



**Head Office:**

Jalan Raya Pening RT. 07 RW. 02, Pening  
Jetis, Mojokerto 61352, Indonesia

**Phone** : (0321) 367 1741

**Homepage** : [www.indoOilperkasa.com](http://www.indoOilperkasa.com)

**Email** : [Corseciop@loperkasa.com](mailto:Corseciop@loperkasa.com)

**Fax** : (0321) 367 0749

No. Surat: 009/SK/IOP/X/2023

Mojokerto, 3 Oktober 2023

Kepada Yth:

**Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**

Gedung Soemitro Djojohadikusumo  
Jl. Lapangan Banteng Timur No.2-4,  
Jakarta 10710

Up. Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Dengan hormat,

Perihal: **Laporan Keterbukaan Informasi Transaksi Afiliasi Pengoperan Sewa Tanah dan Bangunan dari PT Mandalindo Tata Perkasa kepada PT Indo Oil Perkasa, Tbk.**

## **I. Pendahuluan**

PT Indo Oil Perkasa, Tbk. (selanjutnya disebut “OILS” dan/atau “Perseroan”) merupakan Perusahaan yang berdomisili di Mojokerto, didirikan pada tahun 2016. PT Indo Oil Perkasa, Tbk. merupakan produsen dan memasarkan produk utamanya yaitu *Crude Coconut Oil* (CNO) atau Minyak Kelapa Mentah dan produk turunan dari CNO yaitu tepung kopra. Untuk menunjang kelancaran produksi dalam hal *Copra Storage* dan *Copra Shredder*, maka Perseroan menyewa gudang yang berlokasi berdampingan dari PT Mandalindo Tata Perkasa.

PT Mandalindo Tata Perkasa (selanjutnya disebut “MTP”) merupakan perusahaan yang memiliki izin sewa yang sah untuk menggunakan Tanah milik Tuan Tan Bun Tik, Tuan Ghandi Widagdo Sutanto, Tuan Johan Widakdo Liem dan Tuan Yonathan Widakdo Sutanto (selanjutnya disebut “Pemilik Tanah”) berikut pendiri bangunan Gudang diatas tanah sewa tersebut. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Tan Bun Tik, Ghandi Widagdo Sutanto, Yonathan Widakdo Sutanto, Johan Widakdo Liem dengan PT Mandalindo Tata Perkasa, tanggal 31 Mei 2012. Dimana perjanjian tersebut di waarmeking oleh Notaris Melyana Trisnawati, S.H., M.Kn. di bawah nomor 67 pada 27 September 2023.

Pada tanggal 29 September 2023, Perseroan dan MTP telah menandatangani Perjanjian Pengoperan Sewa dan diaktekan pada Akta Notaris Melyana Trisnawati, S.H., M.Kn. No. 03 tanggal 29 September 2023 (selanjutnya disebut “PPS”) untuk pengoperan sewa tanah seluas ± 5.429 meter persegi, berikut bangunan dan segala sesuatu yang tertanam, berdiri dan melekat di atasnya, dimana Perseroan adalah pihak penyewa dan MTP adalah pihak pengoper sewa tanah dan bangunan tersebut. Total nilai transaksi untuk pengoperan sewa selama masa sewa tersebut adalah sebesar Rp. 10.350.000.000 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah).

Transaksi Pengoperan Sewa Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut “**Transaksi**”) ini merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, dikarenakan Yonathan Widakdo Sutanto yang menjabat sebagai Direktur Perseroan dan Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan saham 3,82%, juga menjabat sebagai Komisaris Utama PT MTP dan juga merupakan Pemegang Saham PT MTP dengan kepemilikan sebesar 20%.

Sehubungan dengan Transaksi, Perseroan telah menunjuk:

- Kantor Jasa Penilai Publik Benedictus Darmapuspita & Rekan (selanjutnya disebut “**BDR**”) selaku penilai independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi dan juga memberikan laporan kajian kewajaran atas harga sewa Tanah dan Bangunan tersebut.

