



Head Office :

Mayora Building
Jl. Tomang Raya No. 21 - 23
Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telephone : (62-21) 5655320 - 22
Facsimile : (62-21) 5655323

Jakarta, 01 September 2021.

Kepada Yth :

Otoritas Jasa Keuangan
(Ex Bapepam dan Lembaga Keuangan)
Gedung Sumitro Djojohadikusomo
Jl. Lapangan Banteng Timur 2 – 4
Jakarta 10710

Up. Kepala Eksekutif
Pengawas Pasar Modal

Perihal : Keterbukaan informasi tentang Transaksi Afiliasi

Dengan hormat,

Memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan, dan ketentuan relaksasi Laporan Keuangan dan Laporan Penilai sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“POJK”) No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (“SEOJK”) No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

Bersama ini kami sampaikan bahwa **untuk menunjang kegiatan usaha utama PT. Mayora Indah Tbk (Perseroan), dalam meningkatkan kinerja Perseroan dengan mendorong pertumbuhan Penjualan baik lokal maupun ekport**, Perseroan telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan **pihak terafiliasi untuk membangun pabrik baru guna menambah kapasitas produksi biskuit dan wafer**. Sehubungan dengan hal tersebut kami sampaikan Keterbukaan Informasi sbb:

a. Uraian mengenai Transaksi Afiliasi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tanggal transaksi; 30 Agustus 2021

2. Objek transaksi;

1. Tanah di daerah **Pasuruan**, Jawa Timur seluas 99.463 m2 yang dimiliki oleh PT.Tejopratama Mandiri Gemilang (“TMG”),
2. Tanah di daerah Jayanti (setempat dikenal sebagai wilayah **Balaraja** Tangerang) seluas 264.363 m2, yang dimiliki oleh TMG,
3. Tanah di daerah Jayanti (setempat dikenal sebagai wilayah **Balaraja** Tangerang) seluas 12.562 m2 yang dimiliki oleh PT.Lubuk Permata (“LP”).

3. Nilai transaksi;

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. Tanah di Pasuruan milik TMG | Rp. 123.334.120.000,- |
| 2. Tanah di Jayanti milik TMG | Rp. 234.805.272.000,- |
| 3. Tanah di Jayanti milik LB | Rp. 10.803.320.000,- |
| Jumlah dari ketiga transaksi tersebut adalah | Rp. 368.942.712.000,- (3,3% ekuitas) |



**Head Office :**

Mayora Building
Jl. Tomang Raya No. 21 - 23
Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telephone : (62-21) 5655320 - 22
Facsimile : (62-21) 5655323

4. Nama pihak yang melakukan transaksi dan hubungan dengan Perseroan adalah sbb:

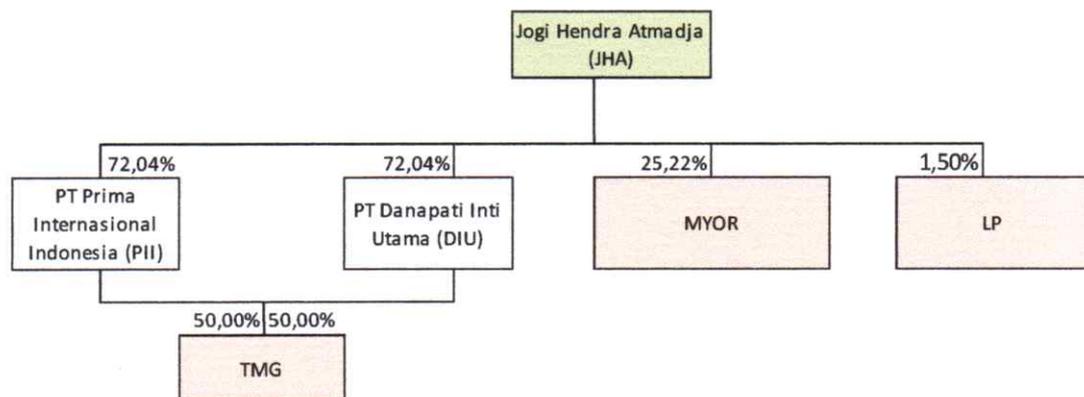
- Sebagai pihak Pembeli, adalah PT. Mayora Indah Tbk.

