

**PERUBAHAN DAN / ATAU TAMBAHAN INFORMASI ATAS RENCANA  
TRANSAKSI MATERIAL PT MUSTIKA RATU Tbk**

**INFORMASI TAMBAHAN INI MERUPAKAN PERUBAHAN DAN / ATAU TAMBAHAN  
INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT MUSTIKA  
RATU Tbk ("PERSEROAN") DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN SEHUBUNGAN  
DENGAN TRANSAKSI MATERIAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN OTORITAS  
JASA KEUANGAN ("POJK") NO.17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN  
PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020")**



**mustika ratu**  
PUSAKA INDONESIA

**PT MUSTIKA RATU Tbk  
("PERSEROAN")  
Berkedudukan di Jakarta**

**Bidang Usaha :**

Bergerak dalam bidang usaha Perdagangan Besar Farmasi, Perdagangan Besar Alat Laboratorium, Farmasi dan Kedokteran, Perdagangan Besar Obat Tradisional, Industri Produk Farmasi untuk Manusia, Industri Bahan Baku Obat Tradisional, Industri Produk Obat Tradisional, Industri Sabun dan Bahan Pembersih Keperluan Rumah Tangga, Industri Kosmetik untuk Manusia dan Aktivitas Sante Par Aqua (SPA).

**Kantor Pusat :**

**Graha Mustika Ratu**  
Jl. Gatot Subroto Kav. 74-75  
Jakarta 12870  
Email : [corsec@mustika-ratu.co.id](mailto:corsec@mustika-ratu.co.id)  
Telepon : (62-21) 830 6754  
[www.mustika-ratu.co.id](http://www.mustika-ratu.co.id)

Informasi sebagaimana yang tercantum dalam Tambahan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan rencana divestasi aset Perseroan dalam pengembangan bisnis dan memperkuat modal Perseroan, berupa tanah milik Perseroan dengan total luas 99.701 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus satu meter persegi), yang terletak di, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut "Tanah"). Perubahan dan/atau Tambahan Informasi kepada para pemegang saham ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada masyarakat atas transaksi material yang dilakukan oleh Perseroan.

Transaksi berikut merupakan :

1. Suatu transaksi material yang perlu persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020; dan
2. Nilai Transaksi sebagaimana dimaksud di atas melebihi 50% (lima puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan, di mana berdasarkan laporan keuangan tahunan Perseroan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, yang telah ditelaah secara terbatas (*limited review*) oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono dalam Laporan Ref: RO-032/MRAT-KPS/BDC01/IX/2022, ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp. 333.546.940.640,- (tiga ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh enam juta sembilan ratus empat puluh ribu enam ratus empat puluh rupiah) yang telah ditelaah secara terbatas dan disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Mustika Ratu Tbk dan entitas anak tanggal 30 Juni 2022.

Oleh karena itu, untuk melaksanakan Transaksi, Perseroan **wajib** menggunakan Penilaian untuk menentukan nilai wajar dari objek Transaksi Material dan/atau kewajaran transaksi dimaksud, mengumumkan keterbukaan informasi atas setiap Transaksi Material kepada masyarakat, menyampaikan keterbukaan informasi dan dokumen pendukungnya kepada Otoritas Jasa Keuangan dan memperoleh persetujuan RUPS.

Apabila Anda mengalami kesulitan dalam memahami Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan penasihat investasi atau penasihat profesional lainnya.

## PENDAHULUAN

Perubahan dan/atau Tambah Informasi kepada para pemegang saham ini dibuat guna memenuhi ketentuan POJK 17/2020.

### I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

#### A. Riwayat Singkat Perseroan

Didirikan pada tanggal 14 Maret 1978, PT Mustika Ratu Tbk (Perseroan) merupakan perusahaan kosmetik dan Jamu modern tradisional ternama di Indonesia. Berdiri dengan nama Mustika Ratu yang filosofi sangat mendalam yaitu tentang asal mula terciptanya nama dari kearifan budaya lokal, trahing kusumo rembesing madu, turuning sinatryo, tedak ing wong amoro topo, mustikaning ratu, mangayu hayuning bawono, yang berarti perjuangan kesatriaan melalui keprihatinan sehingga terciptalah sesuatu yang bernilai yaitu nama Mustika Ratu, untuk melanjutkan nilai-nilai filosofi yang dibagikan kepada masyarakat luas dan dibawa sesuai perkembangan teknologi dan kemajuan zaman.

Kegiatan usaha Perseroan dimulai pada tahun 1978 dan terus berkembang sebagai perusahaan yang memiliki reputasi dan keahlian yang sangat baik dalam industri perawatan kesehatan dan kecantikan yang diterima secara universal sebagai produk yang berbasis kebudayaan, alami dan modern.

Sejarah panjang PT Mustika Ratu Tbk semula merupakan industri rumahan yang didirikan oleh Ibu DR. BRA. Mooryati Soedibyo pada tahun 1975 yang dimulai dari dalam garasi kediaman Ibu DR. BRA. Mooryati Soedibyo. Usaha tersebut semakin lama semakin berkembang menjadi sebuah Perusahaan besar yang didirikan di Jakarta dan berdomisili di Jalan Gatot Subroto Kav. 74-75, dengan nama PT Mustika Ratu berdasarkan Akta Pendirian No. 35 tanggal 14 Maret 1978. Dengan menerapkan strategi yang kokoh dan kinerja terarah, kini Perseroan telah berkembang dan dikenal sebagai perusahaan kosmetika dan jamu tradisional terdepan di tanah air. Untuk memenuhi permintaan pasar yang semakin meningkat, pada tanggal 8 April 1981 Perseroan secara resmi telah mengoperasikan pabriknya yang berlokasi di jalan Raya Bogor KM 26,4 Ciracas, Jakarta Timur. Dengan didirikannya pabrik jamu dan kosmetik "terbesar pertama di Indonesia, Perseroan secara konsisten memperkuat reputasi dan keahliannya dalam menciptakan inovasi dan memproduksi produk kecantikan, perawatan tubuh, jamu dan obat tradisional.

Dalam rangka memperkuat struktur permodalan serta mewujudkan visinya sebagai perusahaan kosmetik dan jamu alami berteknologi tinggi terbaik di Indonesia, pada tahun 1995 Perseroan mendapatkan persetujuan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal untuk melakukan penawaran umum perdana dan mencatatkan sahamnya di PT Bursa Efek Indonesia dengan kode saham tercatat MRAT.

Untuk terus menjaga standar mutu dan kualitas produk yang baik, terhitung sejak tahun 1996 Perseroan telah mendapatkan sertifikat ISO 9002 dan ISO 14001. Kemudian pada tahun 2015 Perseroan menerapkan standar internasional 9001 (versi terbaru dari ISO 9001:2008 ke ISO 9001:2015) tentang Sistem Manajemen Mutu dan ISO 14001:2015 tentang Sistem Manajemen Lingkungan yang berlaku sejak tanggal 10 Maret 2020. Perseroan juga telah memperoleh sertifikat *Good Manufacturing Process*

(GMP) yang terbagi atas Cara Pembuatan Kosmetika yang Baik (CPKB) dan Cara Pembuatan Obat Tradisional yang Baik (CPOTB) , serta Sertifikat Halal Produk.

## B. Kepemilikan Saham

Struktur permodalan Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini kepada para pemegang saham adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp. 100.000.000.000 terbagi atas 800.000.000 saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 125,00 (seratus dua puluh lima Rupiah)
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp. 53.500.000.000 terbagi atas 428.000.000 saham

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan yaitu PT Datindo Entrycom, per tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut :

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
PT Mustika Ratu Investama	305.002.000	71, 262
Faadhil Irshad Nasution	21.400.000	5, 000
Masyarakat	101.598.000	23, 738
<b>Total</b>	<b>428.000.000</b>	<b>100</b>

## C. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perseroan yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

- Presiden Komisaris : Ir. Djoko Ramiadji, MSc
- Komisaris : Haryo Tedjo Baskoro, MBA
- Komisaris Independen : Prof. DR. FG. Winarno

### Direksi

- Presiden Direktur : Ir. Bingar Egidius Situmorang
- Direktur : Jodi Andrea Suryokusumo, BCom, MCorpGov, CA (ICAA)
- Direktur : Kusuma Ida Anjani, BCom, MBus, MAppFin

## D. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Anggaran Dasar, maksud dan tujuan, serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang produksi dan perdagangan kosmetik, perawatan tubuh & jamu tradisional berbasis teknologi dan kegiatan usaha lain yang berkaitan.

## II. URAIAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

### A. Tanggal Penilaian

1. **Tanggal Inspeksi**

Inspeksi atas Properti milik PT Mustika Ratu Tbk telah dilakukan pada tanggal 1 September 2022.

2. **Tanggal Penilaian**

Tanggal Penilaian adalah per tanggal 30 Juni 2022.

3. **Tanggal Laporan Penilaian**

Tanggal Laporan Penilaian adalah tanggal 16 September 2022.

### B. Obyek Rencana Transaksi Material

Obyek Transaksi berupa divestasi aset milik PT Mustika Ratu Tbk yaitu tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang tergabung menjadi satu kesatuan, terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

Dalam penilaian ini terdapat kejadian penting yang terjadi setelah Tanggal Penilaian sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian yaitu adanya perubahan luas tanah dari 100.995 meter persegi menjadi 99.701 meter persegi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 303/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 112 dan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 304/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113, dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	27.592
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	69.724
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah luas tanah yang dinilai							99.701

Perubahan luas tanah ini terjadi karena adanya rencana pengembangan Jalan Tol sehingga tanah diserahkan kepada negara. Perubahan luas tersebut tidak berpengaruh terhadap penilaian per tanggal penilaian.

### C. Harga Rencana Transaksi Material

Rencana divestasi aset akan dilaksanakan dengan harga Rp199.402.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar empat ratus dua juta rupiah), atau ekuivalen dengan 59.78% atas ekuitas Perseroan per 30 Juni 2022 (sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020).

### D. Hubungan Pihak-Pihak yang Akan Melakukan Transaksi

- PT Mustika Ratu Tbk ("MRAT")

MRAT merupakan Perseroan yang bergerak di bidang produksi dan perdagangan kosmetik, perawatan tubuh & jamu tradisional berbasis teknologi dan kegiatan usaha lain yang berkaitan, pemilik dari aset tanah seluas 99.701 meter persegi yang akan didivestasikan dalam rencana Transaksi Material ini bertindak sebagai Pihak Penjual.

- PT Bangun Estetika Lestari ("BEL")  
Perusahaan yang berkedudukan di Jakarta, dan didirikan berdasarkan akta notaris Linda Herawati, S.H., tanggal 10 Januari 1997. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. 02-3.782 HT.01.01 Tahun 1997 tanggal 14 Mei 1997. PT Bangun Estetika Lestari bergerak di bidang perdagangan, jasa, pembangunan, pertambangan, pengangkutan, perbengkelan, pertanian, dan percetakan.

PT Mustika Ratu ("MRAT") sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari ("BEL") sebagai pembeli, tidak memiliki hubungan afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

### III. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI

PT Mustika Ratu Tbk melakukan kegiatan usaha di bidang produksi dan perdagangan kosmetik, perawatan tubuh & jamu tradisional berbasis teknologi dan kegiatan usaha lain yang berkaitan. Perseroan memutuskan untuk melakukan divestasi aset berupa Tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus satu meter persegi) yang terdiri dari Tanah yang terletak di, Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Pertimbangan Perseroan dengan dilakukannya divestasi aset dilatarbelakangi guna pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage spa dan House of Mustika Ratu.

Dengan dilakukannya transaksi, Perseroan akan menerima tambahan kas yang dapat digunakan untuk kepentingan Perseroan. Perseroan juga dapat mengembangkan alternatif usaha lainnya yang lebih menguntungkan dari dana yang diperoleh dari rencana penjualan lahan yang tidak digunakan sehingga bisa meningkatkan laba Perseroan. Pengembangan usaha lainnya termasuk dalam hal ekspansi pasar ekspor untuk berbagai produk yang dibutuhkan oleh pasar global. Selain digunakan untuk mengembangkan usaha, dana hasil penjualan lahan tersebut akan digunakan untuk penguatan modal kerja.

Berdasarkan analisis sensitivitas yang dilakukan oleh penilai dengan melihat pengaruh perubahan harga yang digunakan terhadap nilai pasar yang dilakukan penilai atas rencana transaksi penjualan tanah, disimpulkan bahwa perubahan harga transaksi sensitif terhadap selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya.

#### IV. RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

##### A. Ringkasan Laporan Penilaian Properti PT Mustika Ratu Tbk No. 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022

Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan file No. 00521/2.0018-00/ PI/04/0496/1/IV/2022 tertanggal 16 September 2022.

Perubahan yang dilakukan meliputi:

1. Perubahan Nomor dan Tanggal Laporan penilaian.
2. Penambahan uraian penjelasan pada :
  - Identifikasi Objek dan Kepemilikan
  - Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (Subsequent Event)
  - Sifat dan Sumber Informasi yang dapat diandalkan
  - Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas
  - Gambaran Umum dan Objek Penilaian, dan
  - Tinjauan Pasar (*Market Overview*).

##### Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

Mengacu kepada Surat Permintaan yang dikirimkan oleh PT Mustika Ratu Tbk No. 001/ACCT-MR/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, tanah yang dinilai dengan tanggal penilaian 30 Juni 2022 adalah 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang tergabung menjadi satu yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Tanah tersebut adalah Real Properti yang dikategorikan sebagai Aset Non-Operasional dengan bentuk kepemilikan tunggal dengan status kepemilikan sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	28.344
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	70.266
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah luas tanah yang dinilai							100.995

##### Maksud dan Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (*Market Value*)** dari properti sesuai objek penilaian yang akan digunakan untuk tujuan penjualan.

##### Dasar Nilai

Sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut di atas, maka dasar nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar (*Market Value*)**.

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021, Poin 1.7**).

#### Tanggal Penilaian

- **Tanggal Inspeksi**  
Telah dilakukan inspeksi atas properti milik PT Mustika Ratu Tbk pada tanggal 1 September 2022.
- **Tanggal Penilaian**  
Tanggal Penilaian adalah per tanggal 30 Juni 2022.
- **Tanggal Laporan Penilaian**  
Tanggal Laporan Penilaian adalah per tanggal 17 Oktober 2022.

#### Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (Subsequent Event)

Dalam penilaian ini terdapat kejadian penting yang terjadi setelah Tanggal Penilaian sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian yaitu adanya perubahan luas tanah dari 100.995 meter persegi menjadi 99.701 meter persegi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 303/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 112 dan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 304/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113, dengan rincian sebagai berikut :

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	27.592
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	69.724
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
<b>Jumlah luas tanah yang dinilai</b>							<b>99.701</b>

Berdasarkan info dari Manajemen PT Mustika Ratu Tbk terjadi perubahan luas tanah karena adanya rencana pengembangan Jalan Tol sehingga tanah diserahkan kepada negara.

Perubahan luas tersebut tidak berpengaruh terhadap penilaian per tanggal penilaian.

#### Tingkat Kedalaman Investigasi

Investigasi dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan cara inspeksi, wawancara dengan manajemen, serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lain yang dapat diandalkan.

Inspeksi dilakukan secara langsung terhadap objek penilaian, dan tidak ada informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.

### Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen PT Mustika Ratu Tbk dan dari berbagai sumber antara lain:

- Salinan dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 112, SHGB No. 113, dan SHGB No. 114,
- Draft Surat Pengikatan Jual Beli Lahan PT Mustika Ratu Tbk,
- Data pembanding yang diperoleh langsung di sekitar lokasi,
- Wawancara dan diskusi dengan Pemberi Tugas,
- Berbagai sumber informasi baik dari media cetak dan elektronik dan hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan oleh manajemen telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

### Tahapan Proses Penilaian

Proses penilaian yang dilakukan pada saat melakukan penilaian adalah sebagai berikut:

- **Identifikasi Lingkup Penugasan**
  - Identifikasi Klien dan Pengguna Laporan
  - Penentuan Tujuan Penilaian
  - Penentuan Dasar Nilai
  - Identifikasi Objek Penilaian
  - Tanggal Penilaian
  - Asumsi dan Kondisi Pembatas
- **Pengumpulan Data dan Pemilihan Data**
- **Inspeksi Lapangan**
- **Analisis Data**
- **Penerapan Pendekatan Penilaian**
- **Kesimpulan Nilai dan Opini Akhir**
- **Pelaporan Penilaian**

### Pendekatan yang Digunakan

Mengacu kepada Peraturan No. 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 angka III butir 3 dan 4, dinyatakan bahwa penilai dapat menggunakan satu pendekatan penilaian di antaranya dalam hal melakukan penilaian tanah kosong.

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah **Pendekatan Pasar**.

**Pendekatan Pasar** adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021).

### Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan

Untuk penilaian tanah kosong digunakan Pendekatan Pasar dengan Metode **Teknik Tambah Kurang Secara Menyeluruh (Overall Adjustment / Pluses Minuses)**. Dengan teknik ini penyesuaian dilakukan

dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari objek penilaian dengan properti pembanding.

Alasan penggunaan pendekatan ini adalah terdapat data properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian (Peraturan No. 28/POJK.04/ 2021, pasal 36 poin (2)).

#### **Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas**

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
4. Seluruh data pembanding yang digunakan didalam laporan ini dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI).
5. Daftar objek penilaian yang telah diberikan oleh Pemberi Tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya (fiduciary duty), tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum objek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang, tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
6. Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi objek.
7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Pemberi Tugas.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam laporan penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam laporan penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Peraturan No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta perundangan yang berlaku.
9. KJPP NDR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.

10. Penilaian yang dilakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian KJPP NDR sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus, ataupun dari sumber-sumber lainnya akan merubah hasil dari penilaian KJPP NDR. Oleh karena itu, perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP NDR tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
11. Objek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perijinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
12. Nilai yang dicantumkan dalam laporan serta setiap Nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
13. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
14. Bahwa pemberi tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas properti dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.
15. KJPP NDR bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.
16. KJPP NDR telah melakukan identifikasi atas status hukum objek penilaian berdasarkan bukti kepemilikan properti dari Pemberi Tugas.
17. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (seal) KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

#### **Kesimpulan Nilai**

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian diatas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi nilai pasar Properti, maka Penilai berkesimpulan bahwa jumlah sebesar:

**Rp186.441.000.000,-**  
**(SERATUS DELAPAN PULUH ENAM MILIAR**  
**EMPAT RATUS EMPAT PULUH SATU JUTA RUPIAH)**

merupakan Nilai Pasar dari properti milik PT Mustika Ratu Tbk berupa 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

**B. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) Atas Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat milik PT Mustika Ratu Tbk No. 00574/2.0018-00/BS/04/0148/1/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022.**

Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya yaitu laporan dengan No.: 00523/2.0018-00/BS/04/0148/1/IX/2022 yang diterbitkan pada tanggal 19 September 2022.

Perubahan yang dilakukan meliputi:

- Klarifikasi mengenai pengungkapan bahwa rencana transaksi berupa penjualan properti investasi tanah kosong milik Perseroan.
- Klarifikasi mengenai adanya pengungkapan dasar peraturan relaksasi laporan Penilai mengingat tidak terdapat penggunaan relaksasi. Selanjutnya, agar pengungkapan lain disesuaikan.
- Manfaat Rencana Transaksi. Agar ditambahkan pengungkapan mengenai rincian penggunaan dana atas rencana tambahan modal kerja dan kas atas rencana transaksi.
- Analisis kuantitatif:
  1. Tambahan pengungkapan mengenai rincian transaksi yang mendasari dan perhitungan atas rasio sebelum dan sesudah transaksi pada poin a.
  2. Klarifikasi mengenai relevansi analisis yang mengacu pada laba per saham.
  3. Tambahan pengungkapan mengenai rincian transaksi yang mendasari dan perhitungan atas laba per saham sebelum transaksi yang bersaldo negatif dan peningkatan atas laba per saham setelah transaksi.
  4. Klarifikasi mengenai perbedaan pengungkapan atas penggunaan dana rencana transaksi. Selanjutnya agar pengungkapan pada seluruh dokumen rencana transaksi disesuaikan.
- Analisis Sensitivitas. Agar ditambahkan pengungkapan atas penjelasan rincian analisis sensitivitas atas rencana transaksi.
- Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas. Pengungkapan disesuaikan dengan Pasal 35 POJK No. 35/POJK.04/2020.
- Pernyataan Penilai disesuaikan dengan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020 poin VI.2.r
- Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan disesuaikan sebagai berikut:
  1. Penyesuaian pernyataan "...Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lahan terkait dengan tanah kosong..". format disamakan.
  2. Tambahan pengungkapan mengenai akuntan yang mengaudit dan mereviu masing-masing Laporan Keuangan.
  3. Tambahan pengungkapan mengenai periode laporan proyeksi keuangan Perseroan.
- Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran. Agar ditambahkan pengungkapan ringkas atas masing-masing analisis.

- Klarifikasi Kejadian-Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian. Mengenai tidak terdapat pengungkapan atas perubahan luas tanah yang dinilai oleh penilai dari 100.995m<sup>2</sup> menjadi 99.701m<sup>2</sup> pada tanggal 6 September 2022.
- Penjelasan mengenai periode pelaksanaan pelaksanaan jual beli atas tanah obyek penilaian.
- Manfaat dan Risiko Rencana Transaksi. Tambahan penjelasan mengenai rencana pengembangan alternatif usaha lain yang lebih menguntungkan sehubungan dengan dana yang diperoleh dari rencana transaksi.
- Tambahan penjelasan Analisis Kuantitatif Atas Rencana Transaksi:
  1. Tambahan penjelasan atas peningkatan dan penurunan atas masing-masing akun serta penjelasan atas transaksi yang mendasari peningkatan dan penurunan.
  2. Klarifikasi mengenai penyebab Perseroan mengalami kerugian 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2020, 2018 dan 2017.
  3. Penjelasan mengenai penyebab arus kas operasional Perseroan bersaldo negatif hampir tiap periode.
- Penyesuaian Proforma Posisi Keuangan:
  1. Pengungkapan atas angka-angka disesuaikan mengacu pada Laporan Keuangan.
  2. Tambahan pengungkapan mengenai dasar penyesuaian sebagai aset lancar dan aset tidak lancar. Selanjutnya agar dijelaskan rincian perhitungan atas transaksi sebesar Rp221.336 juta dan Rp34.536 juta.
  3. Penjelasan mengenai dasar pengakuan atas PPN dan PPH final sebagai liabilitas jangka pendek dan dijelaskan rincian perhitungannya.
  4. Klarifikasi pengungkapan atas arus kas aktivitas investasi sebesar Rp221.336 juta dikaitkan dengan penerimaan kas yang diterima atas rencana transaksi.
  5. Klarifikasi mengenai peningkatan proforma sesudah transaksi dikaitkan dengan divestasi yang dilakukan.
  6. Tambahan pengungkapan mengenai rincian perhitungan atas analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah transaksi.
- Tambahan pengungkapan Penilaian atas Proyeksi Keuangan:
  1. Pengungkapan atas analisis mencakup juga penjelasan atas transaksi sebelum rencana transaksi dan dasar transaksi yang mendasari peningkatan setelah rencana transaksi.
  2. Penjelasan mengenai rincian penyesuaian yang dilakukan Penilai atas proyeksi keuangan.
  3. Penjelasan mengenai program marketing support yang akan dilakukan Perseroan menggunakan dana hasil penjualan tanah.
  4. Pengungkapan mengenai analisis proyeksi keuangan disesuaikan mencakup keseluruhan penggunaan dana atas divestasi tanah mencakup pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.
  5. Klarifikasi mengenai sumber dana yang digunakan untuk melunasi utang bank dan pinjaman pihak berelasi.
- Analisis Inkremental:
  1. Diklarifikasi mengenai penyebab nilai pasar obyek penilaian yang jauh lebih tinggi dibanding nilai buku per 30 Juni 2022 mengingat tanggal penilaian juga dilakukan pada 30 Juni 2022.

2. Dijelaskan mengenai nilai tambah yang akan diterima pemegang saham sehubungan dengan rencana transaksi. Selanjutnya, agar dijelaskan mengenai pendapatan bunga yang akan diterima dari rencana penggunaan dana hasil penjualan tanah.

**Identifikasi Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah penyusunan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Milik PT Mustika Ratu Tbk. Detail informasi atas tanah yang akan dijual sesuai dengan Pasal 2 Draft Perjanjian Pengikartan Jual Beli sebagai berikut:

No. SHGB	Pemilik	Luas (m <sup>2</sup> )	Daluwarsa
112	MRAT	27,592	11-Aug-28
113	MRAT	69,724	11-Aug-28
114	MRAT	2,385	11-Aug-28
<b>Jumlah</b>		<b>99,701</b>	

Selanjutnya dalam laporan ini kedua rencana transaksi di atas akan disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

**Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi**

PT Mustika Ratu Tbk melakukan kegiatan usaha di bidang produksi dan perdagangan kosmetik, perawatan tubuh & jamu tradisional berbasis teknologi dan kegiatan usaha lain yang berkaitan. Perseroan berencana untuk melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan seluas ± 99.701 m<sup>2</sup> (kurang lebih sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus satu meter persegi) yang terdiri dari tanah kosong yang di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Rencana untuk melakukan divestasi aset dilatarbelakangi guna pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi franchise spa Taman Sari Royal Heritage spa dan House of Mustika Ratu.

**Maksud Dan Tujuan Penilaian**

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi yang ditujukan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi memenuhi ketentuan peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pasal 3 poin 1 dan 2 serta pasal 6 poin 1.d.1. karena:

- Harga transaksi lebih besar dari 50% ekuitas Perseroan yaitu sebesar 59,78% dari ekuitas Perseroan, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

Keterangan	Jumlah
Nilai buku ekuitas MRAT per 30 Juni 2022	333,547
Harga transaksi:	
Lahan 99.701 m <sup>2</sup>	199,402
Total	199,402
Perbandingan thd BV ekuitas	59.78%

Dalam melakukan penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, KJPP NDR berpedoman pada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018).

Berdasarkan informasi dari manajemen MRAT, Rencana Transaksi ini bukan merupakan transaksi afiliasi karena pihak pembeli tidak memiliki afiliasi dengan Perseroan.

#### **Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, Penilai menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Data dan informasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lahan terkait dengan tanah kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari.
2. Revisi Laporan Penilaian Aset milik PT Mustika Ratu Tbk dengan nomor laporan 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan;
3. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (Nexia KPS) untuk periode 30 Juni 2022 dengan reviu, tidak ada hal-hal yang menjadi perhatian auditor yang menyebabkan auditor percaya bahwa laporan keuangan konsolidasian interim tidak menyajikan secara wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (Nexia KPS) untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 dengan opini wajar dalam semua hal yang material.
5. Proyeksi keuangan Perseroan meliputi proyeksi laba rugi, proyeksi posisi keuangan dan proyeksi arus kas dengan kondisi sebelum dan sesudah Rencana Transaksi selama periode 5 tahun;
6. Proforma keuangan Perseroan berupa, proforma posisi keuangan, proforma laba rugi dan proforma arus kas untuk periode 30 Juni 2022 dengan adanya Rencana Transaksi;
7. Dokumen legal seperti akta pendirian dan akta perubahannya, SIUP, TDP, NPWP, SKDP serta dokumen-dokumen penting lainnya.
8. Data dan informasi keuangan yang diperoleh dari Damodaran tanggal 5 Januari 2022.
9. Data dan informasi mengenai tingkat suku bunga obligasi Pemerintah Republik Indonesia dari Penilai Harga Efek Indonesia (PHEI) per 30 Juni 2022.
10. Data dan informasi mengenai tingkat bunga pinjaman dari SEKI Bank Indonesia per Juni 2022.
11. Analisis ekonomi berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari Economic Intelligence Unit (EIU), Bank Indonesia serta data dan informasi lainnya yang dipublikasikan secara umum.
12. Wawancara dengan manajemen sehubungan dengan Rencana Transaksi. Wawancara dilakukan dengan:
  - Bapak Jodi Andrea Suryokusumo yang menjabat sebagai Direktur Perseroan;
  - Bapak Rusdi yang menjabat sebagai Finance Controller.
13. Berbagai sumber informasi, baik dari media cetak dan elektronik maupun dari hasil analisis lainnya yang dianggap relevan.

Penilai berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### **ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS**

##### *Asumsi-asumsi:*

1. KJPP NDR mengasumsikan bahwa Perseroan merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang (*going concern*) dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten.
2. KJPP NDR mengasumsikan bahwa Rencana Transaksi tersebut dijalankan seperti yang telah dijelaskan oleh manajemen Perseroan dan sesuai dengan kesepakatan serta kebenaran informasi mengenai Rencana Transaksi tersebut yang diungkap oleh pihak Perseroan.
3. KJPP NDR mengasumsikan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan ini sampai dengan tanggal efektifnya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini.
4. Seluruh data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.
5. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan iktikad baik.
6. KJPP NDR menggunakan proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan dan telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
7. KJPP NDR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
8. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan di dalam proses penelaahan proyeksi keuangan didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen.
9. KJPP NDR telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan atas tarif perpajakan atau tingkat suku bunga yang didapat dari proyeksi tambahan penjualan alat berat yang telah diberikan kepada penilai.
11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum di mana Perseroan melakukan bisnisnya.
12. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan manajemen Perseroan.
13. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara dimana Perseroan mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan Perseroan.
14. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
15. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
16. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh manajemen Perseroan.
17. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara di mana Perseroan menjalankan bisnisnya.
18. KJPP NDR bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.

*Kondisi pembatas:*

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi pandemi wabah Covid-19. Oleh sebab itu pengguna laporan penilaian diharapkan memperhatikan penggunaan hasil penilaian khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Laporan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Laporan ini dilaksanakan sesuai dengan tujuan penilaian yang dinyatakan dalam laporan, oleh karena itu tidak dapat digunakan dan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.
4. Informasi yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan ini dianggap layak dan dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
5. Laporan ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
6. Penilaian yang dilakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen Perseroan. Mengingat hasil dari penilaian ini sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus ataupun dari sumber-sumber lainnya dapat merubah hasil dari penilaian KJPP NDR. Oleh karena itu, disampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang profesional, KJPP NDR tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan yang terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
7. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
8. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari objek yang dinilai, hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
9. Laporan ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang dibuat dalam laporan ini telah sesuai Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian

Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), serta peraturan perundangan yang berlaku.

10. Perubahan material atas kondisi-kondisi tertentu bisa memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap pendapat kewajaran ini.
11. KJPP NDR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan (*subsequent events*).
12. Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap nilai yang diperoleh.
13. Laporan ini dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (*seal*) **Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**

#### **Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran**

Dalam melakukan penilaian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, analisis yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- Analisis transaksi
- Analisis kualitatif
- Analisis kuantitatif
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi
- Analisis atas faktor lain yang relevan

#### **Analisis Pendapat Kewajaran**

Hasil analisis pendapat kewajaran yang dilakukan atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- **Analisis Transaksi:**
  - a. Berdasarkan Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak-pihak yang terlibat adalah:
    - Perseroan sebagai pihak penjual.
    - BEL sebagai pihak pembeli.
  - b. Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi Perseroan dan BEL, serta informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan kepemilikan dan hubungan kepengurusan antara pihak-pihak yang bertransaksi.
  - c. Beberapa ketentuan dalam dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan bidang tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk ("**MRAT**") sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari ("**BEL**") sebagai pembeli, yang diperoleh dari manajemen, diperoleh harga transaksi atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.
  - d. Manfaat Rencana Transaksi adalah:
    - Perseroan dapat mengembangkan alternatif usaha lainnya yang lebih menguntungkan dari dana yang diperoleh dari rencana penjualan lahan yang tidak digunakan sehingga bisa meningkatkan laba Perseroan;

Pengembangan usaha lainnya dimaksud di sini termasuk dalam hal ekspansi pasar ekspor untuk berbagai produk yang dibutuhkan oleh pasar global.

