

**KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI PT VASTLAND INDONESIA TBK**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020") DAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK 42/2020").



**PT Vastland Indonesia Tbk.**

Berkedudukan di Kota Bandar Lampung

**Kegiatan Usaha**

Bergerak di bidang Real Estat, Pengangkutan dan pergudangan, Konstruks,; Aktivitas Keuangan, Aktivitas Profesional, dan Informasi dan Komunikasi.

**Kantor Pusat**

Jl. Tembesu No. 8A

Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung

Telepon: (0721) 8030075

Email: [corporate.secretary@vastland.co.id](mailto:corporate.secretary@vastland.co.id)

Situs web: [www.vastland.co.id](http://www.vastland.co.id)

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI ("KETERBUKAAN INFORMASI") DISAMPAIKAN PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020") DAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK 42/2020") SERTA PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 31/POJK.04/2015 TENTANG KETERBUKAAN ATAS INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL OLEH EMITEN ATAU PERUSAHAAN PUBLIK ("POJK 31/2015") KHUSUSNYA TERKAIT DENGAN PEMBELIAN TANAH OLEH PERSEROAN. DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI TERSEBUT MERUPAKAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK 42/2020 DAN BUKAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN NILAI TRANSAKSI KURANG DARI 20% DARI EKUITAS PERSEROAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK 17/2020.**

**DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN MENYATAKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN KEYAKINAN MEREKA, SEMUA INFORMASI MATERIAL SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI (SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI) TELAH DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN INFORMASI TERSEBUT TIDAK MENYESATKAN.**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Bandar Lampung, pada tanggal 10 Februari 2023.

<b>DEFINISI</b>	
Afiliasi	: Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 1 POJK 42/2020
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terdiri dari : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tertanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 001/VAST-HG/PPJB/I/2023 tertanggal 11 Januari 2023 dengan Vicky Vergilius Gunawan dan Ir. Hendry Gunawan sebagai penjual (<b>"PPJB Lokasi 1"</b>).</li> <li>2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tertanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 002/VAST-HG/PPJB/I/2023 tertanggal 11 Januari 2023 dengan Ir. Hendry Gunawan sebagai penjual (<b>"PPJB Lokasi 2"</b>).</li> <li>3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tertanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 003/VAST-HG/PPJB/I/2023 tertanggal 11 Januari 2023 dengan Ir. Hendry Gunawan sebagai penjual (<b>"PPJB Lokasi 3"</b>).</li> <li>4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tertanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 004/VAST-HG/PPJB/I/2023 tertanggal 11 Januari 2023 dengan Ir. Hendry Gunawan sebagai penjual (<b>"PPJB Lokasi 4"</b>).</li> </ol>
Direktur	: Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Komisaris	: Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Laporan Keuangan	: Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan.
Menkumham	: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Otoritas Jasa Keuangan (OJK)	: Lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tanggal 22 November

		2011. Sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam LK ke OJK.
POJK 17/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha tertanggal 20 April 2020.
POJK 42/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan tertanggal 1 Juli 2020.
Pemegang Saham Perseroan	:	Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek
Penilai Independen	:	Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond.
Perseroan	:	PT Vastland Indonesia Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Bandar Lampung.
Transaksi	:	Transaksi pembelian asset oleh Perseroan berupa : 1. Bidang tanah dan bangunan berlokasi di Jl. Tembesu No. 2, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung; 2. Bidang tanah berlokasi di Jl. Tembesu V, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung; 3. Bidang tanah berlokasi di Jl. HR. Soebrantas KM 14,5, Kel. Tuah Madani, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Prov. Riau; 4. Bidang tanah berlokasi di Jl. Lintas Sumatera Jambi-Palembang KM 13,5, Desa Pondok Meja, Kec. Mestong, Kab. Muaro Jambi, Prov. Jambi.

## PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan pembelian asset oleh Perseroan berupa :

1. Bidang tanah dan bangunan berlokasi di Jl. Tembesu No. 2, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung;
2. Bidang tanah berlokasi di Jl. Tembesu V, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung;
3. Bidang tanah berlokasi di Jl. HR. Soebrantas KM 14,5, Kel. Tuah Madani, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Prov. Riau;
4. Bidang tanah berlokasi di Jl. Lintas Sumatera Jambi-Palembang KM 13,5, Desa Pondok Meja, Kec. Mestong, Kab. Muaro Jambi, Prov. Jambi.