- Sebagai pihak Penjual, adalah :

1. PT. Tejopratama Mandirigemilang merupakan perusahaan afiliasi karena adanya persamaan pemegang saham dengan PT. Mayora Indah Tbk.
2. PT. Lubuk Permata, merupakan perusahaan afiliasi karena adanya persamaan pemegang saham dengan PT. Mayora Indah Tbk.

5. Sifat hubungan Afiliasi dari pihak yang melakukan transaksi dengan Perseroan adalah sbb:

Hubungan Afiliasi MI dengan TMG dan LP



Nama	MI	TMG	LP
Jogi Hendra Atmadja	Komisaris Utama dan Pemegang 25,22% Saham	Pemegang 72,04% Saham melalui PII dan DIU	Pemegang 1,5% Saham

Perseroan, TMG, dan LP memiliki hubungan afiliasi melalui Bapak Jogi Hendra Atmadja selaku Komisaris Utama dan pemegang saham MI, pemegang 1,5% saham LP dan pemegang 72,04% saham tidak langsung TMG melalui PII dan DIU.

b. Ringkasan Laporan Penilai atas objek transaksi;

1. Identitas pihak;

Para pihak yang terlibat Rencana Transaksi :

1. PT Mayora Indah Tbk adalah perusahaan publik yang berkantor pusat di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Pembeli.

**Head Office :**

Mayora Building
Jl. Tomang Raya No. 21 - 23
Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telephone : (62-21) 5655320 - 22
Facsimile : (62-21) 5655323

2. PT Tejopratama Mandirigemilang, adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.
3. PT Lubuk Permata adalah perusahaan yang berkedudukan di Gedung Mayora, Jl. Daan Mogot KM 18, Kalideres, Jakarta, yang dalam Rencana Transaksi ini bertindak sebagai Pihak Penjual.

2. Objek penilaian;

Obyek Penilaian adalah Rencana Transaksi Pembelian Tanah di Jalan Raya Purwosari, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur ("**Tanah Pasuruan**") seluas 99.463 m² dan Tanah di Desa Sumur Bandung dan Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Banten ("**Tanah Jayanti**") seluas 276.925 m² dengan rincian sebagai berikut:

1. Tanah di daerah **Pasuruan**, Jawa Timur seluas 99.463 m² yang dimiliki oleh PT. Tejopratama Mandiri Gemilang ("TMG"),
2. Tanah di daerah Jayanti (setempat dikenal sebagai wilayah **Balaraja** Tangerang) seluas 264.363 m², yang dimiliki oleh TMG,
3. Tanah di daerah Jayanti (setempat dikenal sebagai wilayah **Balaraja** Tangerang) seluas 12.562 m² yang dimiliki oleh PT. Lubuk Permata ("LP").

3. Tujuan penilaian;

Adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi. Sedangkan tujuan Pendapat Kewajaran sesuai dengan penugasan yang diterima adalah untuk dipergunakan sebagai salah satu bahan dalam rangka keterbukaan informasi sebagaimana diatur dengan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Tanpa mengurangi tanggung jawab Penilai, Pendapat Kewajaran ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion.
2. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
5. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Akhir.
8. Penilai Bisnis telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.



5. Pendekatan dan metode penilaian;

Dalam menganalisis kewajaran Rencana Transaksi, Penilai melakukan prosedur analisa sebagai berikut:

1. Analisis transaksi;
2. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi;
3. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
4. Analisis atas faktor lain yang relevan.