- Selain digunakan untuk mengembangkan usaha, dana hasil penjualan lahan tersebut akan digunakan untuk penguatan modal kerja;
- Dengan transaksi, Perseroan akan menerima tambahan kas yang dapat digunakan untuk kepentingan Perseroan.

Rincian penggunaan dana diperuntukan untuk:

- Pengembangan bisnis terutama pasar ekspor dengan adanya perluasan jalur distribusi di berbagai negara seperti Malaysia, Jepang, Korea, Amerika Serikat, Dubai, dan Kanada.
- Pengembangan dan inovasi produk berupa program *re-juve packaging* produk-produk mengikuti trend masa kini beserta program *re-branding* atas inovasi produk tersebut untuk meningkatkan *brand awareness*.
- Ekspansi program *franchise* Spa Taman Sari Royal Heritage baik di level nasional maupun luar negeri

e. Risiko Rencana Transaksi adalah:

- Perseroan akan kehilangan hak atas tanah yang akan dijual;
- Terkait dengan Rencana Transaksi Penjualan Tanah, manajemen Perseroan tidak melihat adanya risiko lain dari rencana tersebut.

- **Analisis Kualitatif:**

a. Jumlah penjualan Perseroan sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 mengalami penurunan rata-rata tahunan CAGR sebesar 1,3%.

Namun jika CAGR diukur dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 jumlah penjualan mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 2,8% atau naik dari Rp300.573.000.000,- pada 31 Desember 2018 menjadi Rp326.795.000.000,- pada 31 Desember 2021. Per 30 Juni 2022 jumlah pendapatan mengalami penurunan sebesar 5,3% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Berdasarkan data historikal keuangan dapat dikatakan bahwa operasional Perseroan tidak mengalami dampak dari pandemi Covid-19.

Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan akan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support* dan pembiayaan NPD serta perluasan jalur distribusi.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya

manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

b. Keuntungan Rencana Transaksi adalah:

- Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah Perseroan dapat melakukan berbagai alternatif pengembangan usaha yang lebih menguntungkan sehingga dapat lebih dikenal masyarakat sebagai perusahaan yang terus berkembang melalui pengembangan bisnis dan memperkuat modal.

c. Kerugian Rencana Transaksi adalah:

- Kerugian yang bersifat kualitatif diperkirakan tidak ada.

• **Analisis Kuantitatif:**

a. Dengan membandingkan analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, diperoleh bahwa rasio keuangan mengalami perubahan dengan jumlah yang signifikan dengan tabel sebagai berikut:

Analisis Rasio	Sebelum	Sesudah	Selisih
<b>Rasio Likuiditas</b>			
Rasio lancar	2.2	2.8	30.5%
Rasio cepat	0.9	1.7	84.0%
Rasio kas	0.0	0.9	3812.2%
<b>Rasio Solvabilitas</b>			
<i>Debt to equity ratio</i>	37.4%	25.3%	-32.4%
<i>Long term debt to equity ratio</i>	7.7%	5.2%	-32.4%
<i>Debt to total assets ratio</i>	20.9%	15.9%	-23.8%

Berdasarkan proforma posisi keuangan per 30 Juni 2022 yang diperoleh dari manajemen MRAT, perbedaan ini muncul akibat dari penambahan kas yang berasal dari penjualan properti investasi berupa tanah kosong dan penambahan PPN atas penjualan properti investasi tersebut.

Dengan membandingkan analisis rasio keuangan antara Laporan Keuangan MRAT per 30 Juni 2022 dengan proforma keuangan MRAT per 30 Juni 2022, diperoleh bahwa rasio likuiditas dan rasio solvabilitas mengalami perubahan dengan jumlah yang cukup signifikan.

b. Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah dengan meningkatnya laba per saham Perseroan. Perbandingan performa Perseroan terdapat didalam tabel dibawah ini:

Dalam Juta Rupiah

	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FY 2026
Laba per saham sebelum Rencana Transaksi	(30.4)	(16.2)	(3.6)	(0.6)	3.0
Laba per saham sesudah Rencana Transaksi	343.5	7.6	14.1	19.8	25.0
Selisih	373.9	23.8	17.8	20.5	21.9
%	-1229.9%	-147.0%	-488.8%	-3216.3%	718.4%

Peningkatan laba per saham disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support*, pembiayaan NPD dan perluasan jalur distribusi.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

Proyeksi pendapatan MRAT sebelum Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 2,2%. Jika dibandingkan dengan proyeksi pendapatan MRAT setelah Rencana Transaksi, proyeksi pendapatan MRAT setelah Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 3,5%.

Proyeksi laba kotor MRAT sebelum Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 3,2%. Jika dibandingkan dengan proyeksi laba kotor MRAT setelah Rencana Transaksi, proyeksi laba kotor MRAT setelah Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 4,5%.

Laba bersih Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami pertumbuhan yang positif didukung dengan pertumbuhan pendapatan dan tidak adanya beban bunga selama masa proyeksi.

c. Dengan adanya Rencana Transaksi, maka Perseroan akan menerima keuntungan yang disebabkan oleh:

1. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Pasar sebesar Rp186.441.000.000,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar sebesar Rp12.961.000.000,-.
2. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Buku per 30 Juni 2022 sebesar Rp34.536.431.941,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Buku sebesar Rp164.865.568.059,-.

Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:		
Lahan 99.701 m <sup>2</sup>		199,402
Jumlah		199,402
	Nilai Pasar	Nilai Buku 30 Juni 2022
Tanah 99.701 m <sup>2</sup>	186,441	34,536
Selisih terhadap harga transaksi	12,961	164,866

d. Analisis sensitivitas atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah dilakukan dengan melihat pengaruh perubahan harga yang digunakan terhadap Nilai pasarnya.

Perhitungan analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

Dalam Juta Rupiah

Nilai Pasar atas properti investasi berupa tanah kosong seluas 99.701 m <sup>2</sup>	186,441				
	Awal	Naik 10%	Naik 20%	Turun 10%	Turun 20%
Harga transaksi prop. Investasi tanah kosong seluas 99.701 m <sup>2</sup>	199,402				
Harga transaksi lahan per m <sup>2</sup> (dalam juta)	2.0	2.2	2.4	1.8	1.6
Luas tanah yang dijual (m <sup>2</sup> )	99,701				
Sensitivitas %		10.0%	20.0%	-10.0%	-20.0%
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m <sup>2</sup>	199,402	219,342	239,282	179,462	159,522
Selisih harga transaksi dengan Nilai Pasar	12,961	32,901	52,841	(6,979)	(26,919)
% selisih	6.95%	17.65%	28.34%	-3.74%	-14.44%
% perubahan		153.85%	307.70%	-153.85%	-307.70%

Hasil analisis menunjukkan:

1. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> naik sebesar 10% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp32.901 juta atau lebih tinggi 17,65% dibandingkan dengan nilai pasarnya.
2. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> naik sebesar 20% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp52.841 juta atau lebih tinggi 28,34% dibandingkan dengan nilai pasarnya.
3. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> turun sebesar 10% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp6.979 juta atau lebih rendah 3,74% dibandingkan dengan nilai pasarnya.
4. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> turun sebesar 20% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp26.919 juta atau lebih rendah 14,44% dibandingkan dengan nilai pasarnya.

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan bahwa perubahan harga transaksi sensitif terhadap selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya.

• Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi:

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP NDR dalam:

- Revisi Laporan Penilaian Properti milik PT Mustika Ratu Tbk dengan nomor laporan 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/X/2022 Tanggal 17 Oktober 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, diperoleh informasi bahwa Nilai Pasar untuk objek yang dinilai per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp186.441.000.000,-.

Harga transaksi untuk Rencana Transaksi adalah:

- Harga transaksi untuk Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.

Atas dasar informasi di atas, hasil perbandingan adalah sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:	
Tanah 99.701 m <sup>2</sup>	199,402
Jumlah	199,402
<hr/>	
Nilai Pasar Tanah 90.710 m <sup>2</sup>	186,441
Selisih terhadap harga transaksi	12,961
% selisih	6.95%

Dari analisis di atas maka diperoleh bahwa:

- Pada Rencana Transaksi Penjualan Lahan, selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasarnya adalah sebesar Rp12.961.000.000,- atau setara dengan 6,95%. Selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar tersebut sudah memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana diatur mengenai batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan.
- Oleh sebab itu rencana nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan nilai pasarnya tidak melebihi batas atas dan batas bawah 7,5%.

- **Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan:**

Dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseoran yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

**Kesimpulan**

Atas dasar analisis pendapat kewajaran yang dilakukan oleh Penilai atas Rencana Transaksi, maka disimpulkan bahwa Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat milik PT Mustika Ratu Tbk adalah Wajar

## V. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan dalam Transaksi telah ditunjuk oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

- Penilai Independen KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan
- Kantor Akuntan Publik Independen: Kanaka Puradiredja, Suhartono (KPS)

## VI. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa:

- a. Semua informasi material yang diungkapkan dalam Perubahan dan/atau Tambah Informasi atas Rencana Transaksi Material ini dapat dipercaya. Sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, tidak ada informasi penting dan material lainnya yang berhubungan dengan Rencana Transaksi yang tidak diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan;
- b. Rencana transaksi bukan merupakan Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- c. Rencana Transaksi material akan dilaksanakan atas dasar kajian dan pertimbangan bisnis yang akan dilakukan dan tidak merugikan PT Mustika Ratu Tbk.
- d. Perseroan telah memperoleh Laporan Penilaian Properti dan Laporan Pendapat Kewajaran dari KJPP terkait dengan Rencana Transaksi sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

## VII. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Merujuk pada Pasal 6 ayat 1 huruf d butir 1 POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, maka Perseroan akan meminta persetujuan dari Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi ("RUPSLB") pada tanggal 28 Oktober 2022, dimana pengumuman RUPSLB telah diumumkan oleh Perseroan pada tanggal 21 September 2022.

## VIII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para Pemegang Saham memerlukan informasi lebih lanjut, dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

**PT MUSTIKA RATU Tbk**  
Graha Mustika Ratu  
Penthouse Floor  
Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 74-75  
Jakarta 12870  
Telepon: +6221 871 1291  
[www.mustika-ratu.co.id](http://www.mustika-ratu.co.id)

Jakarta, 20 Oktober 2022



**Bingar Egidius Situmorang**  
Presiden Direktur

**Jodi Andrea Surokusumo**  
Direktur & *Corporate Secretary*

**LAPORAN PENILAIAN  
PROPERTI MILIK  
PT MUSTIKA RATU Tbk  
TERLETAK DI  
DESA CIBUNTU,  
KECAMATAN CIBITUNG,  
KABUPATEN BEKASI,  
PROVINSI JAWA BARAT**



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

## DAFTAR ISI

---

	Halaman
- SURAT PENGANTAR YANG BERISI RINGKASAN HASIL PENILAIAN KAMI	1
- ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS	10
- PERNYATAAN PENILAI	14
A. PENDAHULUAN	17
A.1 Nomor Laporan	17
A.2 Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	17
A.3 Latar Belakang	17
A.4 Identifikasi Status Penilai	18
A.5 Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan	19
A.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan	19
A.7 Maksud dan Tujuan Penilaian	19
A.8 Dasar Nilai	19
A.9 Tanggal Penilaian	20
A.10 Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian ( <i>Subsequent Event</i> )	20
A.11 Tingkat Kedalaman Investigasi	21
A.12 Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan	21
A.13 Identitas dan Posisi Pihak yang Diwawancarai	21
A.14 Asumsi dan Asumsi Khusus	22
A.15 Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi	22
A.16 Konfirmasi bahwa Penilaian dilakukan berdasarkan Standard an Peraturan yang berlaku	22
A.17 Tahapan Proses Penilaian	23
A.18 Jenis dan Penyajian Laporan	23
A.19 Independensi Penilai	23
A.20 Pendekatan yang Digunakan	24
A.21 Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan	25
A.22 Daftar Istilah	25



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

<b>B. TINJAUAN EKONOMI DAN PROSPEK INDUSTRI</b>	
<b>B.1 Perkembangan Ekonomi Global dan Domestik</b>	<b>26</b>
<b>B.2 Kinerja Ekonomi Indonesia</b>	<b>28</b>
<b>B.3 Prospek Industri</b>	<b>31</b>
<b>I. GAMBARAN UMUM DAN OBJEK PENILAIAN</b>	<b>32</b>
<b>II. PENILAIAN</b>	<b>37</b>
<b>III. LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	<b>39</b>

Jakarta, 17 Oktober 2022

Direksi  
**PT MUSTIKA RATU Tbk**  
Jalan Raya Bogor Km. 26,4,  
Kelurahan Ciracas,  
Kecamatan Ciracas,  
Jakarta Timur,  
DKI Jakarta

Dengan hormat,

Hal : File No. 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/X/2022  
**Penilaian Properti**

---

Berdasarkan permintaan dari **PT Mustika Ratu Tbk** untuk melakukan Penilaian Properti yang tertuang dalam:

- Surat Permohonan Penilaian Properti dari PT Mustika Ratu Tbk, No. 001/ACCT-MR/VIII/2022, tertanggal 23 Agustus 2022,
- Surat Penawaran No. 0559/NDR-MH/Prop/VIII/22, tertanggal 24 Agustus 2022 dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan yang telah disetujui oleh PT Mustika Ratu Tbk, dan ditindak lanjuti dengan,
- Surat Penunjukan Penilaian Properti dari PT Mustika Ratu Tbk, No. 015A/DIR-MR/VIII/2022, tertanggal 25 Agustus 2022 dan,
- Surat Perjanjian Kerja ("**SPK**") antara PT Mustika Ratu Tbk, dan KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan No. 022/NDR-MH/SPK/VIII/22 tertanggal 26 Agustus 2022.

Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan file No. 00521/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tertanggal 16 September 2022.



Perubahan yang kami lakukan meliputi:

1. Perubahan Nomor dan Tanggal Laporan penilaian.
2. Penambahan uraian penjelasan pada:
  - Identifikasi Objek dan Kepemilikan,
  - Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*),
  - Sifat dan Sumber Informasi yang dapat diandalkan,
  - Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas,
  - Gambaran Umum dan Objek Penilaian, dan
  - Tinjauan Pasar (*Market Overview*).

Kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik Independen berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 357/KM.1/2009 dengan Izin Usaha No. 2.09.0018 tertanggal 2 April 2009 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S.8492/BL/2009 tertanggal 16 September 2009 telah melakukan penelaahan dan penilaian terhadap properti milik PT Mustika Ratu Tbk.

#### **Identifikasi Status Penilai**

- a. Penugasan ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Muhammad Haikal, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) sebagai Rekan di KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti dan Rekan sesuai Izin Penilai No. P-1.17.00496 dan terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- b. Penilai Publik tersebut telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal dengan No. STTD.PP-168/PM.223/2021.
- c. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian yang objektif dan tidak memihak.
- d. Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan dan potensi benturan kepentingan dengan subyek dan atau objek penilaian.
- e. Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan properti yang akan dinilai.
- f. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP dalam melaksanakan penugasan penilaian.



### Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

- **Identitas Pemberi Tugas**

Nama Pemberi Tugas : **PT Mustika Ratu Tbk**  
Alamat : Jalan Raya Bogor Km. 26,4,  
Kelurahan Ciracas,  
Kecamatan Ciracas,  
Jakarta Timur,  
DKI Jakarta  
Bidang Usaha : Industri Kosmetik  
Telp./Faks : (021) 8711291 ext. 187  
Website : [www.mustika-ratu.co.id](http://www.mustika-ratu.co.id)  
Email : [corsec@mustika-ratu.co.id](mailto:corsec@mustika-ratu.co.id)  
Contact Person : Bapak Jodi Andrea Suryokusumo  
Jabatan : *Corporate Secretary*

- **Pengguna Laporan : PT Mustika Ratu Tbk**

### Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

Mengacu kepada Surat Permintaan yang dikirimkan oleh PT Mustika Ratu Tbk No. 001/ACCT-MR/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, tanah yang dinilai dengan tanggal penilaian 30 Juni 2022 adalah 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang tergabung menjadi satu yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Tanah tersebut adalah *Real* Properti yang dikategorikan sebagai Aset Non-Operasional dengan bentuk kepemilikan tunggal dengan status kepemilikan sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	28.344
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	70.266
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah Luas Tanah							100.995



### **Jenis Mata Uang yang Digunakan**

Hasil penilaian ini dinyatakan dalam mata uang **Rupiah**.

### **Maksud dan Tujuan Penilaian**

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (Market Value)** dari properti sesuai objek penilaian yang akan digunakan untuk tujuan penjualan.

### **Dasar Nilai**

Sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut di atas, maka dasar nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar (Market Value)**.

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021, Poin I.7**).

### **Tanggal Penilaian**

#### **- Tanggal Inspeksi**

Kami telah melakukan inspeksi atas properti milik **PT Mustika Ratu Tbk** pada tanggal 1 September 2022.

#### **- Tanggal Penilaian**

Tanggal Penilaian adalah per tanggal 30 Juni 2022.

#### **- Tanggal Laporan Penilaian**

Tanggal Laporan Penilaian adalah per tanggal 17 Oktober 2022.

### **Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (Subsequent Event)**

Dalam penilaian ini terdapat kejadian penting yang terjadi setelah Tanggal Penilaian sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian yaitu adanya perubahan luas tanah dari 100.995 meter persegi menjadi 99.701 meter persegi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 303/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 112 dan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 304/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113, dengan rincian sebagai berikut:



No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	27.592
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	69.724
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah luas tanah yang dinilai							99.701

Berdasarkan info dari Manajemen PT Mustika Ratu Tbk terjadi perubahan luas tanah karena adanya rencana pengembangan Jalan Tol sehingga tanah diserahkan kembali kepada negara.

Perubahan luas tersebut tidak berpengaruh terhadap penilaian per tanggal penilaian.

#### **Tingkat Kedalaman Investigasi**

Investigasi dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan cara inspeksi, wawancara dengan manajemen, serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lain yang dapat diandalkan.

Inspeksi dilakukan secara langsung terhadap objek penilaian, dan tidak ada informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.

#### **Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen **PT Mustika Ratu Tbk** dan dari berbagai sumber antara lain:

- Salinan dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 112, SHGB No. 113, dan SHGB No. 114,
- Draft Surat Pengikatan Jual Beli Lahan PT Mustika Ratu Tbk,
- Data pembanding yang diperoleh langsung di sekitar lokasi,
- Wawancara dan diskusi dengan Pemberi Tugas,
- Berbagai sumber informasi baik dari media cetak dan elektronik dan hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan oleh manajemen telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.



### **Asumsi dan Asumsi Khusus**

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian properti.
4. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan didalam proses penilaian didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen.
5. Laporan penilaian terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
6. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
7. Kami telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari Pemberi Tugas.

### **Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi**

Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan tujuan penilaian dan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Penggunaan dan/atau pengutipan untuk tujuan lain diluar dari ketentuan dalam laporan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP NDR.

### **Konfirmasi bahwa Penilaian dilakukan berdasarkan standar dan peraturan yang berlaku**

Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan penilaian sesuai dengan:

1. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII).
2. Peraturan No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.



### **Tahapan Proses Penilaian**

Proses penilaian yang dilakukan pada saat melakukan penilaian adalah sebagai berikut:

- **Identifikasi Lingkup Penugasan**
  - Identifikasi Klien dan Pengguna Laporan
  - Penentuan Tujuan Penilaian
  - Penentuan Dasar Nilai
  - Identifikasi Objek Penilaian
  - Tanggal Penilaian
  - Asumsi dan Kondisi Pembatas
- **Pengumpulan Data dan Pemilihan Data**
- **Inspeksi Lapangan**
- **Analisis Data**
- **Penerapan Pendekatan Penilaian**
- **Kesimpulan Nilai dan Opini Akhir**
- **Pelaporan Penilaian**

### **Jenis dan Penyajian Laporan**

Laporan penilaian ini adalah Laporan Penilaian Terinci, dinyatakan dalam mata uang Rupiah (Rp) dan disajikan dalam bentuk *hard copy* dicetak sebanyak 3 (tiga) rangkap dalam Bahasa Indonesia dan *soft copy*. Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian isi dari laporan ini tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi yang terkandung di dalamnya dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

### **Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan pihak **PT Mustika Ratu Tbk** ataupun dengan pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, pembuatan Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.



### **Pendekatan yang Digunakan**

Mengacu kepada Peraturan No. 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 angka III butir 3 dan 4, dinyatakan bahwa penilai dapat menggunakan satu pendekatan penilaian di antaranya dalam hal melakukan penilaian tanah kosong.

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah **Pendekatan Pasar**.

**Pendekatan Pasar** adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021**).

### **Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan**

Untuk penilaian tanah kosong digunakan Pendekatan Pasar dengan Metode **Teknik Tambah Kurang Secara Menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*)**. Dengan teknik ini penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari objek penilaian dengan properti pembanding.

Alasan penggunaan pendekatan ini adalah terdapat data properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian (Peraturan No. 28/POJK.04/2021, pasal 36 poin (2)).



### **Kesimpulan Nilai**

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian diatas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi nilai pasar Properti, maka kami berkesimpulan bahwa jumlah sebesar:

**Rp186.441.000.000,-**  
**(SERATUS DELAPAN PULUH ENAM MILIAR**  
**EMPAT RATUS EMPAT PULUH SATU JUTA RUPIAH)**

merupakan Nilai Pasar dari properti milik PT Mustika Ratu Tbk berupa 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

### **Penutup**

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang dari objek yang dinilai atau dari nilai yang dihasilkan. Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan penilaian sesuai dengan Peraturan No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII).

Demikian atas kepercayaan yang diberikan kepada kami dalam melakukan penilaian dan menyusun laporan ini, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
**Kantor Jasa Penilai Publik**  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

**MUHAMMAD HAIKAL, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**

Rekan

Izin Penilai No. : P - 1.17.00496  
Klasifikasi Izin : Penilai Properti  
MAPPI No. : 12 - S - 03594  
Register No. : RMK-2017.00559  
STTD No. : STTD.PP-168/PM.223/2021

ANG, AJ/rn



## ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

---

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
4. Seluruh data pembanding yang digunakan didalam laporan ini dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI).
5. Daftar objek penilaian yang telah diberikan oleh Pemberi Tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum objek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang, tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.



6. Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi objek.
7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Pemberi Tugas.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam laporan penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam laporan penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Peraturan No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta perundangan yang berlaku.
9. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
10. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus, ataupun dari sumber-sumber lainnya akan merubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.



11. Objek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perijinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
12. Nilai yang dicantumkan dalam laporan serta setiap Nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
13. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan *review* terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
14. Bahwa pemberi tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas properti dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.



15. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.
16. Kami telah melakukan identifikasi atas status hukum objek penilaian berdasarkan bukti kepemilikan properti dari Pemberi Tugas.
17. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**



## **PERNYATAAN PENILAI**

---





Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai Publik, Penilai Pelaksana dan tim pendukung lainnya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa:

1. Pernyataan dalam Laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan.
2. Penugasan atas objek penilaian ini dilakukan secara professional pada tanggal penilaian (*cut off date*). Penilaian telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Telah dilakukan inspeksi secara langsung terhadap objek penilaian. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggung jawabkan.
4. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan didalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan batasan yang diungkapkan didalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
5. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang maupun dimasa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
6. Opini nilai yang dihasilkan Penilai dalam penunjukan penugasan ini tidak ditentukan atau didasarkan kesepakatan sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
7. Imbalan jasa penilai tidak tergantung pada hasil penilaian. Imbalan jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*), yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.



8. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
9. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
10. Penilai telah melaksanakan tahapan proses penilaian sebagai berikut:
  - a. Identifikasi masalah (identifikasi penugasan, objek, tujuan, dasar nilai dan tanggal penilaian).
  - b. Pengumpulan data dan pemilihan data.
  - c. Analisis data.
  - d. Penentuan pendekatan penilaian.
  - e. Penulisan laporan penilaian.
11. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini.
12. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta Laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi Peraturan No. 28/POJK.04/2021, Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 dan SPI 2018 Edisi VII yang berlaku.
13. KJPP atau personil tidak memiliki kepentingan langsung atau tidak langsung yang bersifat materil dengan Pemberi Tugas, termasuk didalamnya investasi pada Pemberi Tugas atau kepentingan keuangan yang lain pada Pemberi Tugas.
14. Tidak memiliki hubungan kerja langsung dengan Pemberi Tugas.
15. Tidak memiliki rekan atau personil yang sebelumnya bekerja pada Pemberi Tugas sebagai personil kunci.
16. Tidak memiliki hubungan usaha secara langsung atau tidak langsung.
17. Tidak memiliki hubungan dengan pemegang saham pada Pemberi Tugas.



No.	Nama	Klasifikasi	Tanda Tangan
1.	<b>Penanggung Jawab:</b> Muhammad Haikal, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) Izin Penilai No. P - 1.17.00496 MAPPI No. 12 - S - 03594 Register No. RMK-2017.00559 STTD No. STTD.PP-168/PM.223/2021	Penilai Bersertifikat Properti	
2.	<b>Pemeriksa:</b> Teddy Octaviadi, ST MAPPI No. 12 - T - 03805 Register No. RMK-2017.01316	Penilai Terakreditasi Properti	
3.	<b>Penilai:</b> Angsari Sitorani Raharjo, ST MAPPI No. 19 - P - 09512 Register No. RMK-2020.03330	Penilai Peserta	
	Achmad Jaelani, SE MAPPI No. 15 - P - 05653 Register No. RMK-2022.04390	Penilai Peserta	



## A. PENDAHULUAN

### A.1 Nomor Laporan

Nomor laporan penilaian ini adalah No. 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/X/2022.

### A.2 Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

#### • Identitas Pemberi Tugas

Nama Pemberi Tugas : **PT Mustika Ratu Tbk**

Alamat : Jalan Raya Bogor Km. 26,4,  
Kelurahan Ciracas,  
Kecamatan Ciracas,  
Jakarta Timur,  
DKI Jakarta

Bidang Usaha : Industri Kosmetik

Telp./Faks : (021) 8711291 ext. 187

Website : [www.mustika-ratu.co.id](http://www.mustika-ratu.co.id)

Email : [corsec@mustika-ratu.co.id](mailto:corsec@mustika-ratu.co.id)

Contact Person : Bapak Jodi Andrea Suryokusumo

Jabatan : *Corporate Secretary*

• **Pengguna Laporan : PT Mustika Ratu Tbk**

### A.3 Latar Belakang

Latar belakang dalam rangka pembuatan laporan penilaian ini adalah berdasarkan:

- Surat Permohonan Penilaian Properti dari PT Mustika Ratu Tbk, No. 001/ACCT-MR/VIII/2022, tertanggal 23 Agustus 2022,
- Surat Penawaran No. 0559/NDR-MH/Prop/VIII/22, tertanggal 24 Agustus 2022 dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan yang telah disetujui oleh PT Mustika Ratu Tbk, dan ditindak lanjuti dengan,
- Surat Penunjukan Penilaian Properti dari PT Mustika Ratu Tbk, No. 015A/DIR-MR/VIII/2022, tertanggal 25 Agustus 2022 dan,
- Surat Perjanjian Kerja ("**SPK**") antara PT Mustika Ratu Tbk, dan KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan No. 022/NDR-MH/SPK/VIII/22 tertanggal 26 Agustus 2022.



Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan file No. 00521/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tertanggal 16 September 2022.

Perubahan yang kami lakukan meliputi:

1. Perubahan Nomor dan Tanggal Laporan penilaian.
2. Penambahan uraian penjelasan pada:
  - Identifikasi Objek dan Kepemilikan,
  - Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*),
  - Sifat dan Sumber Informasi yang dapat diandalkan,
  - Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas,
  - Gambaran Umum dan Objek Penilaian, dan
  - Tinjauan Pasar (*Market Overview*).

#### **A.4 Identifikasi Status Penilai**

- a. Penugasan ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Muhammad Haikal, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) sebagai Rekan di KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti dan Rekan sesuai Izin Penilai No. P-1.17.00496 dan terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- b. Penilai Publik tersebut telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal dengan No. STTD.PP-168/PM.223/2021.
- c. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian yang objektif dan tidak memihak.
- d. Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan dan potensi benturan kepentingan dengan subyek dan atau objek penilaian.
- e. Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan properti yang akan dinilai.
- f. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP dalam melaksanakan penugasan penilaian.



### A.5 Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

Mengacu kepada Surat Permintaan yang dikirimkan oleh PT Mustika Ratu Tbk No. 001/ACCT-MR/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, tanah yang dinilai dengan tanggal penilaian 30 Juni 2022 adalah 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang tergabung menjadi satu yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Tanah tersebut adalah *Real* Properti yang dikategorikan sebagai Aset Non-Operasional dengan bentuk kepemilikan tunggal dengan status kepemilikan sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	28.344
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	70.266
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah Luas Tanah							100.995

### A.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan

Hasil penilaian ini dinyatakan dalam mata uang **Rupiah**.

### A.7 Maksud dan Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (Market Value)** dari properti sesuai objek penilaian yang akan digunakan untuk tujuan penjualan.

### A.8 Dasar Nilai

Sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut di atas, maka dasar nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar (Market Value)**.

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021, Poin I.7).



### A.9 Tanggal Penilaian

#### - Tanggal Inspeksi

Kami telah melakukan inspeksi atas properti milik PT Mustika Ratu Tbk pada tanggal 1 September 2022.

#### - Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian adalah per tanggal 30 Juni 2022.

#### - Tanggal Laporan Penilaian

Tanggal Laporan Penilaian adalah per tanggal 17 Oktober 2022.

### A.10 Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)

Dalam penilaian ini terdapat kejadian penting yang terjadi setelah Tanggal Penilaian sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian yaitu adanya perubahan luas tanah dari 100.995 meter persegi menjadi 99.701 meter persegi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 303/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 112 dan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 304/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	27.592
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	69.724
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah luas tanah yang dinilai							99.701

Berdasarkan info dari Manajemen PT Mustika Ratu Tbk terjadi perubahan luas tanah karena adanya rencana pengembangan Jalan Tol sehingga tanah diserahkan kembali kepada negara.

Perubahan luas tersebut tidak berpengaruh terhadap penilaian per tanggal penilaian.



### **A.11 Tingkat Kedalaman Investigasi**

Investigasi dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan cara inspeksi, wawancara dengan manajemen, serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lain yang dapat diandalkan.

Inspeksi dilakukan secara langsung terhadap objek penilaian, dan tidak ada informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.

### **A.12 Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen **PT Mustika Ratu Tbk** dan dari berbagai sumber antara lain:

- Salinan dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 112, SHGB No. 113, dan SHGB No. 114,
- Draft Surat Pengikatan Jual Beli Lahan PT Mustika Ratu Tbk,
- Data pembanding yang diperoleh langsung di sekitar lokasi,
- Wawancara dan diskusi dengan Pemberi Tugas,
- Berbagai sumber informasi baik dari media cetak dan elektronik dan hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan oleh manajemen telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

### **A.13 Identitas dan Posisi Pihak yang Diwawancarai**

Dalam proses penilaian ini kami telah melakukan wawancara dengan Bapak Wisnu Wardhana yang menjabat sebagai Manager SSL& A (Sosial, *Security Licence*, dan Aset) PT Mustika Ratu Tbk.