Dengan total nilai Transaksi sebesar Rp33.056.000.000,- (tiga puluh tiga miliar lima puluh enam juta Rupiah).

Berdasarkan POJK 42/2020, transaksi tersebut merupakan suatu transaksi afiliasi karena terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Ir. Hendry Gunawan serta Vicky Vergilius Gunawan, sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam bagian uraian mengenai Transaksi.

Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan.

Transaksi bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud POJK 17/2020 karena nilai Transaksi tidak melebihi dari 20% (dua puluh persen) dari nilai ekuitas Perseroan sebesar Rp191.976.273.478,- (seratus sembilan puluh satu miliar sembilan ratus tujuh puluh enam juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh delapan Rupiah) berdasarkan Laporan Keuangan Interim Perseroan yang diaudit.

## URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

Perseroan sebagai pembeli telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Juali Beli Tanah sebesar Rp33.056.000.000 (tiga puluh tiga miliar lima puluh enam juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah dan bangunan, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 001/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022, sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 001/VAST-HG/PPJB/I/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Vicky Vergilius Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 13.625 m2 - Bangunan Gudang 1 dan Kantor, Bangunan Gudang 2 seluas 7.440 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.62 dan No. 1974 a.n. Ir. Hendry Gunawan - SHM No.4414 a.n. Vicky Vergilius Gunawan
Lokasi Aset	Jalan Tembesu No. 2, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung
Nilai Transaksi	Rp20.781.000.000,-
Tanggal Transaksi	8 Februari 2023

b. Bidang-bidang tanah sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 002/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 002/VAST-HG/PPJB/I/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 5.049 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.3822 dan No. 3821
Lokasi Aset	Jalan Tembesu V, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung
Nilai Transaksi	Rp5.774.000.000,-
Tanggal Transaksi	8 Februari 2023

c. Bidang-bidang tanah sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 003/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 003/VAST-HG/PPJB/I/2023 tanggal 11 Januari 2023.
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 4.631 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.5838, No.0844, No.6522 dan No. 1340
Lokasi Aset	Jl. HR. Soebrantas KM 14.5, Kel. Tuah Madani, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Prov. Riau
Nilai Transaksi	Rp5.840.000.000,-*
Tanggal Transaksi	8 Februari 2023

\*) nilai transaksi atas aset ini adalah sebesar Rp5.840.000.888. Perseroan telah membayarkan uang muka sebesar Rp400.000.888,-. Sehingga nilai yang belum dilakukan pelunasan adalah sebesar Rp5.440.000.000,-.

d. Bidang-bidang tanah sebagai berikut:

Keterangan	
PPJB	No. 004/VAST-HG/PPJB/IX/2022 tanggal 29 September 2022 sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum PPJB Nomor 004/VAST-HG/PPJB/I/2023 tanggal 11 Januari 2023
Para pihak	- Ir. Hendry Gunawan ("Penjual") - Perseroan ("Pembeli")
Aset	- Tanah seluas 2.803 m2
Kepemilikan Aset	- SHM No.1690 dan 3161
Lokasi Aset	Jl. Lintas Sumatera Jambi-Palembang KM.13,5, Desa Pondok Meja, Kec. Mestong, Kab. Muaro Jambi, Provin Jambi.
Nilai Transaksi	Rp1.061.000.000,-
Tanggal Transaksi	8 Februari 2023

## A. PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Vastland Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan Nomor 16 tertanggal 21 Februari 2011, yang dibuat di hadapan Adrian Djuaini, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh status badan hukum dari Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal 16 Maret 2011 Nomor AHU-13354.AH.01.01.Tahun 2011; (ii) didaftar dalam daftar Perseroan Nomor AHU-0021398.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 16 Maret 2011; dan (iii) diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 064 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 034174 yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2012 (“**Akta Pendirian**”).

Perubahan terakhir atas anggaran dasar Perseroan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Nomor 47 tanggal 28 September 2022 dibuat di hadapan Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan Nomor: AHU-0070573.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 30 September 2022; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0297117 tanggal 30 September 2022; (iii) diberitahukan, diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor: AHU-AH.01.09-0060388 tanggal 30 September 2022; (iv) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0194828.AH.01.11.Tahun 2022 tertanggal 30 September 2022; dan (v) diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 079 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 034092 yang diterbitkan tanggal 4 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Asisten Manager Berita Negara atas nama Direksi Perum Percetakan Negara Republik Indonesia (“**Akta No. 47/2022**”).

