



**PT INDAH KIAT PULP & PAPER Tbk**

**Kegiatan Usaha Utama:**

Bergerak Dalam Bidang Industri Bubur Kertas (*Pulp*), Kertas Budaya, Kertas Industri dan *Tissue*

**Kantor Pusat:**

Sinar Mas Land Plaza, Menara 2, Lantai 9  
Jl. MH. Thamrin No. 51  
Jakarta Pusat 10350, Indonesia  
Telepon: (+62 21) 2965 0800/2965 0900, Faksimili: (+62 21) 392 7685  
website: www.app.co.id

**Lokasi Pabrik:**

Jl. Raya Minas Perawang Km. 26  
Desa Pinang Sebatang  
Kec. Tualang, Kab. Siak  
Pekanbaru – Riau 28772  
Indonesia  
Telepon: (+62-761) 91088  
Faksimili: (+62-761) 91373

Jl. Raya Serpong Km. 8  
Serpong – Tangerang Selatan  
Banten 15310, Indonesia  
Telepon: (+62-21) 5312 0001-3  
Faksimili: (+62-21) 5312 0363

Jl. Raya Serang Km.76  
Desa Kragilan  
Serang 42184  
Banten, Indonesia  
Telepon: (+62-254) 280088  
Faksimili: (+62-254) 282430-3

**KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN  
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020**

Keterbukaan informasi ini diterbitkan di Jakarta, pada tanggal 2 Oktober 2024

Keterbukaan informasi kepada para pemegang saham PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat ("**Perseroan**") ini, dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan mengenai Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan ("**POJK 42/2020**").

Keterbukaan informasi kepada para pemegang saham Perseroan ("**Keterbukaan Informasi**") ini memuat informasi mengenai transaksi sewa 5 (lima) bidang tanah milik Perseroan yang terletak di Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Propinsi Riau, dengan total luas seluruhnya sebesar 472.715 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus lima belas meter persegi), yang berdiri di atas: (i) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 89/Pinang Sebatang Timur, seluas 25.005 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu lima meter persegi), (ii) SHGB No. 00091/Pinang Sebatang Timur, seluas 270.400 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh ribu empat ratus meter persegi), (iii) SHGB No. 473/Pinang Sebatang Timur, seluas 82.600 m<sup>2</sup> (delapan puluh dua ribu enam ratus meter persegi), (iv) SHGB No. 474/Pinang Sebatang Timur, seluas 46.370 m<sup>2</sup> (empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), dan (v) SHGB No. 475/Pinang Sebatang, seluas 48.340 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) (SHGB-SHGB tersebut disebut "**Obyek Sewa**"), untuk jangka waktu 5 (lima) tahun kepada PT Pindo Deli Pulp And Paper Mills, berkedudukan di Jakarta Pusat ("**Pindo Deli**"), berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa atas Obyek Sewa, tertanggal 30 September 2024, yang dibuat dan ditandatangani antara Perseroan dan Pindo Deli ("**Transaksi**").

*W*

Sehubungan dengan Transaksi tersebut, Perseroan telah menunjuk **KJPP SUGIANTO PRASODJO & REKAN** untuk melakukan penilaian serta memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Transaksi tersebut.

## I. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

### A. Obyek Transaksi dan Nilai Transaksi

Pada tanggal 30 September 2024, Perseroan dan Pindo Deli telah membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa atas Obyek Sewa tersebut, untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan harga sewa sebesar Rp. 3.799.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah) per tahun.

### B. Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi

1. Perseroan selaku pemilik Obyek Sewa.
2. Pindo Deli selaku penyewa Obyek Sewa.

### C. Sifat Hubungan Afiliasi

Transaksi sebagaimana diuraikan dalam keterbukaan informasi ini melibatkan pihak-pihak yang mempunyai hubungan afiliasi, di mana hubungan afiliasi antara Perseroan dan Pindo Deli, adalah karena:

- a. adanya kesamaan pemegang saham utama antara Perseroan dan Pindo Deli, yaitu PT APP Purinusa Ekapersada; dan
- b. adanya kesamaan anggota pengurus pada Perseroan dan Pindo Deli, yaitu:
  - Bapak Suhendra Wiriadinata yang menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur pada Perseroan, juga menjabat sebagai Komisaris Utama pada Pindo Deli;
  - Bapak Agustian Rachmansjah Partawidjaja yang menjabat sebagai Direktur pada Perseroan juga menjabat sebagai Komisaris pada Pindo Deli; dan
  - Bapak Kosim Sutiono dan Bapak Andrie Setiawan Yapsir, yang masing-masing menjabat sebagai Komisaris pada Perseroan, juga menjabat sebagai Direktur pada Pindo Deli.