## **II. LATAR BELAKANG TRANSAKSI**

Latar belakang dilakukannya Transaksi oleh Perseroan adalah adanya kebutuhan Perseroan untuk menunjang kelancaran produksi dalam hal *Copra Storage* dan *Copra Shredder*.

## **III KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI**

Pada tanggal 29 September 2023 Perseroan dan MTP telah menandatangani PPS, yang mengatur mengenai kesepakatan kedua belah pihak atas Transaksi tersebut.

### **A. Ketentuan penting dalam PPS**

Kesepakatan-kesepakatan penting dalam PPS adalah sebagai berikut:

#### **1. Obyek Transaksi**

Obyek Transaksi berdasarkan PPS adalah sebagian dari hak dan kewajiban Pihak Pertama, tiada kecuali mengenai persewaan tanah seluas ± 5.429 meter persegi, berikut bangunan dan segala sesuatu yang tertanam, berdiri dan melekat di atasnya.

#### **2. Nilai Transaksi**

Harga sewa untuk Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 345.000.000 (tiga ratus empat puluh lima juta Rupiah) per bulan berturut-turut selama 30 bulan, dengan demikian total nilai transaksi pengoperan sewa Tanah dan Bangunan adalah sebesar Rp. 10.350.000.000 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah).

#### **3. Tujuan Transaksi**

Perseroan membutuhkan Tanah dan Bangunan untuk menunjang kelancaran produksi dalam hal *Copra Storage* dan *Copra Shredder*.

#### **4. Jangka Waktu**

Jangka waktu sewa Tanah dan Bangunan tersebut, terhitung sejak tanggal 29 September 2023, dan akan berakhir pada tanggal 31 Mei 2042.

### **B. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam PPS ini adalah Perseroan selaku pihak penyewa Tanah dan Bangunan dan MTP selaku pihak pengoper sewa. Keterangan mengenai pihak-pihak yang bertransaksi adalah sebagai berikut:

#### **1. PT Indo Oil Perkasa, Tbk. (Perseroan)**

##### **a. Riwayat Singkat**

**PT Indo Oil Perkasa, Tbk.** (“Perseroan”) didirikan pada tanggal 5 Januari 2016, berdasarkan Akta Notaris No.2 dari Dr. CH. Anggia Ika HDKW., S.H., M.Hum, Notaris di Mojokerto. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0000334.AH.01.01. Tahun 2016 tertanggal 5 Januari 2016.

Perubahan anggaran dasar terakhir yang tertuang dalam Akta Notaris No. 35 tanggal 17 Mei 2023 dari Sitaesmi Puspawati Subianto, S.H., M.Kn. Notaris di Surabaya sehubungan dengan penyesuaian modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan Anggaran Dasar ini telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0092502.AH.01.11 tanggal 22 Mei 2023.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak 2017, merupakan produsen dan memasarkan produk utamanya yaitu *Crude Coconut Oil* (CNO) atau Minyak Kelapa Mentah dan produk turunan dari CNO yaitu tepung kopra.

**b. Kegiatan Usaha**

Kegiatan usaha utama Perseroan Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah di bidang industri pengolahan dan perdagangan besar dan eceran.

**c. Pengurusan dan Pengawasan**

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Sulastri  
 Komisaris Independen : Sriyati Mangulahi Hutaaruk

**Direksi**

Direktur Utama : Johan Widakdo Liem  
 Direktur : Albert Widakdo Sutanto  
 Direktur : Yonathan Widakdo Sutanto

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 05/SK-DK/IOP/V/2021 tanggal 7 Mei 2021, Susunan Komite Audit adalah sebagai berikut:

**Komite Audit**

Ketua : Sriyati Mangulahi Hutaaruk  
 Anggota : Benny Limanto  
 Anggota : Rudy Tjandra

**d. Struktur Permodalan**

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 adalah sebagai berikut;

