



P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

WISMA UIC, 2nd Floor, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 6-7, Jakarta 12930
Office & Mailing Address : Grha Bank MAS, 5th Floor, Jl. Setiabudi Selatan Kav. 7-8, Jakarta 12920
Phone : (021) 57905100 (Hunting)

No. Surat: 00775/0625/UIC-CS

Jakarta, 16 Juni 2025

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 Sewa Menyewa Tangki Timbun oleh PT Unggul Indah Cahaya Tbk. dari PT Karyaindah Alam Sejahtera.**

I. Pendahuluan

PT Unggul Indah Cahaya Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan atau UIC**"), merupakan produsen Linear Alkyl Benzene (LAB) yang merupakan bahan baku pembuatan deterjen dengan lokasi pabrik di Merak, Banten. Untuk menunjang kelancaran pasokan bagi konsumen Perseroan yang berlokasi di wilayah Indonesia Timur, maka Perseroan membutuhkan tempat penyimpanan produk/barang jadi-nya berupa tangki timbun (*storage tank*).

PT Karyaindah Alam Sejahtera (selanjutnya disebut KIAS), merupakan perusahaan yang memiliki ijin yang sah untuk menggunakan Tangki Timbun milik PT. Delta Artha Bahari Nusantara ("**DABN**"), berdasarkan Berita Acara Kesepakatan antara PT. Delta Artha Bahari Nusantara dengan PT. Karyaindah Alam Sejahtera Tentang Sewa Menyewa Tangki Timbun. No. DIR014/DABN-PERJ/III/2025, tertanggal 05 Maret 2025, serta telah mendapatkan ijin yang sah untuk mengulangi sewakan Tangki Timbun milik DABN tersebut.

Pada tanggal 16 Juni 2025, Perseroan dan KIAS telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Tangki Timbun (selanjutnya disebut "**PSMTT**") untuk penyewaan 5 unit Tangki Timbun dengan total kapasitas sebesar +/- 9.021 ton (perincian terlampir) dengan masa sewa 18,5 bulan, dimana Perseroan adalah pihak penyewa dan KIAS adalah pihak yang menyewakan Tangki Timbun tersebut. Total nilai transaksi untuk sewa menyewa Tangki Timbun selama masa sewa tersebut adalah sebesar Rp. 13.875.000.000 (tiga belas miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

Transaksi Sewa Menyewa Tangki Timbun (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 terdapat anggota Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat juga sebagai anggota Dewan Komisaris KIAS dan terdapat kesamaan pemegang saham individual Perseroan dan KIAS.

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 Tangki Timbun tersebut.

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

II. LATAR BELAKANG TRANSAKSI

Latar belakang dilakukannya Transaksi oleh Perseroan adalah adanya kebutuhan Perseroan untuk tempat penyimpanan produk/barang jadi-nya guna memperlancar pasokan bagi konsumen Perseroan di wilayah Indonesia Timur.

III KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

Pada tanggal 16 Juni 2025 Perseroan dan KIAS telah menandatangani PSMTT, yang mengatur mengenai kesepakatan kedua belah pihak atas Transaksi tersebut.

A. Ketentuan penting dalam PSMTT

Kesepakatan-kesepakatan penting dalam PSMTT adalah sebagai berikut:

1. Obyek Transaksi

Obyek Transaksi berdasarkan PSMTT adalah 5 (lima) unit Tangki Timbun dengan spesifikasi nomor tangki dan kapasitas sebagai berikut:

- a. Tangki No. 2 dengan kapasitas 1.940 ton
- b. Tangki No. 6 dengan kapasitas 1.573 ton
- c. Tangki No. 7 dengan kapasitas 1.565 ton
- d. Tangki No. 8 dengan kapasitas 1.965 ton
- e. Tangki No. 9 dengan kapasitas 1.978 ton

2. Nilai Transaksi

Harga sewa untuk 5 (lima) unit Tangki Timbun tersebut adalah sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) per bulan untuk periode 18,5 bulan, dengan demikian total nilai transaksi sewa menyewa Tangki Timbun adalah sebesar Rp. 13.875.000.000 (tiga belas miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

3. Tujuan Transaksi

Perseroan membutuhkan Tangki Timbun yang akan digunakan untuk tempat penyimpanan produk Perseroan, guna memperlancar pasokan bagi konsumen di wilayah Jawa Timur.

4. Jangka Waktu

Jangka waktu sewa menyewa Tangki Timbun adalah 18,5 bulan, terhitung sejak tanggal 16 Juni 2025, dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2026.

B. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam PSMTT ini adalah Perseroan selaku pihak penyewa Tangki Timbun dan KIAS selaku pihak menyewakan. Keterangan mengenai pihak-pihak yang bertransaksi adalah sebagai berikut:

1. PT Unggul Indah Cahaya Tbk. (Perseroan atau UIC)

a. Riwayat Singkat

UIC adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Wisma UIC, Lantai 2, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 6-7, Jakarta, 12930. Dan lokasi pabrik di Jl. Raya Merak Km. 117,5, Kel. Gerem, Kec. Gerogol, Kota Cilegon 42438, Banten – Indonesia.

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Jend. Gatot Subroto Kav. 6-7, Jakarta, 12930. Dan lokasi pabrik di Jl. Raya Merak Km. 117,5, Kel. Gerem, Kec. Gerogol, Kota Cilegon 42438, Banten – Indonesia.

UIC didirikan di Republik Indonesia dalam rangka Undang- Undang Penanaman Modal Asing No. 1, Tahun 1967, yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dengan Undang-Undang No. 25, Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, berdasarkan Akta Notaris Budiarti Karnadi, S.H. No.12 tanggal 7 Februari 1983, yang diubah dengan Akta Notaris yang sama No. 33 tanggal 13 Mei 1983. Akta pendirian beserta perubahannya tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-4129-HT.01.01.Th.83 tanggal 30 Mei 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 43, Tambahan No.801 tanggal 28 Mei 1985.

Perubahan anggaran dasar terakhir yang tertuang dalam Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 199 tanggal 24 Juni 2021, yang telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum pada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dalam surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Unggul Indah Cahaya Tbk No. AHU-AH.01.03-0430859 tanggal 23 Juli 2021 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 19 November 2021, Tambahan No. 35796.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak November 1985, didukung oleh teknologi berlisensi dari UOP LLC, Amerika Serikat. Perseroan adalah produsen Tunggal Linear Alkylbenzene (LAB) di Indonesia. Produk utama Perseroan adalah LAB yaitu salah satu bahan baku utama deterjen, dengan produk sampingan Heavy Alkylate (HA). UIC memiliki tiga unit pabrik LAB yang semuanya berada dalam satu lokasi, dengan total kapasitas produksi sebesar 270.000 MT per tahun.

b. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha utama Perseroan menurut Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Unggul Indah Cahaya Tbk No. 199 tanggal 24 Juni 2021, dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., yang telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum pada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dalam surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Unggul Indah Cahaya Tbk tanggal 23 Juli 2021 No. AH.01.03-0430859 tahun 2021, adalah sebagai berikut:

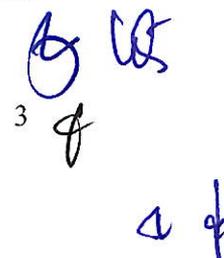
1. Kegiatan usaha utama:
 - a. Menjalankan kegiatan usaha industri kimia dasar organik lainnya;
 - b. Menjalankan kegiatan usaha pergudangan dan penyimpanan;
 - c. Menjalankan usaha perdagangan besar berbagai macam barang;
 - d. Menjalankan kegiatan usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
 - e. Menjalankan kegiatan usaha angkutan bermotor untuk barang umum.
2. Kegiatan usaha penunjang:

Menjalankan usaha-usaha lain yang berkaitan dan menunjang kegiatan usaha pada butir 1 di atas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan akta Berita Acara Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Terbatas PT Unggul Indah Cahaya Tbk No.1968 tanggal 24 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn , Notaris di Jakarta, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

3



P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Erwin Sudjono (Komisaris Independen)
Wakil Presiden Komisaris : Hanny Sutanto
Komisaris : Teddy J. Katuari
Komisaris : Franciscus Welirang
Komisaris : Indrawan Masrin
Komisaris Independen : Farid Harianto

Direksi

Presiden Direktur : Yani Alifen
Wakil Presiden Direktur : Djazoeli Sadhani
Direktur : Lily Setiadi
Direktur : Jimmy Masrin

Terdapat perubahan mengenai susunan Direksi PT Unggul Indah Cahaya Tbk yang terjadi setelah tanggal penilaian 31 Desember 2024, yaitu berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Unggul Indah Cahaya Tbk No.117 tanggal 20 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Yani Alifen
Wakil Presiden Direktur : Lily Setiadi
Direktur : Toni Liawan

d. Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut;