Dari proses wawancara ini, kami memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan proses penilaian.



#### **A.14 Asumsi dan Asumsi Khusus**

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian properti.
4. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan didalam proses penilaian didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen.
5. Laporan penilaian terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
6. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
7. Kami telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari Pemberi Tugas.

#### **A.15 Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi**

Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan tujuan penilaian dan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Penggunaan dan/atau pengutipan untuk tujuan lain diluar dari ketentuan dalam laporan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP NDR.

#### **A.16 Konfirmasi bahwa Penilaian dilakukan berdasarkan standar dan peraturan yang berlaku**

Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan penilaian sesuai dengan:

1. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII).
2. Peraturan No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.



### **A.17 Tahapan Proses Penilaian**

Proses penilaian yang dilakukan pada saat melakukan penilaian adalah sebagai berikut:

- **Identifikasi Lingkup Penugasan**
  - Identifikasi Klien dan Pengguna Laporan
  - Penentuan Tujuan Penilaian
  - Penentuan Dasar Nilai
  - Identifikasi Objek Penilaian
  - Tanggal Penilaian
  - Asumsi dan Kondisi Pembatas
- **Pengumpulan Data dan Pemilihan Data**
- **Inspeksi Lapangan**
- **Analisis Data**
- **Penerapan Pendekatan Penilaian**
- **Kesimpulan Nilai dan Opini Akhir**
- **Pelaporan Penilaian**

### **A.18 Jenis dan Penyajian Laporan**

Laporan penilaian ini adalah Laporan Penilaian Terinci, dinyatakan dalam mata uang Rupiah (Rp) dan disajikan dalam bentuk *hard copy* dicetak sebanyak 3 (tiga) rangkap dalam Bahasa Indonesia dan *soft copy*. Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian isi dari laporan ini tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi yang terkandung di dalamnya dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

### **A.19 Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan pihak **PT Mustika Ratu Tbk** ataupun dengan pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, pembuatan Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.



## **A.20 Pendekatan yang Digunakan**

Mengacu kepada Peraturan No. 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 angka III butir 3 dan 4, dinyatakan bahwa penilai dapat menggunakan satu pendekatan penilaian di antaranya dalam hal melakukan penilaian tanah kosong.

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah **Pendekatan Pasar.**

**Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas aset yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari aset sejenis atau pengganti dari data pasar yang tersedia, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan.

Pada umumnya aset yang dinilai dibandingkan dengan transaksi aset yang sebanding, baik yang telah terjadi penjualan maupun aset yang masih dalam penawaran dalam suatu proses jual beli. Selanjutnya analisis dilakukan dengan mengukur tingkat kesamaan dan perbedaannya untuk menentukan besarnya penyesuaian (*adjustment*) yang akan diberikan untuk menentukan nilai.

Prosedur penerapan pendekatan perbandingan penjualan yang dipertimbangkan adalah meneliti pasar untuk mendapatkan informasi transaksi penjualan, melakukan verifikasi informasi dan memastikan data transaksi mencerminkan keadaan, memilih unit-unit perbandingan yang sesuai dan mengembangkan analisis perbandingan.

Selanjutnya membandingkan obyek penilaian dengan aset pembanding dan mengadakan penyesuaian.

Faktor pembanding yang dipertimbangkan adalah: jenis hak yang melekat pada aset, kondisi penjualan, kondisi pasar, lokasi dan karakteristik fisik dari aset dan faktor yang terkait.



### **A.21 Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan**

Untuk penilaian tanah kosong digunakan Pendekatan Pasar dengan Metode Teknik Tambah Kurang Secara Menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*). Dengan teknik ini penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari objek penilaian dengan properti pembandingan.

Alasan penggunaan pendekatan ini adalah terdapat data properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian (Peraturan No. 28/POJK.04/2021, pasal 36 poin (2)).

### **A.22 Daftar Istilah**

- a. **Laporan Penilaian Properti** adalah laporan tertulis yang dibuat oleh Penilai Properti yang memuat opini Penilai Properti mengenai objek penilaian serta menyajikan informasi tentang proses penilaian.
- b. **Tanggal Penilaian** adalah tanggal pada saat Nilai, hasil penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan.
- c. **Tanggal Laporan Penilaian** adalah tanggal dimana laporan diterbitkan dan ditandatangani oleh Penilai Properti.
- d. **Inspeksi** adalah kunjungan dan penelitian suatu objek penilaian dengan tujuan mendapatkan informasi atas objek penilaian sebagai dasar untuk menentukan opini profesional atas nilai objek penilaian.
- e. **Properti** adalah konsep umum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan.
- f. **Asumsi** adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi objek penilaian atau Pendekatan Penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Properti sebagai bagian dari proses penilaian.
- g. **Pendekatan Penilaian** adalah cara mengestimasi nilai dengan menggunakan satu atau lebih metode penilaian yang spesifik.
- h. **Metode Penilaian** adalah suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan penilaian.
- i. **Peraturan No. 28/POJK.04/2021** perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
- j. **Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021** perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Di Pasar Modal.
- k. **SPI (Standar Penilaian Indonesia)** adalah sebuah standar yang dijadikan sebagai acuan dan pedoman dalam melakukan kegiatan penilaian. SPI ini disusun oleh KPSP (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia).



## **B. TINJAUAN EKONOMI DAN PROSPEK INDUSTRI**

### **B.1 Perkembangan Ekonomi Global dan Domestik**

Pemulihan perekonomian global diperkirakan berlanjut pada 2021. Aktivitas ekonomi global diperkirakan terus meningkat, didorong oleh implementasi vaksinasi Covid-19 di banyak negara serta keberlanjutan stimulus kebijakan fiskal dan moneter. Pemulihan ekonomi global tersebut ditopang terutama oleh Tiongkok dan Amerika Serikat (AS), serta sejumlah negara maju seperti Eropa dan Jepang, dan negara berkembang seperti India dan ASEAN. Perkembangan tersebut dikonfirmasi oleh kinerja sejumlah indikator dini pada Desember 2020 yang terus menunjukkan perbaikan ekonomi. *Purchasing Manager's Index (PMI)* manufaktur dan jasa di AS, Tiongkok, dan India melanjutkan fase ekspansi. Selain itu, keyakinan konsumen, terutama di Tiongkok dan kawasan Eropa, juga terus membaik, dan keyakinan bisnis di banyak negara melanjutkan peningkatan. Perbaikan ekonomi global tersebut mendorong berlanjutnya kenaikan volume perdagangan dan harga komoditas dunia. Sementara itu, ketidakpastian pasar keuangan global diperkirakan menurun seiring dengan ekspektasi perbaikan perekonomian global, termasuk arah kebijakan fiskal Pemerintah AS yang baru, di tengah kondisi likuiditas global yang besar dan suku bunga yang tetap rendah. Perkembangan ini kembali mendorong aliran modal ke negara berkembang dan menopang penguatan mata uang berbagai negara, termasuk Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi domestik yang membaik hingga akhir 2020, diperkirakan meningkat secara bertahap pada 2021. Meski sedikit lebih rendah dari perkiraan semula, perkembangan sejumlah indikator pada Desember 2020 mengindikasikan perbaikan yang terus berlangsung, seperti aktivitas ekspor dan impor yang meningkat, PMI manufaktur yang membaik, serta ekspektasi penjualan dan konsumen yang masih tetap baik. Program vaksin nasional yang telah dimulai pada awal Januari 2021 dan disiplin yang tetap dibarengi dengan penerapan protokol Covid-19 diharapkan dapat mendukung proses pemulihan ekonomi domestik.



Selain itu, lima langkah kebijakan juga akan menopang prospek tersebut, yakni (i) pembukaan sektor-sektor produktif dan aman secara nasional maupun di masing-masing daerah, (ii) akselerasi stimulus fiskal, (iii) penyaluran kredit perbankan dari sisi permintaan dan penawaran, (iv) berlanjutnya stimulus moneter dan makroprudensial, serta (v) percepatan digitalisasi ekonomi dan keuangan, khususnya terkait pengembangan UMKM. Dengan kondisi tersebut, pertumbuhan ekonomi Indonesia diperkirakan akan meningkat pada 2021.

Nilai tukar Rupiah menguat didukung langkah-langkah stabilisasi Bank Indonesia dan berlanjutnya aliran masuk modal asing ke pasar keuangan domestik. Nilai tukar Rupiah pada 20 Januari 2021 menguat 0,77% secara merata dan 0,14% secara *point to point* dibandingkan dengan level Desember 2020. Penguatan nilai tukar Rupiah didorong oleh peningkatan aliran masuk modal asing ke pasar keuangan domestik seiring dengan penurunan ketidakpastian pasar keuangan global dan persepsi positif investor terhadap prospek perbaikan perekonomian domestik. Ke depan, Bank Indonesia memandang penguatan nilai tukar Rupiah berpotensi berlanjut seiring levelnya yang secara fundamental masih *undervalued*. Hal ini didukung oleh defisit transaksi berjalan yang rendah, inflasi yang terjaga, daya tarik aset keuangan domestik yang tinggi, dan premi risiko Indonesia yang menurun, serta likuiditas global yang besar.

Inflasi 2020 tercatat rendah sejalan permintaan yang belum kuat dan pasokan yang memadai. Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) pada 2020 tercatat sebesar 1,68% (yoy) dan berada di bawah kisaran sasaran  $3,0\% \pm 1\%$ . Perkembangan tersebut dipengaruhi oleh inflasi inti yang tercatat rendah sebesar 1,60% (yoy), sejalan dengan pengaruh permintaan domestik yang belum kuat, konsistensi kebijakan Bank Indonesia dalam mengarahkan ekspektasi inflasi pada kisaran target, dan dampak nilai tukar terhadap inflasi yang menurun. Inflasi kelompok *administered prices* juga tercatat rendah sebesar 0,25% (yoy), sejalan dengan mobilitas masyarakat yang masih terbatas dan upaya Pemerintah menurunkan harga energi guna mendorong daya beli masyarakat. Sementara itu, inflasi kelompok *volatile food* terkendali sebesar 3,62% (yoy), didukung oleh permintaan yang belum kuat dan pasokan yang memadai, meskipun terdapat tekanan musiman pada akhir tahun. Inflasi pada tahun 2021 diperkirakan tetap terkendali dalam sasaran  $3,0\% \pm 1\%$ .



## B.2 Kinerja Ekonomi Indonesia

Pemulihan ekonomi dunia sesuai prakiraan, meskipun dibayangi gangguan rantai pasok dan keterbatasan energi. Perbaikan ekonomi domestik diperkirakan terus berlangsung secara bertahap. Ketahanan sektor eksternal Indonesia tetap terjaga didukung oleh perbaikan kinerja Neraca Pembayaran Indonesia (NPI). Dengan langkah-langkah stabilisasi Bank Indonesia, pergerakan nilai tukar Rupiah terkendali, ditengah ketidakpastian pasar keuangan global yang belum sepenuhnya mereda. Inflasi tetap rendah dan mendukung stabilitas perekonomian. Kondisi likuiditas sangat longgar didorong kebijakan moneter yang akomodatif dan dampak sinergi Bank Indonesia dengan Pemerintah dalam mendukung pemulihan ekonomi nasional. Suku bunga kebijakan moneter yang tetap rendah dan likuiditas yang masih longgar mendorong suku bunga kredit perbankan terus dalam tren menurun. Ketahanan sistem keuangan tetap terjaga dan fungsi intermediasi perbankan melanjutkan perbaikan secara bertahap. Bank Indonesia terus melakukan akselerasi program-program digitalisasi sesuai BSPI 2025 untuk integrasi ekonomi keuangan digital dan inklusi ekonomi keuangan, serta mendukung pemulihan ekonomi nasional.

Atas pertimbangan berbagai asesmen tersebut, Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 17-18 November 2021 memutuskan untuk mempertahankan BI *7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) sebesar 3,50%, suku bunga *Deposit Facility* sebesar 2,75%, dan suku bunga *Lending Facility* sebesar 4,25%. Keputusan ini sejalan dengan perlunya menjaga stabilitas nilai tukar dan sistem keuangan, di tengah prakiraan inflasi yang rendah dan upaya untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Bank Indonesia juga terus mengoptimalkan seluruh bauran kebijakan untuk menjaga stabilitas makroekonomi dan sistem keuangan serta mendukung upaya perbaikan ekonomi lebih lanjut.

Pemulihan ekonomi dunia sesuai prakiraan, meskipun dibayangi gangguan rantai pasok dan keterbatasan energi. Pada triwulan III 2021 pertumbuhan ekonomi di berbagai negara seperti Amerika Serikat (AS), Tiongkok, dan Jepang melambat akibat kenaikan kasus varian delta Covid-19, serta gangguan rantai pasok dan energi. Di sisi lain, pertumbuhan ekonomi di Eropa tetap tinggi didorong oleh pembukaan ekonomi yang semakin luas.



Memasuki triwulan IV 2021, pemulihan ekonomi global diperkirakan terus berlangsung. Hal ini dikonfirmasi oleh berbagai indikator dini pada Oktober 2021, seperti *Purchasing Managers' Index* (PMI), keyakinan konsumen, dan penjualan ritel, termasuk mulai berkurangnya keterbatasan energi di Tiongkok. Dengan perkembangan tersebut, Bank Indonesia memprakirakan pertumbuhan ekonomi global 2021 sekitar 5,7% dan tetap baik pada 2022. Kenaikan volume perdagangan dan harga komoditas dunia masih berlanjut, sehingga menopang prospek ekspor negara berkembang. Ketidakpastian pasar keuangan global belum sepenuhnya mereda didorong kekhawatiran pengetatan kebijakan moneter global yang lebih cepat sejalan kenaikan inflasi yang terus berlangsung. Perkembangan tersebut mengakibatkan terbatasnya aliran modal dan tekanan nilai tukar negara berkembang, termasuk Indonesia.

Perbaikan ekonomi domestik diperkirakan terus berlangsung secara bertahap. Kinerja ekonomi triwulan III 2021 tercatat tumbuh positif sebesar 3,51% (yoy), meskipun lebih rendah dari capaian triwulan sebelumnya sebesar 7,07% (yoy) seiring pembatasan mobilitas untuk mengatasi varian delta Covid-19. Perkembangan tersebut ditopang oleh tetap tingginya ekspor, di tengah tertahannya konsumsi rumah tangga dan investasi.

Pertumbuhan ekonomi juga didukung oleh kinerja positif Lapangan Usaha (LU) Industri Pengolahan, Perdagangan, dan Pertambangan, serta kinerja ekonomi wilayah Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua), Kalimantan, dan Sumatera. Kinerja ekonomi diperkirakan meningkat pada triwulan IV 2021, didukung oleh perbaikan kinerja ekspor, kenaikan belanja fiskal Pemerintah, maupun peningkatan konsumsi dan investasi. Hal ini tercermin dari kenaikan indikator hingga awal November 2021 seperti mobilitas masyarakat, penjualan eceran, ekspektasi konsumen, PMI Manufaktur, serta realisasi ekspor dan impor.

Pertumbuhan ekonomi diperkirakan meningkat lebih tinggi pada tahun 2022, didorong pula oleh mobilitas yang terus meningkat sejalan dengan akselerasi vaksinasi, pembukaan sektor-sektor ekonomi yang lebih luas, dan stimulus kebijakan yang berlanjut.