## B. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Real Estat; Pengangkutan dan pergudangan; Konstruksi; Aktivitas Keuangan; Aktivitas Profesional; dan Informasi dan Komunikasi.

## C. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp50,- per saham					
	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	9.600.000.000	480.000.000.000		9.600.000.000	480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	106.920.000.000	69,98%	2.138.400.000	106.920.000.000	67,13%
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	11.880.000.000	7,77%	237.600.000	11.880.000.000	7,46%

Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	1.188.000.000	0,78%	23.760.000	1.188.000.000	0,75%
Vicky Vergilius Gunawan	2.970.000	148.500.000	0,10%	2.970.000	148.500.000	0,09%
Yuanita Tjoatjwinata	2.970.000	148.500.000	0,10%	2.970.000	148.500.000	0,09%
Masyarakat						
- Saham	650.000.000	32.500.000.000	21,27%	650.000.000	32.500.000.000	20,40%
- Waran				130.000.000	6.500.000.000	4,08%
<b>Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh</b>	<b>3.055.700.000</b>	<b>152.785.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.185.700.000</b>	<b>159.285.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah saham dalam Portepel</b>	<b>6.544.300.000</b>	<b>327.215.000.000</b>		<b>6.414.300.000</b>	<b>320.715.000.000</b>	

#### D. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

##### Direksi

Direktur Utama : Vicky Vergilius Gunawan  
Direktur : Trisna Wisanta

##### Dewan Komisaris

Komisaris Utama merangkap : Jonathan Jochanan  
Komisaris Independen  
Komisaris : Yuanita Tjoatjwinata  
Komisaris : Levina Junieta Gunawan

**VICKY VERGILIUS GUNAWAN**, WNI, lahir di Palembang, tanggal 8 September 1982, bertempat tinggal di Jl. Pluit Timur II No. 4, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Nomor Induk Kependudukan 3174050809820013.

**Ir. HENDRY GUNAWAN**, WNI, lahir di Palembang, tanggal 30 Januari 1956, bertempat tinggal di Jl. Permata Intan I Blok S1/7, RT 008 RW 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Nomor Induk Kependudukan 3174053001560005.

#### E. Sifat Hubungan Afiliasi

Vicky Verigilius Gunawan merupakan Direktur Utama Perseroan dan pemegang 2.970.000 (dua juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) lembar saham Perseroan, dan Ir. Hendry Gunawan merupakan pemegang 23.760.000 (dua puluh tiga juta tujuh ratus enam puluh ribu) lembar saham Perseroan masing-masing selaku penjual bidang tanah yang akan dibeli oleh Perseroan.

#### F. Sumber Dana Transaksi

Sumber dana untuk transaksi ini berasal dari dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

#### G. Aspek Hukum atas Transaksi

Terkait dengan Transaksi tersebut, Perseroan telah menandatangani dokumen sebagaimana diuraikan pada point Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada bagian Definisi di atas. Adapun saat ini, Perseroan telah melakukan pembayaran secara lunas atas Transaksi tersebut menggunakan dana hasil IPO sebagaimana dibuktikan berdasarkan bukti transfer bank dengan Nomor referensi BCA : (1) 00202191.510.300200802103150, (2) 00202191.510.300200802103907, (3) 00202191.510.300200802104109, dan (4) 00202191.510.300200802104207 masing – masing tertanggal 8 Februari 2023 dan dilanjutkan dengan proses balik nama atas SHGB di Kantor Pertanahan sesuai dengan lokasi asset masing - masing.

## **PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA PENGARUH TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**

### **A. Pertimbangan dan Alasan Transaksi**

Bahwa alasan dilakukannya Transaksi adalah sebagai implementasi atas rencana penggunaan dana Perseroan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan yang telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK berdasarkan Surat Nomor: S-26/D.04/2023 tanggal 30 Januari 2023

Perseroan akan menggunakan asset yang dibeli untuk mendukung kegiatan usaha serta keberlangsungan usaha.