Keterangan	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan
PT Aspirasi Luhur	139.351.604	36,35%
PT Alas Pusaka	43.660.821	11,39%
PT Salim Chemicals Corpora	39.635.036	10,34%
PT Lautan Luas Tbk.	22.858.900	5,96%
Hanny Sutanto	318.509	0,08%
Publik (kepemilikan < 5%)	137.506.493	35,88%
Total	383.331.363	100%

2. PT Karyaindah Alam Sejahtera (KIAS)

a. Riwayat Singkat

KIAS adalah suatu perseroan terbatas tertutup yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Wisma GAWI, Lantai 4, Taman Perkantoran Kuningan, Jl. Setiabudi Selatan Kav. 16-17, Jakarta Selatan, 12920. Dan kantor cabang di Jl. Raya Sukomulyo Km. 24, Manyar, Gresik, Jawa Timur.


4 



P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

KIAS didirikan berdasarkan Akta Notaris Agus Wieyono, SH, No. 3, tanggal 23 Desember 1999 dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-08408 HT.01.01.TH.2001 tertanggal 14 September 2001. Anggaran Dasar KIAS telah disesuaikan dengan Undang-undang Perseroan Terbatas sesuai dengan Akta No.166 tertanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH.,Msi., dan telah mendapatkan Persetujuan Perubahan sesuai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-00437.AH.01.02.Tahun 2008 tertanggal 3 Januari 2008. Perubahan Anggaran Dasar terakhir adalah untuk penyesuaian dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia sebagaimana tercantum pada Akta Notaris Agus Wieyono, SH. No. 6 tanggal 22 Maret 2022 dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0021374.AH.01.02. TAHUN 2022 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT Karyaindah Alam Sejahtera tertanggal 24 Maret 2022.

b. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha KIAS berdasarkan Anggaran Dasar yang dikukuhkan dalam Akta Notaris Agus Wieyono, SH. No. 6 tanggal 22 Maret 2022 dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0021374.AH.01.02. TAHUN 2022 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT Karyaindah Alam Sejahtera tertanggal 24 Maret 2022, adalah sebagai berikut:

a. Menjalankan usaha dalam bidang industri, antara lain:

- Industri margarine;
- Industri minyak mentah kelapa sawit (crude plam oil);
- Industri minyak mentah inti kelapa sawit (crude palm kernel oil);
- Industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan dan minyak mentah inti kelapa sawit;
- Industri pemurnian dan minyak mentah kelapa sawit dan dan minyak mentah inti kelapa sawit;
- Industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit;
- Industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit;
- Industri minyak goreng kelapa sawit;
- Industri minyak mentah dan lemak nabati dan hewani lainnya;
- Industri kimia dasar organik yang menghasilkan bahan kimia khusus;
- Industri barang dari plastik untuk pengemasan.

b. Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan

- Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
- Perdagangan besar pupuk dan produk agrokimia;
- Perdagangan besar berbagai macam barang.

c. Menjalankan usaha dalam bidang kontruksi, antara lain:

- Kontruksi bangunan pelabuhan bukan perikanan.

d. Menjalankan usaha dalam bidang pergudangan, antara lain:

- Pergudangan dan penyimpanan lainnya,

e. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas pelayanan kepelabuhan laut.

f. Menjalankan bidang perkebunan, antara lain:

- Perkebunan buah kelapa sawit.

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

c. Pengurusan dan Pengawasan

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Hanny Sutanto
Komisaris : Finney Henry Katuari

Direksi

Direktur Utama : Yuber Hadiyanto
Direktur : Hendra Sujanto
Direktur : Stevanus Nathanael

d. Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham KIAS per tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan
PT. Gawi Makmur Kalimantan	158.806	98,298%
PT. Mitrajaya Eka Prana	2.740	1,696%
IR. Eddy William Katuari	5	0,003%
Hanny Sutanto	5	0,003%
Total	161.556	100%

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 Sewa Menyewa Tangki Timbun ini ditinjau dari sisi kepengurusan dan kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

- Bapak Hanny Sutanto yang menjabat sebagai Wakil Presiden Komisaris Perseroan dan Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan saham 0,080%, juga menjabat sebagai Komisaris Utama KIAS dan juga merupakan Pemegang Saham KIAS dengan kepemilikan sebesar 0,003%;

Dengan demikian, Transaksi Sewa Menyewa Tangki Timbun ini merupakan Transaksi Afiliasi, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Benedictus Darmapuspita dan Rekan (“BDR”) sesuai dengan surat penawaran Proposal Ref. No. BDR 25P-089/R1 tanggal 20 Maret 2025 sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi (“Pendapat Kewajaran”), dan untuk memberikan pendapat atas Nilai Sewa Pasar Tangki Timbun. BDR adalah Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.696/KM.1/2012 tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dengan nomor izin: 2.12.0103 tanggal 18 Juni 2012 dan terdaftar sebagai kantor jasa Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. S-8154/BL/2012 tanggal 29 Juni 2012.

1. Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi sebagaimana dinyatakan dalam laporan Hasil Pendapat Kewajaran No. 00254/2.0103-00/BS/04/0121/1/VI/2025 tanggal 12 Juni 2025.

A. Pihak-Pihak yang Bertransaksi

PT Unggul Indah Cahaya, Tbk., suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Wisma UIC, Lantai 2, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 6-7, Jakarta, 12930. Dan lokasi pabrik di Jl. Raya Merak Km. 117,5, Kel. Gerem, Kec. Gerogol, Kota Cilegon 42438, Banten - Indonesia, sebagai pihak “Penyewa”.

PT Karyaindah Alam Sejahtera, suatu perseroan terbatas tertutup yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Wisma GAWI, Lantai 4, Taman Perkantoran Kuningan, Jl. Setiabudi Selatan Kav. 16-17, Jakarta Selatan, 12920. Dan kantor cabang di Jl. Raya Sukomulyo Km. 24, Manyar, Gresik, Jawa Timur, Indonesia, sebagai pihak “Pemberi Sewa”.

B. Objek Pendapat Kewajaran

Objek Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) dalam penugasan ini adalah rencana transaksi sewa menyewa tangki timbun untuk penyimpanan bahan kimia dari PT Karyaindah Alam Sejahtera selaku pihak berelasi dari perusahaan terbuka PT Unggul Indah Cahaya, 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 UIC untuk memenuhi peraturan OJK terkait dengan Peraturan Perusahaan Publik (Terbuka) tentang Keterbukaan Informasi.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan manajemen UIC, 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 UIC dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada BDR oleh UIC 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 UIC bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

kepada jaminan dari manajemen UIC bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada BDR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, BDR tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran BDR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian UIC sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen UIC. BDR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja UIC. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu BDR lakukan terhadap target kinerja UIC yang dinilai.

BDR melakukan inspeksi atas tangki timbun dan fasilitas pendukungnya, yang terletak di Jalan Ibrahim Zahir No.181- 183, Desa Sidorukun dan Desa Kramat Inggil, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Selain itu, BDR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang BDR berikan kepada UIC dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. BDR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana 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 UIC berdasarkan anggaran dasar UIC yang diberikan oleh pihak manajemen.

Pekerjaan BDR yang berkaitan dengan Rencana 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 Rencana Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk UIC serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, BDR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban UIC dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan; serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen UIC.

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.



P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

BDR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana 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 Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada UIC 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 di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

E. Pendekatan Penilaian 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 Rencana 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 Rencana 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 Sewa Menyewa 5 (lima) buah tangki timbun dan fasilitas pendukungnya, yang terletak di Jalan Ibrahim Zahir No. 181 – 183, Desa Sidorukun dan Desa Kramat Inggil, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur yang disewa PT Unggul Indah Cahaya, Tbk. dari PT Karyaindah Alam Sejahtera yang merupakan Perusahaan Pihak Berelasi per 31 Desember 2024 adalah **wajar**.

2. Berikut adalah ringkasan laporan penilaian atas Nilai Sewa Pasar tangki timbun sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti No. 00251/2.0103-00/PP/04/0121/1/VI 2025 tanggal 9 Juni 2025.

A. Objek Penilaian

5 (lima) unit tangki timbun berikut fasilitas pendukung milik PT Delta Artha Bahari Nusantara yang diulang-sewakan oleh PT Karyaindah Alam Sejahtera atas persetujuan PT Delta Artha Bahari Nusantara berdasarkan Perjanjian antara PT Delta


9/6



P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Artha Bahari Nusantara dengan PT Karyaindah Alam Sejahtera Tentang Sewa Menyewa Tangki Timbun, No. DIR 014/DABN/PERJ/III/2025, tertanggal 5 Maret 2025. Properti terletak di Jalan Ibrahim Zahir No. 181–183, Desa Sidorukun dan Desa Kramat Inggil, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Tangki timbun tersebut terdiri dari:

- 1) Tangki No. 2 dengan kapasitas 1.940 ton
- 2) Tangki No. 6 dengan kapasitas 1.573 ton
- 3) Tangki No. 7 dengan kapasitas 1.565 ton
- 4) Tangki No. 8 dengan kapasitas 1.965 ton
- 5) Tangki No. 9 dengan kapasitas 1.978 ton

Sesuai dengan keterangan di atas, bentuk kepemilikan atas objek penilaian properti adalah kepemilikan parsial melalui sewa-menyewa.

