaan informasi melalui surat kabar sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("**Peraturan IX.E.2**").

Oleh karenanya, Perseroan melakukan pengumuman keterbukaan informasi melalui surat kabar sesuai dengan Peraturan IX.E.2

Demikian laporan informasi atau fakta material ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasama Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.**  
Sekretariat Perusahaan



PT WIJAYA KARYA (Persero) Tbk.

**Puspita Anggraeni**

Sekretaris Perusahaan ✍



No. : 017/LS/TOHA-PST/XXIX

Jakarta, 31 Januari 2018

Kepada Yth.

**PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.**  
**JL. D.I. Panjaitan Kav. 9**  
**Jakarta Timur 13340**

U.p. : Direksi

Hal : Pendapat Kewajaran (Fairness Opinion) Atas Transaksi Penerbitan Surat Utang

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toha, Okky, Heru & Rekan (selanjutnya disingkat "**KJPP TOH**" atau "**kami**"), oleh manajemen PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, (selanjutnya disingkat "**Perseroan**"), untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi Penerbitan Surat Utang.

Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2").

Berdasarkan Perjanjian Pemberian Jasa Konsultan Penilai Publik antara Perseroan dengan kami, tentang Pemberian Jasa Penilaian No TP.01.02/A/DEP.KU.33K/2017 tanggal 21 Desember 2017 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 68/KM.1/2009 tanggal 23 Januari 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("Bapepam dan LK") dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No. 18/PM.22/STTD-P/B/2017, tanggal 20 Juni 2017 (Penilai Bisnis) menyampaikan pendapat atas kewajaran ("Pendapat Kewajaran") atas Transaksi tersebut.

---

*Pendapat Kewajaran (Fairness Opinion) Atas Transaksi Penerbitan Surat Utang*

i

**JAKARTA HEAD OFFICE :**

GRAHA PIESTA 2<sup>nd</sup> Floor, Jl. Warung Buncit Raya No. 12, Warung Jati Barat, Jakarta Selatan 12550, INDONESIA  
Wilayah Kerja : Seluruh Indonesia

Phone : (62-21) 7884 0777 (Hunting), Fax. : (62-21) 781 3680, 781 3681

Email : [kjpptoha@piestaconsulting.com](mailto:kjpptoha@piestaconsulting.com), [valuation@piestaconsulting.com](mailto:valuation@piestaconsulting.com), Website : [www.piestaconsulting.com](http://www.piestaconsulting.com)  
Cabang : Surabaya (P), Medan (P), Bandung (P), Pekanbaru (P), Semarang (PS)

### Alasan dan Latar Belakang Transaksi

Dalam rangka pembayaran kembali utang-utang jangka pendek Perseroan yang telah ada, pembiayaan belanja modal (*capital expenditure*), pembiayaan kegiatan akuisisi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan kegiatan usaha Perseroan pada umumnya, Perseroan telah menerbitkan Surat Utang yang dicatatkan dan diperdagangkan di SGX-ST dan London Stock Exchange (LSE).

Penerbitan Surat Utang di pasar internasional juga ditujukan untuk memperluas basis investor Perseroan serta untuk memperoleh pendanaan dengan skala besar yang mungkin belum dapat terserap oleh investor di Indonesia guna memenuhi kebutuhan belanja modal Perseroan dalam rangka membiayai pelaksanaan pembangunan proyek-proyek infrastruktur strategis nasional Indonesia yang membutuhkan pendanaan yang cukup signifikan.

### Keterangan Mengenai Transaksi

Transaksi dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan dana dari kreditur di luar Indonesia.

### Sumber Data

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Transaksi, kami telah mempelajari, mengacu dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode 30 September 2017 (cut off), yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Satrio Bing Eny & Rekan dengan No No. SRR118 0002 WIKA HA.
2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per 31 Desember 2013-31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) dan 30 September 2017 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik (KAP).

TAHUN	AUDITOR	NOMOR DAN TANGGAL	OPINI
2013	Hadori Sugiarto Adi & Rekan	No : 007/LAI-WR/II/14 Tanggal : 06 Februari 2014	Wajar
2014	Hadori Sugiarto Adi & Rekan	No : 015/LAI-WR/II/2015 Tanggal : 19 Februari 2015	Wajar
2015	Hadori Sugiarto Adi & Rekan	No : 015/LAI-WR/II/2016 Tanggal : 22 Februari 2016	Wajar
2016	Soejatna, Mulyana & Rekan	No : 015/LAI-WR/II/17 Tanggal : 10 Februari 2017	Wajar