Asset tanah tersebut akan digunakan oleh Perseroan sebagai *land bank* untuk pengembangan gudang di masa yang akan datang yang kemudian ditujukan untuk disewakan. Lokasi asset tanah tersebut berada daerah yang sangat strategis. Selain itu pada salah satu tanah telah berdiri gudang milik Perseroan. Dengan membeli tanah tersebut Perseroan dapat mengkonsolidasikan tanah dan bangunan dan menjamin kepemilikan baik tanah maupun bangunan untuk kelanjutan usaha di masa mendatang.

### **B. Pertimbangan Dan Alasan Dilakukannya Transaksi Di Bandingkan Dengan Transaksi Lain Yang Sejenis Yang Tidak Dilakukan Dengan Pihak Afiliasi**

Sebagaimana telah disampaikan diatas terkait dengan pembelian asset tanah dan bangunan, dilakukan oleh Perseroan untuk tujuan memperbesar *land bank* untuk pengembangan gudang di masa yang akan datang yang kemudian akan disewakan oleh Perseroan dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan.

Dengan pertimbangan diatas, maka Perseroan melakukan transaksi dengan pihak terafiliasi karena lokasi asset pada transaksi tersebut memberikan keuntungan bagi Perseroan. Selain itu, untuk saat ini Perseroan memiliki kesempatan untuk membeli asset dari afiliasi dengan keunggulan yang dimiliki berupa :

- Lokasi strategis;
- Asset berada dalam lokasi pergudangan;
- Akses yang mendukung lokasi asset.

### **C. Pengaruh Transaksi pada Kondisi Keuangan Perseroan**

Pengaruh Transaksi pada kondisi keuangan Perseroan dapat dilihat pada proforma ikhtisar posisi keuangan Perseroan sebelum dan setelah Transaksi yang disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan periode 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan sebagaimana ternyata pada tabel berikut.

Asumsi yang digunakan dalam penyusunan proforma adalah sebagai berikut:

- a. Informasi keuangan proforma Perseroan tanggal 30 Juni 2022 dan laporan keuangan Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan Nomor : 01528/2.113/AU.1/05/1393-3/1/XI/2022 pada tanggal 10 November 2022.
- b. Dampak perpajakan apapun yang timbul dari transaksi tersebut diasumsikan tidak diperhitungkan.



Keterangan	Sebelum Transaksi	Penyesuaian	Setelah Transaksi (Proforma)
<b>ASET</b>			
Total Aset Lancar	4,007,619,191	33,763,250,000	37,770,869,191
Total Aset Tidak Lancar	265,431,522,326	33,456,000,000	298,887,522,326
<b>TOTAL ASET</b>	269,439,141,517	67,219,250,000	336,658,391,517
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
Total Liabilitas Jangka Pendek	44,089,834,583	-	44,089,834,583
Total Liabilitas Jangka Panjang	33,373,033,456	-	33,373,033,456
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	77,462,868,039	-	77,462,868,039
<b>TOTAL EKUITAS</b>	191,976,273,478	67,219,250,000	259,195,523,478

#### RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Ihot Dollar dan Raymond ("ID&R"), sebagai Penilai Independen untuk memberikan (i) penilaian aset (ii) pendapat kewajaran atas transaksi pembelian aset sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (untuk selanjutnya disebut "Rencana Transaksi") dengan tanggal pisah batas (*cut off date*) adalah per 30 Juni 2022.

**a) Ringkasan Penilaian Aset berdasarkan Laporan No. 00124/2.0110-00/PI/03/0092/1/IX/2022 tanggal 23 September 2022**

Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah guna menentukan pendapat Nilai Pasar (*Market Value*) atas aset dimaksud. Sedangkan Tujuan penilaian adalah untuk "Jual-Beli", dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk tujuan ataupun penggunaan lainnya.

Identitas Pihak

Bentuk kepemilikan dari seluruh objek penilaian adalah Kepemilikan Tunggal. Sesuai informasi yang kami terima dari pihak pemberi tugas, objek penilaian tersebut terdaftar atas nama pihak-pihak yaitu Ir. Hendry Gunawan, dan Vicky Vergilius Gunawan. Berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, Perseroan merupakan calon Pembeli dari aset – aset tersebut.

Objek Penilaian

Objek penilaian adalah sebagai berikut :

1. Lokasi - I ; Tanah dan Bangunan Gudang (menyatu), dengan total luas tanah 13.625 m<sup>2</sup> (sesuai kepemilikan tanah SHM No. 62 dan No. 1974 - atas nama Ir Hendry Gunawan), serta SHM 4414 - atas nama Vicky Vergilius Gunawan), dan total luas bangunan ±7.440 m<sup>2</sup>, berlokasi di Jalan Tembesu No. 2, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung.