6. Kesimpulan Nilai;

Penilaian atas aset yang menjadi objek Transaksi, secara ringkas digambarkan sbb:

Penilaian Properti Tanah Pasuruan

No Laporan	:	01003/2.0072-00/PI/04/0022/1/VII/2021
Tanggal Laporan	:	26 Juli 2021
Objek Penilaian	:	Tanah Kosong
Tanggal Penilaian	:	31 Desember 2020
Tujuan Penilaian	:	Transaksi Pembelian
Dasar Penilaian	:	Nilai Pasar
Pendekatan Penilaian	:	Pendekatan Pasar
Kesimpulan Nilai	:	Rp. 123.334.000.000,-

Penilaian Properti Tanah Jayanti

No Laporan	:	01113/2.0072-00/PI/04/0022/1/VIII/2021
Tanggal Laporan	:	27 Agustus 2021
Objek Penilaian	:	Tanah Kosong
Tanggal Penilaian	:	31 Desember 2020
Tujuan Penilaian	:	Transaksi Pembelian
Dasar Penilaian	:	Nilai Pasar
Pendekatan Penilaian	:	Pendekatan Pasar
Kesimpulan Nilai	:	
- Tanah Milik TMG	:	Rp .237.581.000.000,-
- Tanah Milik LP	:	Rp. 10.803.000.000,-

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar atas Tanah Pasuruan dan Tanah Jayanti secara keseluruhan adalah Rp 371.718.000.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 368.942.712.000 atau 0,75% lebih rendah dibandingkan dengan Nilai Pasarnya, yang berarti batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.



Head Office :

Mayora Building
Jl. Tomang Raya No. 21 - 23
Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telephone : (62-21) 5655320 - 22
Facsimile : (62-21) 5655323

c. Ringkasan laporan Penilai mengenai kewajaran transaksi.

- 1) Rencana Transaksi adalah Pembelian Tanah di Jalan Raya Purwosari, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur ("Tanah Pasuruan") seluas 99.463 m² dan Tanah di Desa Sumur Bandung dan Desa Pasir Muncang, Kecamatan Jayanti, Kabupaten Tangerang, Banten ("Tanah Jayanti") seluas 276.925 m².
- 2) Kontribusi nilai tambah terhadap keuangan Perseroan adalah terdapat peningkatan laba bersih sebesar Rp 30,2 miliar pada tahun 2023 dan mencapai Rp 740,7 miliar pada tahun 2025, meskipun terdapat sedikit penurunan pada tahun 2021 dan 2022 dikarenakan adanya beban pajak properti atas kepemilikan tanah Rencana Transaksi.
- 3) Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Felix Sutandar dan Rekan, Nilai Pasar atas Tanah Pasuruan dan Tanah Jayanti secara keseluruhan adalah Rp 371.718.000.000 sedangkan harga Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebesar Rp 368.942.712.000 atau 0,75% lebih rendah dibandingkan dengan Nilai Pasarnya.
- 4) Batas atas dan batas bawah kisaran nilai Rencana Transaksi tidak melebihi 7,5% atau berada dalam kisaran nilai yang wajar.

Kesimpulan :

Berdasarkan analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan, Penilai berpendapat bahwa Rencana Transaksi Pembelian Tanah yang dilakukan oleh PT Mayora Indah Tbk adalah wajar.

- d. Proforma dampak transaksi terhadap kondisi keuangan Perusahaan Terbuka yang disusun paling sedikit berdasarkan laporan keuangan dengan penelaahan terbatas dengan ketentuan tanggal laporan keuangan sama dengan tanggal laporan penilaian, dalam hal transaksi berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perusahaan Terbuka;

Transaksi ini tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan. Sebagaimana terlibat dalam tabel berikut :



P.T. MAYORA INDAH Tbk.

Head Office :

Mayora Building
 Jl. Tomang Raya No. 21 - 23
 Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telephone : (62-21) 5655320 - 22
 Facsimile : (62-21) 5655323