Ketahanan sektor eksternal Indonesia tetap terjaga didukung oleh perbaikan kinerja Neraca Pembayaran Indonesia (NPI). Transaksi berjalan triwulan III 2021 diperkirakan mencatat surplus, ditopang oleh kinerja ekspor yang tinggi sejalan dengan kenaikan permintaan global dan harga komoditas dunia. Surplus transaksi modal dan finansial diperkirakan berlanjut didorong oleh aliran masuk modal asing baik dalam bentuk investasi langsung maupun investasi portofolio. Pada triwulan IV 2021, kinerja neraca perdagangan tetap baik dengan surplus mencapai 5,7 miliar dolar AS pada Oktober 2021, tertinggi sepanjang sejarah pencatatan. Perkembangan ini didukung oleh kinerja ekspor komoditas utama, seperti batu bara, CPO, serta besi dan baja. Sementara itu, investasi portofolio pada triwulan IV 2021 (hingga 16 November 2021) mencatat *net inflows* sebesar 0,14 miliar dolar AS. Posisi cadangan devisa Indonesia pada akhir Oktober 2021 tercatat sebesar 145,5 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 8,5 bulan impor atau 8,3 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Ke depan, defisit transaksi berjalan diperkirakan akan tetap rendah pada tahun 2021 dan 2022, sehingga mendukung ketahanan sektor eksternal Indonesia.

Dengan langkah-langkah stabilisasi Bank Indonesia, pergerakan nilai tukar Rupiah terkendali, di tengah ketidakpastian pasar keuangan global yang belum sepenuhnya mereda. Nilai tukar Rupiah pada 17 November 2021 melemah 0,53% secara *point to point* dan 0,56% secara rerata dibandingkan dengan *level* Oktober 2021. Pelemahan nilai tukar Rupiah disebabkan oleh aliran masuk modal asing yang terbatas di tengah persepsi positif terhadap prospek perekonomian domestik dan terjaganya pasokan valas domestik. Dengan perkembangan tersebut, Rupiah sampai dengan 17 November 2021 mencatat depresiasi sebesar 1,35% (ytd) dibandingkan dengan level akhir 2020, lebih rendah dibandingkan depresiasi mata uang sejumlah negara berkembang lainnya, seperti India, Malaysia, dan Filipina.

Bank Indonesia terus memperkuat kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah sesuai dengan fundamentalnya dan bekerjanya mekanisme pasar, melalui efektivitas operasi moneter dan ketersediaan likuiditas di pasar.

Inflasi tetap rendah dan mendukung stabilitas perekonomian. Indeks Harga Konsumen (IHK) pada Oktober 2021 tercatat inflasi 0,12% (mtm) sehingga inflasi IHK sampai Oktober 2021 mencapai 0,93% (ytd). Secara tahunan, inflasi IHK tercatat 1,66% (yoy), meningkat dari inflasi September 2021 sebesar 1,60% (yoy).



Inflasi inti tetap rendah di tengah permintaan domestik yang mulai meningkat, didukung oleh pasokan yang terkendali, nilai tukar yang stabil, dan ekspektasi inflasi yang terjaga. Inflasi kelompok *volatile food* melambat disebabkan pasokan barang yang memadai. Inflasi kelompok *administered prices* meningkat dipengaruhi kenaikan tarif angkutan udara sejalan mobilitas yang mulai membaik dan masih berlanjutnya dampak kenaikan cukai tembakau. Inflasi pada tahun 2021 dan 2022 diperkirakan berada dalam kisaran sasaran  $3,0\pm 1\%$ . Bank Indonesia berkomitmen menjaga stabilitas harga dan memperkuat koordinasi kebijakan dengan Pemerintah melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID) guna menjaga inflasi IHK dalam kisaran targetnya.

### **B.3 Prospek Industri**

#### **Industri Kosmetik**

Industri kosmetik di Indonesia terus mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini seiring dengan tingginya permintaan konsumen dan melebarnya pasar kosmetik. Tahun 2021 lalu, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menyebutkan bahwa kosmetika yang mencakup sektor industri farmasi, kimia, dan obat tradisional mengalami pertumbuhan hingga 9,61%.

Selain itu, BPOM juga mencatatkan bahwa industri kosmetik mengalami kenaikan jumlah perusahaan hingga sebesar 20,6 persen. Sejumlah 819 industri kosmetik mengalami penambahan menjadi 913 industri semenjak tahun 2021 hingga Juli 2022. Peningkatan industri kosmetik tersebut didominasi oleh UKM, yakni sebesar 83%.

Tak hanya itu saja, masa pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia juga membuat industri kosmetik di Indonesia mengalami perubahan yang signifikan. Pembatasan sosial yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia membuat aktivitas konsumsi masyarakat juga berubah. Meski sebelumnya sempat menurun, akan tetapi pasca pandemi di tahun 2022 ini membuat peluang baru bisnis kosmetik yang lebih besar. Akibat pembatasan aktivitas dan interaksi sosial, maka industri berubah dari yang pembelian produk dekoratif yang semula cukup baik ke kategori skincare, ini membuat pangsa pasar produk kecantikan sempat drop 35 persen.



## I. GAMBARAN UMUM DAN OBJEK PENILAIAN

Mengacu kepada Surat Permintaan yang dikirimkan oleh PT Mustika Ratu Tbk No. 001/ACCT-MR/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, tanah yang dinilai dengan tanggal penilaian 30 Juni 2022 adalah 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang tergabung menjadi satu yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Tanah tersebut adalah *Real* Properti yang dikategorikan sebagai Aset Non-Operasional dengan bentuk kepemilikan tunggal dengan status kepemilikan sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	28.344
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	70.266
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah Luas Tanah							100.995

### TINJAUAN PASAR (MARKET OVERVIEW)

Berdasarkan data yang kami peroleh antara lain adalah sebagai berikut (lihat peta situasi dan data):

- Tanah kosong yang terletak di Komplek Industri MM2100, kurang lebih 3 kilometer di sebelah Selatan dari lokasi.  
Sumber data : ERA Sky Property (0812-9939-9738)  
Luas tanah : 25.000 m<sup>2</sup> / SHGB  
Harga : Rp71.250.000.000,- atau Rp2.850.000,-/m<sup>2</sup>  
(penawaran)
- Tanah kosong yang terletak di Komplek Industri MM2100, kurang lebih 3 kilometer di sebelah Selatan dari lokasi.  
Sumber data : Premium One Property (0815-8408-7878)  
Luas tanah : 100.000 m<sup>2</sup> / SHGB  
Harga : Rp300.000.000.000,- atau Rp3.000.000,-/m<sup>2</sup>  
(penawaran)



- Tanah kosong yang terletak di Komplek Industri MM2100, kurang lebih 3 kilometer di sebelah Selatan dari lokasi.

Sumber data : Pro Indo Property (0813-8730-2344)

Luas tanah : 50.000 m<sup>2</sup> / SHGB

Harga : Rp150.000.000.000,- atau Rp3.000.000,-/m<sup>2</sup>  
(penawaran)

Berdasarkan data-data tersebut, saat ini harga penawaran tanah di sekitar lokasi berkisar antara Rp1.500.000,- sampai dengan Rp2.500.000,- per meter persegi. Harga tersebut tergantung pada peruntukan, lokasi dan karakteristik fisik dari tanah tersebut.

### **MARKETABILITAS PROPERTI (*MARKETABILITY*)**

Marketabilitas aset yang dinilai adalah baik, dilihat dari lokasi objek yang berada di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, di sekitar lokasi objek dapat terlihat adanya bangunan komersial, perdagangan dan jasa serta fasilitas umum lainnya yang berada tidak jauh dari objek yang dinilai.

### **PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE*)**

Penggunaan tertinggi terbaik didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, secara fisik dimungkinkan dan telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut (KPUP 10.1, SPI 2018).

- **Uji Aspek hukum**, secara hukum dan sesuai peraturan yang ada, bahwa Properti memiliki bukti kepemilikan legalitas HGB No. 112, 113 dan 114 dan berada di daerah yang diperuntukan sebagai kawasan industri. Sesuai inspeksi yang telah kami lakukan bahwa properti belum dikembangkan.



- **Uji Aspek Fisik;** berdasarkan hasil pengamatan kami di lokasi, secara fisik dan faktor ukuran, luas tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup>, bentuk tidak beraturan, kontur rata, dan aksesibilitas tanah mendukung untuk dapat dijadikan sebagai bangunan industri, menunjukkan bahwa Properti telah memenuhi kelayakan secara fisik (*physically possible*).
- **Uji Aspek Finansial;** dengan mempertimbangkan kelayakan properti secara peraturan dan secara fisik serta pengamatan kami terhadap perkembangan pasar properti di sekitar properti yang dinilai menunjukkan minat pasar yang cukup baik, maka kami berkesimpulan bahwa Properti yang dinilai telah memenuhi kelayakan secara keuangan (*financially feasible*).
- **Uji Aspek Produktivitas yang maksimal atau optimal;** pemanfaatan properti pada saat inspeksi yaitu sebagai tanah kosong, sehingga kami berkesimpulan bahwa Properti belum memberikan produktivitas yang maksimal (*maximally productive*).

Kajian penggunaan tertinggi dan terbaik dalam laporan ini tidak kami lakukan analisa secara utuh akan tetapi kami lakukan secara terbatas, karena untuk melakukan kajian HBU secara utuh dibutuhkan analisis secara mendalam dan merupakan penugasan yang terpisah dari penugasan ini.

## **LOKASI DAN IDENTITAS PROPERTI**

Properti ini terletak di sebelah Barat Laut Jalan Raya Setu, di wilayah Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Aset tersebut berada pada titik koordinat (-6.280079, 107.0745257).

Jalan Raya Setu yang terletak di depan lokasi lebarnya kurang lebih 6 meter, diaspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka serta diterangi oleh lampu-lampu penerangan jalan.



Batas-batas tanah adalah sebagai berikut:

- Sebelah Tenggara/Depan : Jalan Raya Setu
- Sebelah Barat Daya/Kanan : Jalan Tol Jakarta - Cikampek
- Sebelah Timur Laut/Kiri : Pemukiman Warga
- Sebelah Barat laut/Belakang : Tanah Kosong dan Kali

Properti ini terletak kurang lebih 6 kilometer di sebelah Tenggara dari Kantor Kecamatan Cibitung atau kurang lebih 25 kilometer di sebelah Barat Laut dari pusat Kabupaten Bekasi (Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi).

#### **KEADAAN LINGKUNGAN DAN SARANA YANG TERSEDIA**

Properti ini terletak di daerah yang diperuntukan sebagai zona Industri.

Jalan utama menuju ke tempat ini (Jalan Raya Pasar Setu) lebarnya kurang lebih 6 meter, dibeton dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka serta diterangi oleh lampu-lampu penerangan jalan.

Jalan umum lain di sekitarnya merupakan jalan kelas 1, 2 dan 3 untuk lalu lintas kendaraan ringan dan berat.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk lokasi yang terletak tidak jauh dari properti ini adalah:

**# PT YKK ZIPPER INDONESIA**

**# KLOG PARK CIBITUNG**

**# BENGKEL RESMI YAMAHA REDAF MOTOR**

Aliran tenaga listrik (PLN) dan saluran telepon tersedia di lokasi ini.

Transportasi umum tersedia di sepanjang Jalan Inspeksi Kalimalang yang terletak kurang lebih 200 meter di sebelah Utara dari lokasi properti yang dinilai.



## DATA PROPERTI

### TANAH KOSONG

Mengacu kepada Surat Permintaan yang dikirimkan oleh PT Mustika Ratu Tbk No. 001/ACCT-MR/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, tanah yang dinilai dengan tanggal penilaian 30 Juni 2022 adalah 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang tergabung menjadi satu yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Tanah tersebut adalah *Real* Properti yang dikategorikan sebagai Aset Non-Operasional dengan bentuk kepemilikan tunggal dengan status kepemilikan sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	28.344
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	70.266
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah Luas Tanah							100.995

Sebagaimana ditunjukkan pada sketsa gambar situasi tanah, bentuk gabungan tanah ini tidak beraturan dengan lebar bagian depan kurang lebih 400 meter dan panjang ke dalam rata-rata 252 meter.

Permukaan tanah ini pada umumnya lebih rendah kurang lebih 0,3 meter dari permukaan jalan di depannya.

Pada bagian akhir dari laporan ini kami lampirkan foto-foto properti, sketsa gambar situasi tanah, peta situasi dan data, peta Kabupaten Bekasi yang menunjukkan lokasi properti ini serta lampiran validasi data MAPPI.



## II. PENILAIAN

### TANAH KOSONG

Pada waktu kami melakukan survey data penjualan dan penawaran tanah di daerah setempat, kami memperoleh beberapa data penawaran tanah kosong di sekitarnya.

Data yang kami peroleh antara lain adalah sebagai berikut (lihat peta situasi dan data):

- Tanah kosong yang terletak di Komplek Industri MM2100, kurang lebih 3 kilometer di sebelah Selatan dari lokasi.  
Sumber data : ERA Sky Property (0812-9939-9738)  
Luas tanah : 25.000 m<sup>2</sup> / SHGB  
Harga : Rp71.250.000.000,- atau Rp2.850.000,-/m<sup>2</sup>  
(penawaran)
  
- Tanah kosong yang terletak di Komplek Industri MM2100, kurang lebih 3 kilometer di sebelah Selatan dari lokasi.  
Sumber data : Premium One Property (0815-8408-7878)  
Luas tanah : 100.000 m<sup>2</sup> / SHGB  
Harga : Rp300.000.000.000,- atau Rp3.000.000,-/m<sup>2</sup>  
(penawaran)
  
- Tanah kosong yang terletak di Komplek Industri MM2100, kurang lebih 3 kilometer di sebelah Selatan dari lokasi.  
Sumber data : Pro Indo Property (0813-8730-2344)  
Luas tanah : 50.000 m<sup>2</sup> / SHGB  
Harga : Rp150.000.000.000,- atau Rp3.000.000,-/m<sup>2</sup>  
(penawaran)

Berdasarkan beberapa perbandingan data - data tersebut di atas, kami melakukan penyesuaian atas data yang diperoleh untuk dibandingkan dengan objek yang dinilai melalui perhitungan sebagai berikut:



Uraian	Objek yang dinilai	Data 1	Data 2	Data 3
<b>Data Properti</b>	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Alamat	Desa Cibuntu	Komplek Industri MM2100	Komplek Industri MM2100	Komplek Industri MM2100
Dokumen	SHGB	SHGB	SHGB	SHGB
Luas tanah (m <sup>2</sup> )	99.701	25.000	100.000	50.000
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Harga Terjual (Rp,-)	-	-	-	-
Harga Penawaran (Rp,-)	-	71.250.000.000	300.000.000.000	150.000.000.000
Diskon (%)	-	15%	15%	15%
Indikasi transaksi (Rp,-)	-	60.562.500.000	255.000.000.000	127.500.000.000
<b>A. Elemen Perbandingan Transaksi</b>				
- Hak Atas Properti yang dialihkan		0%   60.562.500.000	0%   255.000.000.000	0%   127.500.000.000
- Syarat Pembiayaan		0%   60.562.500.000	0%   255.000.000.000	0%   127.500.000.000
- Kondisi Penjualan		0%   60.562.500.000	0%   255.000.000.000	0%   127.500.000.000
- Pengeluaran yang dilakukan segera setelah pembelian		0%   60.562.500.000	0%   255.000.000.000	0%   127.500.000.000
- Kondisi Pasar		0%   60.562.500.000	0%   255.000.000.000	0%   127.500.000.000
Indikasi harga bangunan (Rp,-)		-	-	-
Indikasi harga bangunan / m <sup>2</sup> (Rp,-)		-	-	-
Indikasi harga tanah (Rp,-)		60.562.500.000	255.000.000.000	127.500.000.000
Unit Perbandingan Harga tanah/m <sup>2</sup> (Rp,-)		2.422.500	2.550.000	2.550.000
<b>B. Elemen Perbandingan Properti</b>				
1. Lokasi		-12%   (282.625)	-12%   (297.500)	-12%   (297.500)
2. Karakteristik Fisik		-17%   (423.756)	-10%   (254.235)	-15%   (382.118)
3. Karakteristik Ekonomi		0%   -	0%   -	0%   -
4. Penggunaan		0%   -	0%   -	0%   -
5. Komponen Non-realty		0%   -	0%   -	0%   -
6. Waktu Penawaran		0%   -	0%   -	0%   -
Nett Adjustment		-29%   (706.381)	-22%   (551.735)	-27%   (679.618)
Indikasi nilai tanah / m <sup>2</sup> (Rp,-)		1.716.119	1.998.265	1.870.382
Gross Adjustment		29%	22%	27%
Bobot absolute	100%	31%	36%	33%
Nilai pembobotan absolute		535.248	719.445	613.617
Nilai Pasar tanah /m <sup>2</sup> (Rp,-)		1.868.311	dibulatkan	1.870.000
Nilai Pasar tanah (Rp,-)		186.440.870.000	dibulatkan	186.441.000.000

Atas pertimbangan dari beberapa faktor yang berkaitan dengan penilaian ini kami berpendapat bahwa jumlah sebesar **Rp186.441.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH ENAM MILIAR EMPAT RATUS EMPAT PULUH SATU JUTA RUPIAH)** merupakan **Nilai Pasar** dari tanah seluas **99.701 meter persegi**.