*Pendapat Kewajaran (Fairness Opinion) Atas Transaksi Penerbitan Surat Utang*

3. Proyeksi Keuangan Konsolidasi Perseroan dengan dan tanpa Transaksi untuk tahun 2017 – 2027 yang disiapkan oleh manajemen Perseroan.
4. Latar Belakang dan alasan transaksi serta keuntungan dan kerugian atas rencana tersebut bagi PT Wijaya Karya (Persero), Tbk.
5. Company profile PT Wijaya Karya (Persero), Tbk
6. Copy akte pendirian sampai akte perubahan terakhir PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.
7. Pohon afiliasi perusahaan PT Wijaya Karya (Persero) Tbk.
8. *Offering Memorandum* atas penerbitan Surat Utang.
9. Legalitas lainnya terkait dengan operasional usahanya.
10. Draft Keterbukaan Informasi, yang telah disiapkan oleh Perseroan.
11. Wawancara dengan manajemen Perseroan terkait dengan transaksi.
12. *Purchase Agreement* sehubungan dengan Transaksi.
13. *Indenture* sehubungan dengan Transaksi.
14. Berbagai sumber informasi baik media cetak dan elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.

#### **Asumsi-asumsi Pokok**

Pendapat Kewajaran Transaksi tersebut disusun untuk meyakinkan bahwa Transaksi dilaksanakan pada kondisi *arm's length* didalam batasan komersial yang berlaku umum dan tidak merugikan kepentingan-kepentingan pihak Perseroan dan para pemegang saham, KJPP Toha, Okky, Heru dan Rekan menggunakan beberapa asumsi antara lain:

1. KJPP Toha, Okky, Heru dan Rekan mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran hingga tanggal terjadinya Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Transaksi;
2. Pendapat Kewajaran ini merupakan satu kesatuan analisis yang komprehensif yang tidak terpisahkan satu bagian dengan bagian yang lain secara keseluruhan. Analisis dan pembahasan sebagian dari Pendapat Kewajaran ini oleh pihak yang tidak berkompeten tanpa memperhatikan pembahasan dan analisis bagian yang lainnya dalam Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan kesimpulan dari Pendapat Kewajaran ini memiliki perbedaan pengertian.

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

### **Kondisi Pembatas**

Pendapat kewajaran ini disusun antara lain berdasarkan pada prinsip integritas informasi yang ada. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan oleh manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap dan dapat diandalkan serta tidak menyesatkan. Kami tidak melakukan audit atau verifikasi atas informasi dan data tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Transaksi, kami menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada bagian Sumber Data diatas sebagai bahan pertimbangan.

Jika terdapat perubahan atas data-data tersebut diatas, maka hal tersebut akan dapat mempengaruhi hasil penilaian kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan adanya perubahan data tersebut.

Kami berasumsi bahwa manajemen Perseroan telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan Transaksi. Sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada data dan informasi material apapun lainnya yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

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

Dengan ini kami menegaskan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek penilaian Transaksi, di luar dari aspek perpajakan dan hukum, karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.

### **Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada surat penugasan.

### **Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian dalam Laporan Pendapat Kewajaran yang kami laksanakan adalah per tanggal 30 September 2017 dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 September 2017.

### **Metodologi Pengkajian Kewajaran Transaksi**

Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Transaksi, kami melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Analisis Transaksi berupa analisis terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi dan persyaratan Transaksi
2. Analisis Kualitatif berupa gambaran umum industri terkait dengan bidang usaha Perseroan, termasuk prospek industri.
3. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif berupa analisis kewajaran dari Transaksi, serta analisis nilai tambah (*incremental analysis*) dari Transaksi terhadap Perseroan.

### **Pihak-pihak Yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam transaksi adalah:

- (i) Perseroan sebagai penerbit Surat Utang;
- (ii) *Trustee*, untuk kepentingan para pemegang Surat Utang;
- (iii) Para Pembeli Awal (*Initial Purchasers*).

### **Dampak Keuangan Perseroan Dari Transaksi ("Proforma")**

Berikut adalah proforma laporan keuangan Perseroan sebelum dan sesudah dilakukan transaksi (proforma) yang disusun oleh manajemen Perseroan.

Per 30 September 2017



	Aktual	Setelah Penyesuaian
	(Ribuan Rupiah)	(Unaudited)
		(Ribuan Rupiah)
<b>Kas dan setara Kas <sup>(1)</sup></b>	7.236.187.854	12.636.187.854
<b>Utang Jangka Pendek</b>	6.680.987.394	6.680.987.394
Pinjaman Jangka Pendek		
Pinjaman Lembaga Keuangan Bukan		
Bank Jangka Pendek	100.000.000	100.000.000
Pinjaman Obligasi Jangka Pendek/MTN	975.000.000	975.000.000
<b>Utang Jangka Panjang</b>		
Pinjaman Bank Jangka Panjang	602.281.036	602.281.036
Pinjaman Lembaga Keuangan Bukan		
Bank Jangka Panjang	-	-
Pinjaman Obligasi Jangka Panjang	250.000.000	250.000.000
Obligasi yang diterbitkan	-	5.400.000.000
<b>Total Utang</b>	<b>8.608.268.430</b>	<b>14.008.268.430</b>
<b>Ekuitas</b>		
Modal ditempatkan dan disetor Penuh	896.995.137	896.995.137
Tambahan modal disetor-neto	7.604.653.277	7.604.653.277
Selisih atas transaksi entitas non pengendali	-	-
Saldo Laba	3.430.423.254	3.430.423.254
Keuntungan yang belum direalisasi dari efek		
tersedia untuk dijual	-	-
Pengukuran kembali liabilitas imbalan		
Kerja jangka panjang	(143.729.994)	(143.729.994)
Keperluan non pengendali	1.386.992.308	1.386.992.308
<b>Total Ekuitas</b>	<b>13.175.333.982</b>	<b>13.175.333.982</b>
<b>Total Kapitalisasi <sup>(2)</sup></b>	<b>21.783.602.412</b>	<b>27.183.602.412</b>