## II. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKAN TRANSAKSI

Obyek Sewa merupakan kekayaan Perseroan yang saat ini belum digunakan secara optimal untuk kegiatan operasional Perseroan, oleh karenanya dengan dilakukannya Transaksi tersebut, maka Obyek Sewa akan lebih bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi pendapatan secara regular bagi Perseroan, serta Perseroan selaku pemilik Obyek Sewa juga dapat melakukan pengawasan atas pemeliharaan kekayaannya.

## III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN DAN RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Pihak independen yang ditunjuk oleh Perseroan ("**Pemberi Tugas**") untuk melakukan penilaian dan memberikan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi adalah KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan ("**KJPP SPR**"), sebagai penilai independen yang bertujuan memberikan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi oleh Perseroan.

KJPP SPR telah memperoleh Izin Menteri Keuangan Nomor 2.15.0131, berdasarkan Kepmenkeu Nomor 722/KM.1/2015, tanggal 9 September 2015, dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK), berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor S-859/PM.223/2015, tanggal 17 November 2015. Penilai Independen yang

bertanggung jawab sekaligus bertanda tangan adalah Ir. Budi Prasodjo, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.), dengan Nomor Izin Penilai Publik PB-1-13.00375, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 511/KM.1/2013, tanggal 23 Juli 2013 juga terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK), dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor STTD.PPB-09/PJ-1/PM.2/2023, tanggal 20 Maret 2023.

## **Ringkasan Laporan Penilai**

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang dibuat oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan, dengan Nomor Laporan 01133/2.0131-00/BS-FO/04/0375/1/IX/2024, tanggal 30 September 2024, adalah sebagai berikut:

### **A. Maksud dan Tujuan**

Maksud dan tujuan penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana transaksi sewa lahan antara Perseroan dengan Pindo Deli, dengan luas lahan 472.715 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Jalan Raya Minas Perawang Km 26, Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau ("**Rencana Transaksi**").

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

### **B. Objek Analisis Pendapat Kewajaran**

Objek analisis pendapat kewajaran dalam hal ini adalah Rencana Transaksi sewa lahan milik Perseroan seluas 472.715 m<sup>2</sup>, yang berlokasi Jalan Raya Minas Perawang Km 26, Desa Pinang Sebatang Timur, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau yang disewakan kepada Pindo Deli.

### **C. Tanggal Pendapat Kewajaran**

Analisis kewajaran dilaksanakan per tanggal 31 Maret 2024, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 31 Maret 2024. Masa berlaku laporan ini adalah 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024.

### **D. Asumsi dan Kondisi Pembatas**

Pendapat kewajaran ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek yang dianalisis dan hasil dari pendapat kewajaran yang dilakukan;
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka pemberian pendapat kewajaran ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk foto *copy*, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya;
3. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Pemberi Tugas atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai

- dengan keadaan sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal diberikannya pendapat kewajaran ini;
4. Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah benar dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen foto *copy*, turunan dan/atau salinan yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen adalah benar adanya;
  5. Bahwa instansi Pemerintah dan/atau pihak yang mengeluarkan dan/atau menerbitkan izin, persetujuan, lisensi dan/atau bukti tanda pendaftaran kepada Pemberi Tugas adalah pejabat dan/atau pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut dan diwakili oleh orang-(orang) yang berhak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan/atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan;
  6. hak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan/atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan;
  7. Kecuali dinyatakan secara tegas dalam pendapat kewajaran ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas objek yang dianalisis;
  8. Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar Pengadilan) yang berkaitan dengan objek yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami;
  9. Bahwa dalam pendapat kewajaran ini didasarkan pada analisa dan perhitungan atas objek yang dianalisis sebagaimana ditunjukkan dalam laporan keuangan yang diberikan dan dokumen – dokumen pendukung lain yang terbatas;
  10. Bahwa biaya penugasan ditentukan berdasarkan hari – orang (*man-day*) dan bukan ditentukan berdasarkan hasil yang diberikan dalam Laporan Pendapat Kewajaran;
  11. Bahwa Laporan Pendapat Kewajaran ini dianggap sah apabila terdapat cap dan tanda tangan asli dari pihak kami;
  12. Bahwa tanggung jawab kami terbatas kepada pemberi tugas dimaksud dan kami tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan Pendapat Kewajaran ini;
  13. Laporan pendapat kewajaran ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum, karena laporan ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang kami miliki;
  14. Bahwa tanggung jawab material dalam pendapat kewajaran ini adalah sebatas *fee* yang sudah kami terima;
  15. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
  16. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran;
  17. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
  18. Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
  19. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan;
  20. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
  21. Kami bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran;
  22. Kami telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang terkait dengan Rencana Transaksi dari Perseroan.

## E. Pendekatan dan Prosedur Penilaian

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

- a. Analisis atas Rencana Transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi;
- c. Analisis kewajaran Rencana Transaksi.