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

### III. LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. FOTO-FOTO PROPERTI
2. SKETSA GAMBAR SITUASI TANAH
3. PETA SITUASI DAN DATA
4. PETA KABUPATEN BEKASI
5. LAMPIRAN VALIDASI DATA MAPPI



## FOTO - FOTO ASET TANAH KOSONG



TAMPAK LINGKUNGAN (SHGB NO. 113)



TAMPAK DEPAN (SHGB NO. 113)



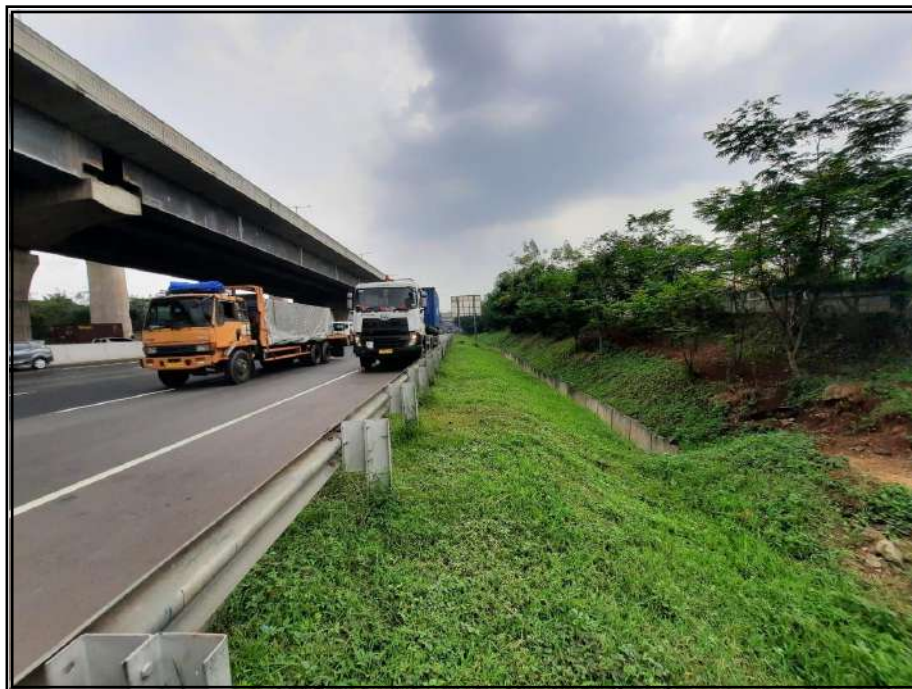
**TAMPAK LOKASI (SHGB NO. 113)**



**TAMPAK LOKASI (SHGB NO. 113)**



**TAMPAK LINGKUNGAN (SHGB NO. 112)**



**TAMPAK DEPAN (SHGB NO. 112)**



**TAMPAK LOKASI (SHGB NO. 112)**



**TAMPAK LOKASI (SHGB NO. 112)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Lampiran 1 - 4

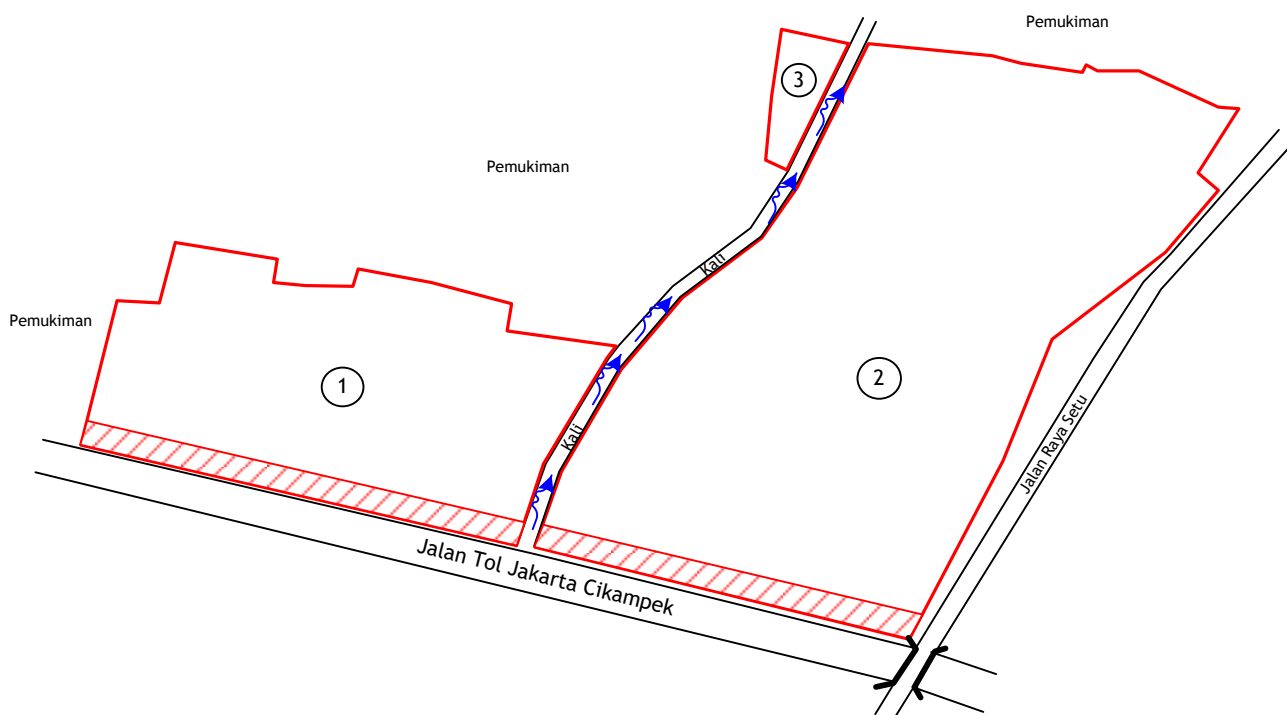
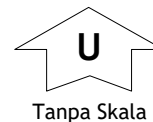


**TAMPAK LOKASI (SHGB NO. 114)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

## SKETSA GAMBAR SITUASI TANAH



### Keterangan :

No.	Dokumen	Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
		Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	15/1998	06/08/1998	28.344
2	SHGB No. 113	16/1998	06/08/1998	70.266
3	SHGB No. 114	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah Luas Tanah				100.995

Tanah yang tidak masuk kedalam objek penilaian

**PROPERTI MILIK  
 PT MUSTIKA RATU Tbk  
 TERLETAK DI  
 DESA CIBUNTU,  
 KECAMATAN CIBITUNG,  
 KABUPATEN BEKASI,  
 JAWA BARAT**

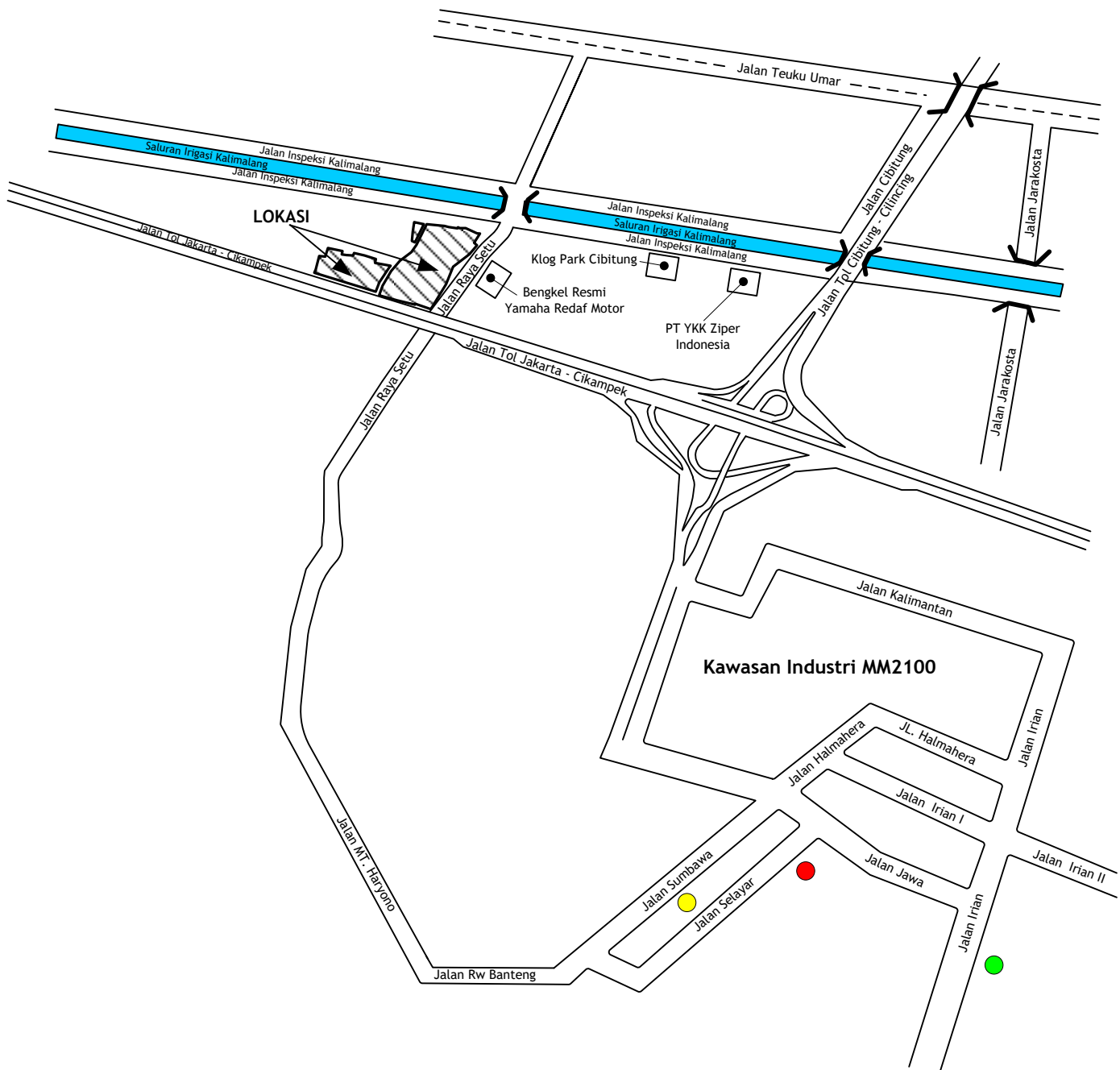
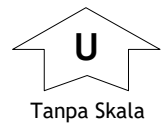


Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

## PETA SITUASI DAN DATA

Data	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Dokumen	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Harga Tanah & Bangunan (Rp,-)	Harga Tanah/m <sup>2</sup> (Rp,-)	Keterangan
●	25.000	SHGB	---	---	2.850.000	Tanah Kosong (●)
●	100.000	SHGB	---	---	3.000.000	Tanah Kosong (●)
●	50.000	SHGB	---	---	3.000.000	Tanah Kosong (●)

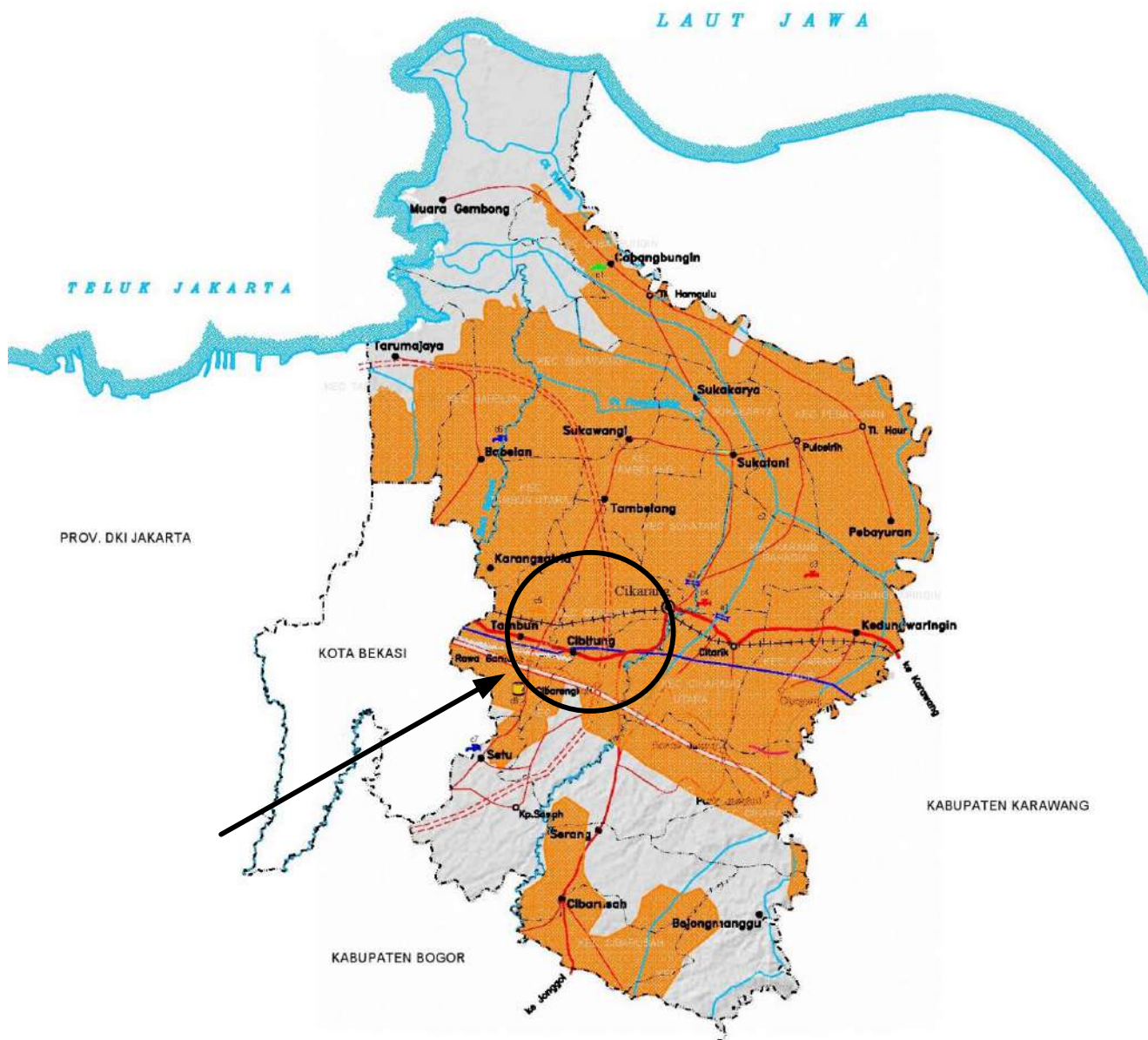
(●) Penawaran  
 (●●) Terjual





Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

# PETA KABUPATEN BEKASI





### FORMULIR VALIDASI DATA

Jenis Property	Real Property	Ref.No :
----------------	---------------	----------

DATA PEMOHON	
Pernyataan Permohonan Validasi	
Nama	: Teddy Octaviadi
Nomor MAPPI	: 12-T-03805
NIPP	: -
KJPP	: Nirboyo A, Dewi A & Rizan
Telepon / Fax	: 021-5708540/5708537
Dengan ini menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran data yang divalidasi ini (Data Terlampir)	
Hari / Tanggal	Senin / 5 Sept 2022
Tanda Tangan	
Jumlah Data	Terlampir (3 Data)

OBYEK PENILAIAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Tanah Kosong	Unit Kios / Toko
Rumah Tinggal	Gedung Pusat Perbelanjaan
Ruko/Rukan	Tanah Industri
Unit Apartemen	Bangunan Pabrik
Ruang Kantor Strata Title	Perkebunan
Gedung Kantor	Kehutanan
Hotel	Pertambangan
Sport Center	Lainnya

Lokasi :  
Jalan Raya Setu, Kel. Cibuntu, Kec. Cibitung, Kab. Bekasi, Jawa Barat.