Keterangan	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan
PT Mandalindo Putra Perkasa	217.255.500	47,85%
Sulastri	32.184.100	7,09%
Johan Widakdo Liem	17.348.900	3,82%
Yonathan Widakdo Sutanto	17.348.900	3,82%
Albert Widakdo Sutanto	2.513.700	0,55%
Publik	167.405.463	36,87%
<b>Total</b>	<b>454.056.563</b>	<b>100%</b>

## 2. PT Mandalindo Tata Perkasa (MTP)

### a. Riwayat Singkat

PT Mandalindo Tata Perkasa (“Perusahaan”) didirikan pada tanggal 28 Januari 1994, berdasarkan Akta No. 178 dari Untung Darnosoewirjo, S.H. Notaris di Surabaya. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. 02-10.586. HT.01.04.Th.1998.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 35, tanggal 15 Desember 2020, mengenai perubahan susunan pemegang saham yang dibuat dihadapan Dr. CH. Anggia Ika HDKW., S.H., M.Hum, notaris di Mojokerto. Akta perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0086822.AH.01.02 Tahun 2020 tanggal 30 Desember 2020.

Perusahaan berdomisili di Surabaya, beralamat di Jalan Raya Dukuh Kupang Barat RT 004 RW 008, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah di bidang Manufaktur.

PT Mandalindo Tata Perkasa mulai beroperasi secara komersial sejak 1994, merupakan perusahaan yang bergerak dibidang industri kayu yang memproduksi *furniture, barcore* dan *laminating board*.

### b. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha PT Mandalindo Tata Perkasa Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah di bidang industri kayu.

### c. Pengurusan dan Pengawasan

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Yonathan Widakdo Sutanto  
Komisaris : Tjondro

#### Direksi

Direktur : Ghandi Widagdo Sutanto

### d. Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham MTP per tanggal 30 Juni 2023 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan
Ghandi Widagdo Sutanto	2.220	20%
Yonathan Widakdo Sutanto	2.220	20%
Johan Widakdo, Liem	2.220	20%
Albert Widakdo Sutanto	2.220	20%
Tan Bun Tik	2.220	20%
<b>Total</b>	<b>11.100</b>	<b>100%</b>

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

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa keuangan No. 42/POJK.04/2020, Transaksi Afiliasi adalah setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh Perusahaan Terbuka atau Perusahaan Terkendali dengan Afiliasi dari Perusahaan Terbuka atau Afiliasi dari anggota Direksi dan, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali termasuk setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh Perusahaan Terbuka atau Perusahaan Terkendali untuk kepentingan afiliasi dari Perusahaan Terbuka atau afiliasi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pemegang Saham Utama, atau Pengendali.

Pihak-pihak yang memiliki hubungan afiliasi pada Transaksi Pengoperan Sewa Tanah dan Bangunan ini ditinjau dari sisi kepengurusan dan kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

- Yonathan Widakdo Sutanto yang menjabat sebagai Direktur Perseroan dan Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan saham 3,82%, juga menjabat sebagai Komisaris Utama PT Mandalindo Tata Perkasa dan juga merupakan Pemegang Saham PT Mandalindo Tata Perkasa dengan kepemilikan sebesar 20%;

Dengan demikian, Transaksi Pengoperan Sewa Tanah dan Bangunan ini merupakan Transaksi Afiliasi, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020.

### IV. RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

1. Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Benedictus Darmapuspita dan Rekan (“BDR”) sesuai dengan surat penawaran No. BDR 23P – 113 / R2 tanggal 10 Mei 2023 sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi (“Pendapat Kewajaran”). BDR adalah Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.12.0103 tanggal 18 Juni 2012 dan terdaftar sebagai kantor jasa Profesi Penunjang Pasar Modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. S-8154/BL/2012.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi sebagaimana dinyatakan dalam laporannya No. 00359/2.0103-00/BS/04/0121/1/X/2023 tanggal 3 Oktober 2023.