Posisi Keuangan MI Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Dalam jutaan Rupiah	31 Desember 2020		
	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	3.777.791	(405.837)	3.371.954
Piutang Usaha	5.463.985	-	5.463.985
Piutang lain-lain	168.238	-	168.238
Persediaan	2.805.112	-	2.805.112
Uang muka pembelian	106.661	-	106.661
Pajak dibayar dimuka	484.846	36.894	521.740
Biaya dibayar dimuka	32.096	-	32.096
Jumlah Aset Lancar	12.838.729	(368.943)	12.469.786
Aset Tidak Lancar			
Aset pajak tangguhan	104.876	-	104.876
Aset tetap	6.043.202	368.943	6.412.145
Aset hak guna	228.563	-	228.563
Uang muka pembelian aset tetap	521.484	-	521.484
Uang jaminan	40.646	-	40.646
Jumlah Aset Tidak Lancar	6.938.771	368.943	7.307.714
JUMLAH ASET	19.777.501	-	19.777.501
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang bank jangka pendek	50.000	-	50.000
Utang usaha			
Pihak berelasi	89.729	-	89.729
Pihak ketiga	1.502.068	-	1.502.068
Utang lain-lain - pihak ketiga	314.132	-	314.132
Utang Pajak	147.124	-	147.124
Beban akrual	411.853	-	411.853
Bagian pinjaman bank jangka panjang	804.081	-	804.081
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.475.324	-	3.475.324
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas pajak tangguhan	15.261	-	15.261
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.165.038	-	1.165.038
Pinjaman bank jangka panjang	1.725.336	-	1.725.336
Utang obligasi	1.888.883	-	1.888.883
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	5.030.709	-	5.030.709
Jumlah Liabilitas	8.506.032	-	8.506.032
Ekuitas			
Modal saham	447.174	-	447.174
Tambahan modal disetor	330	-	330
Saldo Laba			
Ditentukan penggunaannya	47.000	-	47.000
Belum ditentukan penggunaannya	10.524.378	-	10.524.378
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	(7.812)	-	(7.812)
Kepentingan nonpengendali	260.398	-	260.398
Jumlah Ekuitas	11.271.468	-	11.271.468
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	19.777.501	-	19.777.501

Analisis Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Transaksi tersebut didanai oleh kas Perseroan sehingga kas dan setara kas Perseroan berkurang sebesar Rp 405,84 miliar.

Penyesuaian laporan keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi dilakukan adalah sebagai berikut:

Aset Tetap

Penambahan atas pembelian Tanah Pasuruan dan Tanah Jayanti sebesar Rp.368.942.712.000.

Pajak Dibayar Dimuka

Penambahan Pajak Dibayar Dimuka yang merupakan PPN keluaran atas pembelian Tanah sebesar Rp 36.894.271.200.

Kas dan Setara Kas

Pengurangan kas sebesar Rp 405.836.983.200.



PT. MAYORA INDAH Tbk.

Head Office :
Mayora Building
Jl. Tomang Raya No. 21 - 23
Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telephone : (62-21) 5655320 - 22
Facsimile : (62-21) 5655323

- e. Penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi, dibandingkan dengan apabila dilakukan transaksi lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan pihak Afiliasi;
- Luas tanah yang dibeli sesuai dengan kebutuhan Perseroan
 - Tanah Jayanti terletak di sebelah pabrik MI yang sudah ada dan dapat saling terhubung sehingga memudahkan Perseroan untuk berintegrasi.
 - Lokasi Tanah Pasuruan memiliki akses langsung ke jalan raya yaitu Jalan Raya Purwosari – Pasuruan sehingga memudahkan pengiriman barang.
 - Pihak terafiliasi sebagai pemilik tanah objek jual beli, bersedia melepaskan kepemilikan tanahnya dengan harga yang sangat wajar demi mendukung perkembangan dan kemajuan usaha PT. Mayora Indah Tbk.
- f. Transaksi ini bukan merupakan transaksi pengambilalihan perusahaan;
- g. Perseroan tidak menunjuk tenaga ahli atau konsultan independen selain dari Jasa Penilai Publik Felix Sutandar dan Rekan sebagai Penilai Independen untuk menentukan Nilai Pasar dari Rencana Transaksi
- h. Transaksi Afiliasi ini telah dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum dan telah melalui prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 POJK Nomor 42/POJK.04/2020
- i. Terlampir Pernyataan dewan komisaris dan direksi bahwa Transaksi Afiliasi:
1. tidak mengandung Benturan Kepentingan; dan
 2. semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami haturkan banyak terima kasih.

Hormat kami,


PT. MAYORA INDAH Tbk.

YUNI GUNAWAN