(1) Jumlah setelah dikurangi dengan *netoffering discount*, *underwriting*, *management & Selling commissions* dan estimasi biaya transaksi lainnya yang terkait dengan penerbitan obligasi, yang akan dikurangkan dari umlah nominal obligasi yang diterbitkan

Total Kapitalisasi adalah penjumlahan  
(2) antara total utang dan total ekuitas

Pendapat Kewajaran (Fairness Opinion) Atas Transaksi Penerbitan Surat Utang

## **Ringkasan Pendapat Kewajaran Atas Transaksi**

### Manfaat Transaksi

Melalui penerbitan Surat Utang dalam mata uang Rupiah, Perseroan dapat melakukan lindung nilai secara alami untuk memitigasi risiko kurs mata uang pada saat pembayaran bunga dan/atau pokok Surat Utang kepada investor oleh karena sebagian besar pendapatan Perseroan dibukukan dalam mata uang Rupiah. Dengan demikian, rasio likuiditas dan solvabilitas Perseroan akan tetap terjaga.

Penerbitan Surat Utang juga dapat memperbaiki struktur pendanaan Perseroan yang saat ini mayoritas berasal dari pendanaan jangka pendek yang digunakan untuk mendanai proyek-proyek jangka panjang.

Selain itu Perseroan akan mendapatkan tambahan kas bersih untuk pembayaran kembali utang-utang tertentu dari Perseroan serta membiayai proyek-proyek Perseroan.

### Kewajaran Atas Nilai Transaksi

Berdasarkan pendekatan pasar, tingkat kupon yang diberikan yaitu sebesar 7,70% dengan yield to maturity pada saat penerbitan sebesar 7,70% adalah wajar karena berada di dalam kisaran yield surat utang pembandingan dengan rating yang serupa dan sisa jangka waktu jatuh tempo antara 4 hingga 8 tahun sejak tahun 2016, yaitu minimum sebesar 5,17% hingga maksimum sebesar 8,58%.

### Analisa Nilai Tambah

Berdasarkan analisa nilai tambah menunjukkan Rata-rata margin Laba Bersih, Rata-rata pertumbuhan Aset Perseroan, dan Rata-rata pertumbuhan Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan.

### Kemampuan Melunasi Hutang Pokok dan Bunga

Rata-rata DSCR pada periode proyeksi menunjukkan peningkatan yaitu dari 1,02x pada tahun 2018 hingga mencapai 2,78x pada tahun 2022. Dengan membandingkan rata-rata DSCR pada periode proyeksi dengan rata-rata DSCR historis, rata-rata DSCR pada periode proyeksi lebih tinggi, yaitu sebesar 1,64x per tahun dibandingkan dengan rata-rata DSCR historis yaitu sebesar 0,63x per tahun. Hal tersebut menunjukkan arus kas Perseroan dapat membayar hutang pokok dan beban bunganya.

## Pendapat Mengenai Kewajaran Transaksi

Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Transaksi yang dilakukan meliputi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, maka dari segi ekonomis dan keuangan, menurut pendapat kami, **Transaksi adalah wajar bagi Perseroan dan pemegang saham Perseroan** karena yield to maturity Surat Utang pada saat penerbitan sebesar 7,70% adalah berada dalam kisaran minimum yield 5,17% hingga maksimum yield 8,58%, serta Perseroan diproyeksikan akan mampu melunasi Surat Utang yang akan jatuh tempo pada tahun 2021.

## Penutup

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Transaksi, serta tidak untuk digunakan oleh pihak lain, atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui rencana yang akan dilakukan oleh entitas anak atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini.

Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi ekonomi dan peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dari KJPP Toha Okky Heru & Rekan.

Hormat kami,

**KJPP TOHA OKKY HERU & REKAN**



**Ir. Okky Danuza, M.Sc., MAPPI (Cert)**

**Pemimpin Rekan**

Kualifikasi Profesional : Penilai Properti dan Bisnis

Izin Penilai : PB-1.09.00080

MAPPI : 93-S-00334