#### A. Pihak-Pihak yang Bertransaksi

**PT Indo Oil Perkasa, Tbk.**, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berdomisili di Mojokerto, berkantor di Jalan Raya Perning RT.07 / RW.02, Perning Jetis, Mojokerto 61352, Indonesia, sebagai pihak ”Penyewa”.

**PT Mandalindo Tata Perkasa**, suatu perseroan terbatas tertutup yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berdomisili di Surabaya, berkantor di Jalan Dukuh Kupang Barat 1 No. 194-196, Surabaya dan pabrik di Jalan Raya Perning RT.07 / RW.02, Perning Jetis, Mojokerto 61352, Indonesia, sebagai pihak ”Pengoper Sewa”.

#### B. Objek Transaksi

Objek Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) dalam penugasan ini adalah transaksi pengoperan sewa tanah dan bangunan gudang yang dilakukan oleh PT Mandalindo Tata Perkasa selaku pihak berelasi dari perusahaan terbuka PT Indo Oil Perkasa, Tbk. yang merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan adalah Wajar atau Tidak Wajar.

### C. Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan dari penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran tersebut di atas akan digunakan oleh PT Indo Oil Perkasa Tbk. untuk memenuhi peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) terkait dengan Peraturan Perusahaan Publik (Terbuka) tentang Keterbukaan Informasi.

### D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan manajemen PT Indo Oil Perkasa Tbk. , data dan informasi mana telah BDR telaah. Dalam melaksanakan analisis, BDR bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum PT. Indo Oil Perkasa Tbk. dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada BDR oleh PT Indo Oil Perkasa Tbk. atau yang tersedia secara umum dan BDR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat BDR secara material BDR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen PT Indo Oil Perkasa Tbk. bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada BDR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, BDR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran BDR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. BDR 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 BDR lakukan terhadap target kinerja Perseroan yang dinilai.

BDR melakukan inspeksi atas Tanah dan Bangunan, yang terletak di Desa Pening, Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur. Selain itu, BDR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang BDR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. BDR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional. Selanjutnya, BDR juga memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Pekerjaan BDR yang berkaitan dengan Transaksi 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. Selain itu, BDR 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, BDR 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.

BDR 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. BDR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memuktakhirkan (*update*) pendapat BDR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan BDR.

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

Kesimpulan penilaian 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 diatas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

#### **E. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran**

Dalam melaksanakan penugasan Laporan Pendapat Kewajaran kami mengacu pada POJK Nomor 35/POJK.04/2020, dengan menerapkan berbagai analisis untuk menentukan Pendapat Kewajaran dari Transaksi yaitu sebagai berikut:

- (i) Analisis transaksi;
- (ii) Analisis kualitatif dan kuantitatif atas transaksi;
- (iii) Analisis kewajaran nilai transaksi; dan
- (iv) Analisis atas faktor-faktor lain yang relevan.

#### **F. Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

Berdasarkan pada sumber data yang diperoleh baik secara umum maupun disediakan oleh Perseroan dan berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait, termasuk analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif atas transaksi serta analisis atas kewajaran nilai transaksi yang dilakukan, maka kami berpendapat bahwa Transaksi Pengoperan Sewa Tanah seluas  $\pm$  5.429 meter persegi, berikut bangunan dan segala sesuatu yang tertanam, berdiri dan melekat diatasnya, yang terletak di Desa Pening, Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur antara PT Indo Oil Perkasa Tbk. dengan PT Mandalindo Tata Perkasa yang merupakan Perusahaan Pihak Berelasi per 30 Juni 2023 adalah **wajar**.

2. Berikut adalah ringkasan laporan kajian kewajaran harga sewa sebagaimana dituangkan dalam Laporan Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Tanah dan Bangunan No. 00341/2.0103-00/PI/04/0121/1/IX/2023 tanggal 14 September 2023.