2. Lokasi - II ; Tanah dengan total luas 5.049 m<sup>2</sup> (sesuai kepemilikan tanah SHM 3822 dan SHM 3821 - atas nama Ir Hendry Gunawan), berlokasi di Jalan Tembesu V, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung.
3. Lokasi - III ; Tanah dengan total luas 4.631 m<sup>2</sup> (sesuai kepemilikan tanah SHM No. 5838, No. 0844, No. 6522 dan No. 1340 - atas nama Ir Hendry Gunawan), berlokasi di Jl. HR. Soebrantas KM 14.5, Kel. Tuah Madani, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Prov. Riau.

Catatan : Sudah terdapat bangunan gudang diatas tanah tersebut, namun sesuai penugasan yang kami terima, bangunan tidak termasuk dalam objek penilaian ini.

4. Lokasi - IV ; Tanah dengan luas 1.040 m<sup>2</sup> (sesuai kepemilikan tanah SHM No. 1690 - atas nama Ir Hendry Gunawan), dan Tanah dengan luas 1.763 m<sup>2</sup> (sesuai kepemilikan tanah SHM No. 3161 (atas nama Ir Hendry Gunawan)), berlokasi di Jl. Lintas Sumatera Jambi-Palembang KM.13,5, Desa Pondok Meja, Kec. Mestong, Kab. Muaro Jambi, Prov. Jambi.

#### Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian adalah 30 Juni 2022, sedangkan inspeksi dilaksanakan pada tanggal 5, 13, 14 September 2022.

#### Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan

Informasi dan data yang bersumber dari Pemberi Tugas dan Pihak yang diberi kuasa oleh Pemberi Tugas bersifat rahasia. Data-data yang digunakan dalam proses penilaian ini diterima dari Pihak Pemberi Tugas dan sumber-sumber lain. Untuk tujuan penilaian ini, kami mengasumsikan bahwa data-data tersebut adalah benar, akurat dan dapat dipercaya.

#### Pemilihan Pendekatan Penilaian

Pemilihan metode dalam penilaian sangat tergantung dari obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Mempertimbangkan jenis dari Objek Penilaian, yaitu berupa Tanah dan Bangunan Gudang, Tanah ataupun Tanah Kosong, serta mengacu pada Maksud dan Tujuan penilaian pada halaman pengantar, sesuai dengan Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 - pasal 32, maka Pendekatan Penilaian yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a) Penilaian Tanah dan Bangunan (Lokasi I) menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- b) Penilaian Tanah (Lokasi II; III; IV) menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*).

#### Asumsi-asumsi

- 1) Data dan informasi yang diterima oleh Penilai dari Pemberi Tugas terkait objek penilaian diasumsikan wajar, akurat dan benar.
- 2) Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan, dan bebas dari ikatan, tuntutan, atau halangan apapun.
- 3) Penilaian dilakukan dengan adanya akses untuk pelaksanaan investigasi yang memadai.
- 4) Penilaian tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak lain.
- 5) Objek Penilaian diasumsikan bebas dari pencemaran lingkungan.

- 6) Luas tanah adalah didasarkan atas dokumen hak kepemilikan dan informasi dari Pihak Pemberi Tugas; sedangkan luas bangunan berdasarkan data yang diberikan oleh Pihak Pemberi Tugas, dan diasumsikan bahwa luas tersebut adalah benar, akurat dan dapat dipercaya. Jika ternyata luas tersebut berbeda, maka penilaian ini tidak berlaku dan harus dilakukan penilaian ulang.

Kesimpulan Nilai

Setelah melakukan peninjauan dan pemeriksaan langsung di lokasi aset, mengumpulkan data *intern* dan *extern* yang menyangkut aset, menganalisa, membandingkan serta melakukan penyesuaian atas semua faktor relevan yang turut mempengaruhi nilai, dan dengan menggunakan metode penilaian yang disebutkan di atas mengikuti prosedur *appraisal* yang lazim; dengan tidak terlepas dari pernyataan dan catatan dalam laporan ini, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Aset yang dimaksud pada tanggal penilaian adalah sebesar :

**Rp. 34.127.500.000,-**

**(TIGA PULUH EMPAT MILYAR SERATUS DUA PULUH TUJUH JUTA  
LIMA RATUS RIBU RUPIAH)**

Dengan rincian sebagai berikut :