Dalam penilaian ini, pemberi tugas tidak dapat memberikan dokumen kepemilikan properti milik PT DABN maupun dokumen perjanjian sewa menyewa antara PT DABN dan PT KIAS. Kami berasumsi bahwa properti tersebut adalah benar milik PT DABN. Segala bentuk klaim kepemilikan akan menjadi tanggung jawab Pemberi Tugas.

Sesuai dengan lingkup penugasan yang disepakati dengan Pemberi Tugas, penilaian ini tidak mencakup dermaga dan fasilitas pendukung dermaga lainnya.

B. Maksud dan Tujuan Penugasan

Maksud dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Sewa Pasar Tangki Timbun untuk Penyimpanan Bahan Kimia yang dinilai dengan mempertimbangkan dan mengacu kepada tujuan penilaian, yaitu untuk menunjang keperluan **Transaksi Sewa Menyewa Tangki Timbun untuk Penyimpanan Bahan Kimia**.

Laporan penilaian ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan, serta penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian tersebut di dalam laporan penilaian.

C. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Penilaian ini hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan seperti tertulis di dalam laporan. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan;
- Laporan penilaian terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- Laporan Penilaian 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

D. Pendekatan Penilaian

Dalam penilaian ini kami menerapkan satu pendekatan yaitu Pendekatan Pendapatan untuk menghasilkan kesimpulan nilai dengan pertimbangan bahwa properti yang


10



P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

dinilai merupakan jenis properti industri di mana ketersediaan data pasar pembanding yang sejenis sangat terbatas.

E. Kesimpulan Penilaian

Setelah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal 16 – 17 April 2025, 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: Rp720.403.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta empat ratus tiga ribu rupiah) merupakan Nilai Sewa Pasar per bulan untuk properti per tanggal 31 Desember 2024.

V. PROFORMA DAMPAK TRANSAKSI

Dalam menganalisis laporan keuangan sebelum rencana transaksi dan setelah rencana transaksi, kami mengacu pada laporan keuangan Perseroan sebelum rencana transaksi dan laporan keuangan proforma setelah rencana transaksi per 31 Desember 2024 yang diberikan oleh manajemen.

Atas rencana transaksi, terdapat penyesuaian pada Laporan Posisi Keuangan Perseroan, yaitu penyesuaian akun aset hak guna dan liabilitas sewa. Penyesuaian yang terjadi antara lain:

1. Terdapat perubahan pada sisi aset tidak lancar perseroan setelah rencana transaksi akibat penyesuaian pada akun aset hak guna sebesar USD 814.082,00.

Aset tidak lancar sebelum rencana transaksi sebesar USD 59.380.138,00, setelah rencana transaksi aset tidak lancar USD 60.194.220,00.

2. Terdapat perubahan pada liabilitas jangka pendek setelah rencana transaksi akibat penyesuaian pada akun liabilitas sewa jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar USD 278.415,00.

Liabilitas jangka pendek sebelum rencana transaksi sebesar USD 36.711.960,00, setelah rencana transaksi liabilitas jangka pendek berubah menjadi USD 36.990.375,00.

3. Terdapat perubahan pada akun liabilitas jangka panjang akibat penyesuaian pada akun liabilitas sewa jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar USD 535.668,00.

Liabilitas jangka panjang sebelum rencana transaksi sebesar USD 4.364.876,00, setelah rencana transaksi akun liabilitas jangka panjang berubah menjadi USD 4.900.544,00.

VI. PERTIMBANGAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI

Perseroan membutuhkan tempat penyimpanan untuk produknya guna menjaga kelancaran pasokan dan distribusi produk perseroan yang dipasarkan di wilayah Jawa Timur agar pengiriman dapat dilakukan dengan lebih cepat dan tepat waktu.

- KIAS memiliki ijin yang sah untuk menggunakan Tangki Timbun milik DABN berdasarkan Perjanjian antara DABN dengan KIAS Tentang Sewa Menyewa Tangki Timbun, No. DIR014/DABN/PERJ/III/2025, tertanggal 05 Maret 2025, serta telah mendapatkan ijin yang sah untuk mengulang sewakan Tangki Timbun milik DABN tersebut.

VII. 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,



Yani Alifen
Presiden Direktur



Lily Setiadi
Wk. Presiden Direktur



Toni Liawan
Direktur