#### **A. Objek Kajian**

PT Mandalindo Tata Perkasa (PT MTP) memiliki bangunan gudang dengan luas kurang lebih 3.257 meter persegi yang berdiri di atas sebagian tanah Sertipikat Hak Milik No. 53, Sertipikat Hak Milik No. 418 dan Sertipikat Hak Milik No. 306 dengan nama pemegang hak yaitu tuan Tan Bun Tik (TBT), tuan Ghandi Widagdo Sutanto (GWS), tuan Johan Widakdo Liem (JWL), dan tuan Yonathan Widakdo Sutanto (YWS). TBT, GWS, JWL dan YWS menyewakan tanah tersebut kepada PT MTP dari 31 Mei 2012 sampai dengan 31 Mei 2042 yang diikat dalam perjanjian sewa menyewa. PT MTP akan mengoperkan hak sewa tanah dan bangunan gudang dari 30 Juni 2023 sampai dengan berakhirnya hak sewa yaitu 31 Mei 2042 kepada PT Indo Oil Perkasa Tbk atas persetujuan dari TBT, GWS, JWL dan YWS.

Objek penilaian properti adalah berupa tanah seluas kurang lebih 5.429 meter persegi dan bangunan gudang di atasnya dengan luas kurang lebih 3.257 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Pening KM. 39, Desa Pening, Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur.

Bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah kepemilikan parsial.

Penilaian properti ini tidak mencakup surat berharga perusahaan dan/atau properti berwujud dan tidak berwujud lainnya yang tidak termasuk dalam objek penilaian.

#### **B. Inspeksi Objek Kajian**

Inspeksi fisik atas aset yang dinilai telah dilakukan pada tanggal 27– 28 Juli 2023. Pada saat inspeksi, kami didampingi oleh Bapak Peter Surya Prabowo selaku perwakilan dari PT Indo Oil Perkasa Tbk.

Kami melakukan pengukuran terhadap luas bangunan secara umum dan kami hanya dapat melakukan inspeksi terhadap properti sebagaimana yang dapat ditunjukkan oleh pendamping lapangan.

Penilai telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian kami tidak dapat melakukan pemeriksaan hingga detail pada bagian-bagian properti yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa tidak ada kondisi signifikan pada bagian-bagian tersebut yang mempengaruhi penilaian. Inspeksi dilakukan untuk mengetahui spesifikasi teknis dan kondisi secara umum. Kami tidak melakukan uji kualitas, baik uji kualitas kekuatan, ketahanan, keandalan, maupun uji kualitas apapun terhadap properti yang memerlukan suatu alat ukur spesifik.

#### **C. Tanggal Kajian**

Sesuai dengan lingkup penugasan yang disepakati dengan Pemberi Tugas, penilaian dibuat per tanggal penilaian **30 Juni 2023**. Penilaian ini berlaku terbatas pada tanggal tersebut.



#### **D. Tujuan Kajian**

Maksud dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Sewa Pasar dari properti yang dinilai dengan mempertimbangkan dan mengacu kepada tujuan penilaian, yaitu untuk menunjang keperluan Transaksi Pengoperan Sewa Tanah dan Bangunan Gudang antara PT Mandalindo Tata Perkasa dan PT Indo Oil Perkasa, Tbk.

#### **E. Asumsi-Asumsi Khusus**

Penilaian dan laporan penilaian bergantung kepada asumsi, asumsi khusus dan kondisi pembatas sebagai berikut:

- a. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak pemberi tugas.
- b. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- c. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya, atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain. Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
- d. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- e. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai. Jika properti ini kegiatannya berindikasi terhadap pencemaran dan kerusakan lingkungan yang mempengaruhi properti yang dinilai maka laporan ini tidak berlaku dan harus segera dilakukan penilaian ulang.
- f. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data pemerintah yang diberikan pemberi tugas/pengguna laporan. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luas tanah secara detail.
- g. Gambar, denah, ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- h. Kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku, kecuali diinstruksikan lain.
- i. Kami berasumsi bahwa status kepemilikan properti adalah sah, bebas dari sengketa, dan tidak dijadikan jaminan utang atau *hipotek*.