No.	Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp.)
1	<b>Lokasi I, Tanah dan Bangunan</b> , berlokasi di Jalan Tembesu No. 2, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung		
	SHM No. 62 dan No. 1974 (Ir. Hendry Gunawan), SHM 4414 (Vicky Vergilius Gunawan)		
	a. Tanah	13.625	15.601.200.000
	b. Bangunan Gudang - 1 dan Kantor, Bangunan Gudang - 2	7.440	5.592.000.000
	<b>Nilai Pasar (Lokasi I)</b>		<b>21.193.200.000 **)</b>
2	<b>Lokasi II, Tanah</b> berlokasi di Jalan Tembesu V, Kel. Campang Raya, Kec. Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Prov. Lampung  SHM No. 3822 dan No. 3821		

	(Ir. Hendry Gunawan)		
	<b>Nilai Pasar</b>	5.049	<b>5.892.200.000 *)</b>
<b>3</b>	<b>Lokasi III, Tanah</b> , berlokasi di Jl. HR. Soebrantas KM 14.5, Kel. Tuah Madani, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Prov. Riau  SHM No. 5838, No. 0844, No. 6522 dan No. 1340 (Ir. Hendry Gunawan)		
	<b>Nilai Pasar</b>	4.631	<b>5.959.700.000 *)</b>
<b>4</b>	<b>Lokasi IV, Tanah</b> , berlokasi di Jl. Lintas Sumatera Jambi-Palembang KM.13,5, Desa Pondok Meja, Kec. Mestong, Kab. Muaro Jambi, Prov. Jambi.		
	a. SHM No. 1690 (Ir. Hendry Gunawan)		
	<b>Nilai Pasar</b>	1.040	<b>463.000.000 *)</b>
	b. SHM No. 3161 (Ir. Hendry Gunawan)		
	<b>Nilai Pasar</b>	1.763	<b>619.400.000 *)</b>
<b>Total Nilai Pasar</b>			<b>34.127.500.000</b>

Keterangan \*) : Nilai Pasar dihasilkan dengan satu pendekatan penilaian.

\*\*) : Nilai Pasar dihasilkan dengan 2 (dua) pendekatan penilaian.

**b) Ringkasan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan No. 00021/2.0110-01/BS/05/0426/1/X/2022 tanggal 12 Oktober 2022**

Para Pihak dalam Transaksi

- a) PT Vastland Indonesia Tbk ("Perseroan")
- b) Hendry Gunawan ("HG")
- c) Vicky Vergilius Gunawan ("VVG")

### Objek Transaksi

Memberikan pendapat kewajaran atas transaksi pembelian aset sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan (selanjutnya disebut "Rencana Transaksi").

### Tujuan Penilaian

Berdasarkan informasi pihak manajemen Perseroan bahwa antara Perseroan, HG dan VVG terdapat hubungan afiliasi dari segi kepengurusan dan kepemilikan saham. Oleh karena itu, Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan merupakan transaksi afiliasi namun tidak mengandung benturan kepentingan.

Tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini apakah Transaksi tersebut merupakan transaksi yang wajar. Selanjutnya dalam analisa terhadap Transaksi tersebut, kami mempertimbangkan sisi kualitatif maupun kuantitatif serta dampak bagi Perseroan dan Pemegang Saham, termasuk risiko keuangan.

### Asumsi-asumsi dan Syarat Pembatas

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, kami menggunakan beberapa asumsi dan kondisi pembatas antara lain:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*;
- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian;
- Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran ini dan kesimpulan nilai akhir;
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Perseroan.

### Pendekatan dan Metode Penilaian

#### 1. Analisis Transaksi

Analisis transaksi meliputi identifikasi dan hubungan para pihak yang terlibat transaksi, analisis persyaratan yang disepakati dalam transaksi, analisis manfaat transaksi yang terdiri dari pertimbangan dan alasan transaksi dan manfaat dan risiko dari transaksi, analisis pengaruh transaksi terhadap keuangan Perseroan dan analisis likuiditas.

#### 2. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi

Analisis atas kualitatif meliputi riwayat singkat dan kegiatan usaha, analisis industri dan bisnis, analisis operasional dan prospek usaha, keuntungan dan kerugian kualitatif atas transaksi. Analisis kuantitatif meliputi penilaian kinerja historis, penilaian arus kas dan analisis rasio keuangan.