## F. Analisis Kewajaran Rencana Transaksi

Hasil analisis yang kami lakukan terhadap Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- a. Secara kualitatif, dapat diketahui bahwa pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan dengan Pindo Deli, di mana Rencana Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020, di mana hubungan afiliasi antara Perseroan dan Pindo Deli, adalah karena:
  - i. adanya kesamaan pemegang saham utama antara Perseroan dan Pindo Deli, yaitu PT APP Purinusa Ekapersada; dan
  - ii. adanya kesamaan anggota pengurus pada Perseroan dan Pindo Deli, yaitu:
    - Bapak Suhendra Wiriadinata yang menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur pada Perseroan, juga menjabat sebagai Komisaris Utama pada Pindo Deli;
    - Bapak Agustian Rachmansjah Partawidjaja yang menjabat sebagai Direktur pada Perseroan juga menjabat sebagai Komisaris pada Pindo Deli; dan
    - Bapak Kosim Sutiono dan Bapak Andrie Setiawan Yapsir, yang masing-masing menjabat sebagai Komisaris pada Perseroan, juga menjabat sebagai Direktur pada Pindo Deli.
- b. Nilai Rencana Transaksi untuk jangka waktu 5 tahun adalah sebesar Rp3.799.000.000 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) per tahun (atau ekuivalen US\$239.639 per tahun atau US\$ 1.198.195 untuk 5 (lima) tahun), sedangkan nilai buku ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan *audited* per 31 Maret 2024 adalah sebesar US\$6.131.304 ribu, dengan demikian Rencana Transaksi untuk selama jangka waktu 5 tahun tersebut bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi tidak lebih besar dari 20% ekuitas Perseroan yaitu 0,019%.
- c. Secara kuantitatif mengacu pada laporan keuangan Perseroan selama 5 (lima) tahun terakhir, penjualan bersih Perseroan mengalami fluktuasi dimana terjadi penurunan dan peningkatan. Penurunan terjadi pada tahun 2020, sementara pada tahun 2021 dan 2022 masing-masing meningkat sebesar 17,77% dan 13,82%. Kemudian pada tahun 2023 kembali mengalami penurunan yakni -13,08%. Berdasarkan hasil perhitungan, selama tahun 2019 hingga 2023 rata-rata pertumbuhan penjualan bersih adalah sebesar 2,79%. Pada 31 Maret 2024, Perseroan membukukan penjualan bersih sebesar US\$805.226 ribu.
- d. Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan sebagaimana tertuang dalam laporan kajian harga sewa Pindo Deli per tanggal penilaian 31 Maret 2024, dengan laporan No. 01108/2.0131-00/BS-KAJ/04/0375/1/IX/2024, tanggal 25 September 2024 yang diterbitkan oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan didapatkan harga sewa pasar objek transaksi adalah sebesar Rp 3.799.000.000 per tahun.

Mengacu pada nilai tersebut, dapat diketahui bahwa besaran nilai transaksi yang telah disepakati yakni sebesar Rp 3.799.000.000 per tahun, sama dengan hasil

kajian serta masih berada dalam batas kisaran 7,5% dari harga sewa pasar properti.

- e. Adapun dampak keuangan dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan mengacu pada analisis inkremental Perseroan. Rencana Transaksi tersebut akan menciptakan nilai tambah bagi Perseroan dari penghasilan sewa tanah, yang mana Perseroan selaku pemilik objek sewa akan dapat mendapatkan pendapatan sewa yang regular. Sebagai pemilik tanah, Perseroan dapat melakukan pengawasan atas pemeliharaan propertinya serta dapat memaksimalkan pemanfaatan asetnya.

#### **G. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kualitatif maupun kuantitatif dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, serta dengan membandingkan besarnya Rencana Transaksi dengan hasil kajian tidak melebihi batas atas ataupun batas bawah 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **Wajar**.

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

Sehubungan dengan Transaksi ini, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan.

Sehubungan dengan Transaksi ini, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan telah mengungkapkan secara lengkap fakta material dan tidak terdapat fakta material yang tidak dicantumkan yang dapat memberikan pengertian yang menyesatkan sehubungan dengan Transaksi tersebut.

#### **V. INFORMASI TAMBAHAN**

Apabila pemegang saham Perseroan memerlukan informasi lebih lanjut, dapat menghubungi di alamat:

**PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk**  
Sinar Mas Land Plaza, Menara 2, Lantai 5  
Jl. MH. Thamrin No. 51  
Jakarta 10350, Indonesia  
Telepon: (+62 21) 2965 0800/2965 0900; Faksimili: (+62 21) 392 7685  
Up.: Corporate Secretary  
Email: heri\_santoso@app.co.id

Jakarta, 2 Oktober 2024  
**Direksi Perseroan**



Kurniawan Yuwono  
Direktur

Heri Santoso, Liem  
Direktur