- j. Laporan penilaian properti ini tidak berlaku sah bila tidak dicetak di atas kertas khusus berlogo dan/atau dengan cap huruf timbul **KJPP Benedictus Darmapuspita dan Rekan**, dan ditandatangani oleh rekan yang secara resmi ditunjuk.

#### **F. Pendekatan Kajian**

Properti yang dinilai merupakan jenis properti industri (bangunan gudang) di mana data pasar pembandingan yang sejenis sulit diperoleh sehingga Pendekatan Pasar tidak dapat digunakan. Dengan demikian kami menggunakan **Pendekatan Pendapatan** untuk menghasilkan kesimpulan nilai sewa.

Bangunan merupakan properti yang tidak dapat dipisahkan dari tanah. Tanah sebagai alas bangunan dalam penilaian ini merupakan tanah milik TBT, GWS, YWS, JWJ yang dimanfaatkan oleh PT Mandalindo Tata Perkasa dengan masa berlaku yang terbatas, maka untuk komponen properti berupa bangunan dinilai sebagai satu kesatuan dengan menggunakan **Pendekatan Pendapatan** dengan menerapkan Metode Diskonto Arus Kas (DCF) dengan masa proyeksi terbatas.

#### **G. Kesimpulan Kajian**

Penilaian telah dilakukan dengan didasarkan pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor 33/SEOJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Setelah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal 27 Juli 2023 – 28 Juli 2023, mengumpulkan data yang berkaitan dengan properti, menganalisa, membandingkan, dan melakukan penyesuaian atas semua faktor yang relevan yang turut mempengaruhi nilai, dengan berpedoman pada kondisi pembatas tersebut dalam laporan, kami berpendapat bahwa Nilai Sewa Pasar properti pada tanggal **30 Juni 2023** : **Rp9.773.000.000,- (Sembilan Miliar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah)**

### **V. PERTIMBANGAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI**

Perseroan membutuhkan tanah sewa dan Gudang yang lokasi-nya berdampingan dengan Perseroan, untuk menunjang kelancaran produksi dalam hal *Copra Storage* dan *Copra Shredder*.

PT Mandalindo Tata Perkasa memiliki ijin yang sah untuk menggunakan Tanah seluas ± 5.429 meter persegi milik Tuan Tan Bun Tik, Tuan Ghandi Widagdo Sutanto, Tuan Johan Widakdo Liem dan Tuan Yonathan Widakdo Sutanto (selanjutnya disebut "**Pemilik Tanah**"), berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Tan Bun Tik, Ghandi Widagdo Sutanto, Yonathan Widakdo Sutanto, Johan Widakdo Liem dengan PT Mandalindo Tata Perkasa, tanggal 31 Mei 2012. Dimana perjanjian tersebut di waarmering oleh Notaris Melyana Trisnawati, S.H., M.Kn. di bawah nomor 67 pada 27 September 2023, serta telah mendapatkan ijin yang sah untuk mengoper sewakan Tanah berikut Bangunan yang tertanam, berdiri dan melekat di atasnya milik Pemilik Tanah tersebut.

### **VI. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI**

Pengumuman ini telah disetujui oleh para anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dan mereka bertanggung jawab penuh atas kebenaran informasi yang diberikan dan memberikan konfirmasi, setelah melakukan cukup penyelidikan, bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan mereka, semua fakta dan pendapat

yang diberikan dalam pengumuman ini adalah wajar dan benar, serta tidak ada fakta material yang jika diabaikan, tidak diungkapkan atau dihilangkan dalam informasi kepada pemegang saham ini akan menyebabkan informasi kepada pemegang saham ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Hormat kami,



**Johan Widakdo Liem**  
*Direktur Utama*

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

**Albert Widakdo Sutanto**  
*Direktur*

A handwritten signature in black ink, appearing as a series of horizontal, slightly wavy strokes.

**Yonathan Widakdo Sutanto**  
*Direktur*