#### 3. Analisis atas Kewajaran Nilai Transaksi

Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi analisis kewajaran nilai transaksi dan analisis posisi proforma atas keseluruhan Rencana Transaksi. Analisis kewajaran nilai transaksi adalah dengan membandingkan antara Harga Pembelian Aset dengan Nilai Pasar dari aset yang dinilai. Apabila Harga Pembelian lebih rendah dari Nilai

Pasar maka dikategorikan wajar. Sementara analisis kewajaran posisi proforma atas keseluruhan Rencana Transaksi adalah dengan membandingkan antara posisi proforma Laporan Posisi Keuangan Perseroan sebelum dilaksanakannya Rencana Transaksi dan sesudah dilaksanakannya Rencana Transaksi. Rencana Transaksi dianggap wajar apabila posisi proforma menunjukkan nilai positif.

#### Analisis atas Kewajaran Nilai Transaksi

Berikut ini adalah ringkasan analisis Kewajaran Nilai Transaksi:

##### 1. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Analisis kewajaran nilai transaksi adalah dengan membandingkan antara Harga Pembelian Aset dengan Nilai Pasar dari aset yang dinilai. Dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan antara Perseroan, HG dan VVG, harga transaksi pembelian aset adalah total sebesar Rp 33.456.000.888.

Sementara berdasarkan Laporan Penilaian Aset yang disusun oleh KJPP ID&R, nilai pasar aset yang dinilai per 30 Juni 2022 adalah total sebesar Rp 34.127.500.000. Terlihat bahwa nilai transaksi pembelian aset lebih rendah sekitar 1,97% daripada nilai pasar aset yang dinilai, sehingga rencana pembelian aset tersebut akan menguntungkan dan memberikan dampak positif bagi Perseroan di masa yang akan datang serta sejalan dengan rencana dan keyakinan manajemen Perseroan atas Rencana Transaksi.

##### 2. Analisis Posisi Proforma Keseluruhan Transaksi

Analisis kewajaran atas keseluruhan Rencana Transaksi dengan membandingkan antara posisi proforma laporan keuangan Perseroan sebelum dilaksanakannya Rencana Transaksi dan sesudah dilaksanakannya Rencana Transaksi. Rencana Transaksi dianggap wajar apabila posisi proforma menunjukkan nilai positif. Berdasarkan analisis Proforma Laporan Posisi Keuangan per tanggal 30 Juni 2022, menunjukkan dengan dilakukannya Rencana Transaksi, terjadi peningkatan aset lancar berupa kas dan bank sebesar Rp 31.271.199.956 serta peningkatan aset tidak lancar berupa peningkatan properti investasi neto sebesar Rp 33.456.000.888 dan penurunan uang muka sebesar Rp 400.000.888. Dampak terhadap posisi keuangan juga berupa peningkatan modal saham sebesar Rp 35.000.000.000 dan tambahan modal disetor sebesar Rp 29.327.199.956.

Sementara analisis terhadap Proforma Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lainnya Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, menunjukkan dengan dilakukannya Rencana Transaksi, tidak menyebabkan peningkatan atau penurunan kinerja operasional Perseroan dikarenakan tidak adanya perubahan pos-pos pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya Perseroan.

#### Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang dilakukan Perseroan adalah wajar.

## **PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS**

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Keterbukaan Informasi yang disampaikan kepada OJK pada tanggal 10 Februari 2023 telah lengkap dan sesuai dengan persyaratan sebagaimana tercantum dalam POJK 42/2020;
2. Setelah dilakukan penelaahan secara cermat dan seksama, kami yakin bahwa Pernyataan Keterbukaan Informasi yang disampaikan tidak memuat pernyataan-pernyataan atau informasi atau fakta yang tidak benar atau menyesatkan;
3. Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi namun tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020.

## **INFORMASI TAMBAHAN**

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan Transaksi, Pemegang Saham Perseroan dapat menyampaikannya kepada *Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

**PT Vastland Indonesia Tbk.**

**Kantor Pusat**

Jl. Tembesu No. 8A

Campang Raya, Sukabumi, Bandar Lampung

Telepon: (0721) 8030075

Email: [corporate.secretary@vastland.co.id](mailto:corporate.secretary@vastland.co.id)

Situs web: [www.vastland.co.id](http://www.vastland.co.id)