Prosedur Pengambilan Data	Primer	Sekunder
Sumber Data	Nama (Person/Institusi)	No Telepon
Atribut Data	Lokasi & Letak/Posisi	Karakteristik
	Legalitas	Spesifikasi
	Luas / Ukuran	Kondisi
	Bentuk	Map / Gambar Situasi
Sifat Data	Transaksi	
	Penawaran	
	Informasi	




Validator MAPPI tidak bertanggung jawab atas kebenaran dari data-data yang divalidasi, kebenaran data sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penilai

<p>Validasi No. : 790/1x/22/VAL/FPPM</p> <p>Sumber data, prosedur pengambilan data telah divalidasi oleh MAPPI</p> <p>Tanggal : 5-9 2022</p> <p>Miduk Paknahon, SE. III Bk.Dev,</p> <p>No. MAPPI : 15-00198</p> <p><b>FORUM PENILAI PASAH MODUL FPPM</b></p>
--

pengesahan validator (nama, ttd, stempel, tanggal)

PT. Mustika Ratu Tbk

Lokasi: Jl. Raya Setu, Kelurahan Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kab. Bekasi, Jawa Barat.

Uraian	Obyek yang dinilai	Data 1	Data 2	Data 3
Data Aset	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Alamat	Jalan Raya Setu	Komplek Industri MM2100	Komplek Industri MM2100	Komplek Industri MM2100
Contact Person		Henny	Ratna	Syamsul
- No Telp		0812 9939 9738	0815 8408 7878	0813 8730 2344
- Foto				
Dokumen	SHGB	SHGB	SHGB	SHGB
Luas tanah (m <sup>2</sup> )	99.701	25.000	100.000	50.000
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	-			-
Harga Terjual (Rp,-)		-		-
Harga Penawaran (Rp,-)		71.250.000.000	300.000.000.000	150.000.000.000
Diskon (%)		15%	15%	15%
Indikasi transaksi (Rp,-)		60.562.500.000	255.000.000.000	127.500.000.000





Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

**LAPORAN  
PENDAPAT KEWAJARAN (*FAIRNESS OPINION*)  
ATAS RENCANA TRANSAKSI PENJUALAN ASET  
TANAH SELUAS 99.701 M<sup>2</sup>  
YANG TERLETAK DI DESA CIBUNTU,  
KECAMATAN CIBITUNG, KABUPATEN BEKASI,  
JAWA BARAT MILIK PT MUSTIKA RATU Tbk**



## DAFTAR ISI

• SURAT PENGANTAR YANG BERISIKAN RINGKASAN HASIL PENDAPAT KEWAJARAN	1
• ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS	17
• PERNYATAAN PENILAI	19
<b>I. PENDAHULUAN</b>	<b>22</b>
I.1 Dasar Penugasan	22
I.2 Identifikasi Status Penilai	22
I.3 Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	23
I.4 Identifikasi Objek Penilaian	23
I.5 Jenis Mata Uang yang Digunakan	23
I.6 Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi	23
I.7 Ringkasan Rencana Transaksi	24
I.8 Maksud dan Tujuan Penilaian	24
I.9 Benturan Kepentingan Rencana Transaksi	25
I.10 Tanggal Penilaian	25
I.11 Tingkat Kedalaman Investigasi	25
I.12 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan	26
I.13 Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi	27
I.14 Standar Penilaian	27
I.15 Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran	27
I.16 Kejadian-kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian ( <i>Subsequent Events</i> )	29
<b>II. ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN</b>	<b>31</b>
II.1 Analisis Transaksi	31
II.1.1 Pihak-pihak yang Bertransaksi	31
II.1.2 Susunan Pemegang Saham dan Susunan Manajemen Pihak Yang Bertransaksi	31
II.1.3 Hubungan Antara Pihak-pihak yang Bertransaksi	32
II.1.4 Perjanjian dan Persyaratan Rencana Transaksi	32
II.1.5 Manfaat dan Risiko Rencana Transaksi	33



II.2	Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi	34
II.2.1	Riwayat Singkat dan Sifat Kegiatan Usaha	34
II.2.2	Analisis Industri dan Bisnis	35
II.2.3	Analisis Operasional dan Prospek Perseroan	38
II.2.4	Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi	38
II.2.5	Keuntungan dan Kerugian Atas Dilakukannya Rencana Transaksi	39
II.3	Analisis Kuantitatif Atas Rencana Transaksi	39
II.3.1	Penilaian Kinerja Historis	39
II.3.2	Analisis Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi	44
II.3.3	Analisis Rasio Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi	48
II.3.4	Penilaian Atas Proyeksi Keuangan	48
II.3.5	Analisis Inkremental	51
II.3.6	Analisis Sensitivitas	53
II.4	Analisis Atas Kewajaran Nilai Rencana Transaksi	53
II.5	Analisis Atas Faktor-faktor Lain yang Relevan	54
III.	<b>KESIMPULAN ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN</b>	<b>55</b>
	• INDEPENDESI PENILAI	<b>61</b>
	• PENUTUP	<b>62</b>

## **LAMPIRAN**

Lampiran 1 - Analisis Materialitas

Lampiran 2 - Analisis Kewajaran Nilai

Lampiran 3 - Analisis Inkremental

Lampiran 4 - Analisis Sensitivitas

Lampiran 5 - Laporan Ringkas Penilaian Aset Pt Mustika Ratu Tbk



Jakarta, 17 Oktober 2022

Kepada Direksi, Dewan Komisaris & Para Pemegang Saham

**PT MUSTIKA RATU Tbk**

Jalan Raya Bogor Km. 26,4

Ciracas, Pasar Rebo

Jakarta Timur 13740

Ref : File No. : 00574/2.0018-00/BS/04/0148/1/X/2022

Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) Atas Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat milik PT Mustika Ratu Tbk.

Dengan hormat,

Berdasarkan permintaan dari PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”, “Perseroan”) untuk melakukan penilaian atas Kewajaran Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Milik PT Mustika Ratu Tbk yang tertuang dalam:

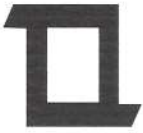
- Surat Permohonan Penilaian No. 002/ACCT-MR/VIII/2022, tanggal 23 Agustus 2022 dari PT Mustika Ratu Tbk.
- Surat Penawaran No. 0560/NDR-NA/Prop/VIII/22, tanggal 24 Agustus 2022 dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan yang telah disetujui;
- Surat Penunjukkan No. 015B/DIR-MR/VIII/2022, tanggal 25 Agustus 2022 dari PT Mustika Ratu Tbk;
- Surat Perjanjian Kerja No. 023/NDR-NA/SPK/VIII/22, tanggal 26 Agustus 2022 antara KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan dengan PT Mustika Ratu Tbk;

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan investigasi dan penilaian atas kewajaran rencana transaksi di atas, serta menyampaikan laporan ini untuk keperluan pengguna laporan.

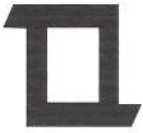
Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya yaitu laporan dengan No.: 00523/2.0018-00/BS/04/0148/1/IX/2022 yang diterbitkan pada tanggal 19 September 2022.

Perubahan yang kami lakukan meliputi:

- Klarifikasi mengenai pengungkapan bahwa rencana transaksi berupa penjualan properti investasi tanah kosong milik Perseroan.



- Klarifikasi mengenai adanya pengungkapan dasar peraturan relaksasi laporan Penilai mengingat tidak terdapat penggunaan relaksasi. Selanjutnya, agar pengungkapan lain disesuaikan.
- Manfaat Rencana Transaksi. Agar ditambahkan pengungkapan mengenai rincian penggunaan dana atas rencana tambahan modal kerja dan kas atas rencana transaksi.
- Analisis kuantitatif:
  1. Tambahan pengungkapan mengenai rincian transaksi yang mendasari dan perhitungan atas rasio sebelum dan sesudah transaksi pada poin a.
  2. Klarifikasi mengenai relevansi analisis yang mengacu pada laba per saham.
  3. Tambahan pengungkapan mengenai rincian transaksi yang mendasari dan perhitungan atas laba per saham sebelum transaksi yang bersaldo negatif dan peningkatan atas laba per saham setelah transaksi.
  4. Klarifikasi mengenai perbedaan pengungkapan atas penggunaan dana rencana transaksi. Selanjutnya agar pengungkapan pada seluruh dokumen rencana transaksi disesuaikan.
- Analisis Sensitivitas. Agar ditambahkan pengungkapan atas penjelasan rincian analisis sensitivitas atas rencana transaksi.
- Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas. Pengungkapan disesuaikan dengan Pasal 35 POJK No. 35/POJK.04/2020.
- Pernyataan Penilai disesuaikan dengan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020 poin VI.2.r
- Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan disesuaikan sebagai berikut:
  1. Penyesuaian pernyataan "...Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lahan terkait dengan tanah kosong..". format disamakan.
  2. Tambahan pengungkapan mengenai akuntan yang mengaudit dan mereviu masing-masing Laporan Keuangan.
  3. Tambahan pengungkapan mengenai periode laporan proyeksi keuangan Perseroan.
- Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran. Agar ditambahkan pengungkapan ringkas atas masing-masing analisis.
- Klarifikasi Kejadian-Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian. Mengenai tidak terdapat pengungkapan atas perubahan luas tanah yang dinilai oleh penilai dari 100.995m<sup>2</sup> menjadi 99.701m<sup>2</sup> pada tanggal 6 September 2022.
- Penjelasan mengenai periode pelaksanaan pelaksanaan jual beli atas tanah obyek penilaian.
- Manfaat dan Risiko Rencana Transaksi. Tambahan penjelasan mengenai rencana pengembangan alternatif usaha lain yang lebih menguntungkan sehubungan dengan dana yang diperoleh dari rencana transaksi.
- Tambahan penjelasan Analisis Kuantitatif Atas Rencana Transaksi:



1. Tambahkan penjelasan atas peningkatan dan penurunan atas masing- masing akun serta penjelasan atas transaksi yang mendasari peningkatan dan penurunan.
  2. Klarifikasi mengenai penyebab Perseroan mengalami kerugian 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2020, 2018 dan 2017.
  3. Penjelasan mengenai penyebab arus kas operasional Perseroan bersaldo negatif hampir tiap periode.
- Penyesuaian Proforma Posisi Keuangan:
    1. Pengungkapan atas angka-angka disesuaikan mengacu pada Laporan Keuangan.
    2. Tambahkan pengungkapan mengenai dasar penyesuaian sebagai aset lancar dan aset tidak lancar. Selanjutnya agar dijelaskan rincian perhitungan atas transaksi sebesar Rp221.336 juta dan Rp34.536 juta.
    3. Penjelasan mengenai dasar pengakuan atas PPN dan PPH final sebagai liabilitas jangka pendek dan dijelaskan rincian perhitungannya.
    4. Klarifikasi pengungkapan atas arus kas aktivitas investasi sebesar Rp221.336 juta dikaitkan dengan penerimaan kas yang diterima atas rencana transaksi.
    5. Klarifikasi mengenai peningkatan proforma sesudah transaksi dikaitkan dengan divestasi yang dilakukan.
    6. Tambahkan pengungkapan mengenai rincian perhitungan atas analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah transaksi.
  - Tambahkan pengungkapan Penilaian atas Proyeksi Keuangan:
    1. Pengungkapan atas analisis mencakup juga penjelasan atas transaksi sebelum rencana transaksi dan dasar transaksi yang mendasari peningkatan setelah rencana transaksi.
    2. Penjelasan mengenai rincian penyesuaian yang dilakukan Penilai atas proyeksi keuangan.
    3. Penjelasan mengenai program *marketing support* yang akan dilakukan Perseroan menggunakan dana hasil penjualan tanah.
    4. Pengungkapan mengenai analisis proyeksi keuangan disesuaikan mencakup keseluruhan penggunaan dana atas divestasi tanah mencakup pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.
    5. Klarifikasi mengenai sumber dana yang digunakan untuk melunasi utang bank dan pinjaman pihak berelasi.
  - Analisis Inkremental:
    1. Diklarifikasi mengenai penyebab nilai pasar obyek penilaian yang jauh lebih tinggi dibanding nilai buku per 30 Juni 2022 mengingat tanggal penilaian juga dilakukan pada 30 Juni 2022.



2. Dijelaskan mengenai nilai tambah yang akan diterima pemegang saham sehubungan dengan rencana transaksi. Selanjutnya, agar dijelaskan mengenai pendapatan bunga yang akan diterima dari rencana penggunaan dana hasil penjualan tanah.

### **Identifikasi Status Penilai**

- Penilaian ini telah dilaksanakan oleh Penilai Publik Drs. Nirboyo Adiputro B., MAPPI (Cert.) yang merupakan Rekan pada KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) dengan Izin Penilai No. PB-1.09.00148 serta terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia;
- Penilai tersebut di atas juga terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan dengan STTD No. STTD.PBB-22/PM.2/2018;
- Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak;
- Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian;
- Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan objek penilaian;
- Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP NDR dalam melaksanakan penilaian ini;

### **Identifikasi Pemberi Tugas Dan Pengguna Laporan**

#### • **Identitas Pemberi Tugas**

Nama : PT Mustika Ratu Tbk  
Alamat : Jalan Raya Bogor Km. 26,4  
Ciracas, Pasar Rebo  
Jakarta Timur 13740.

Bidang usaha : Perdagangan dan distribusi jamu dan kosmetik tradisional serta minuman sehat.

Telepon/Faks : 021-8711291

Website : [www.mustika-ratu.co.id](http://www.mustika-ratu.co.id)

Email : [corsec@mustika-ratu.co.id](mailto:corsec@mustika-ratu.co.id)

Contact Person : Bapak Jodi Andrea Suryokusumo

Jabatan : Corporate Secretary

- **Pengguna Laporan** : PT Mustika Ratu Tbk

### **Identifikasi Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah penyusunan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Milik PT Mustika Ratu Tbk. Detail informasi atas tanah yang akan dijual sesuai dengan Pasal 2 Draft Perjanjian Pengikartan Jual Beli sebagai berikut:



No. SHGB	Pemilik	Luas (m <sup>2</sup> )	Daluwarsa
112	MRAT	27,592	11-Aug-28
113	MRAT	69,724	11-Aug-28
114	MRAT	2,385	11-Aug-28
<b>Jumlah</b>		<b>99,701</b>	

Selanjutnya dalam laporan ini kedua rencana transaksi di atas akan disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

### Jenis Mata Uang Yang Digunakan

Rencana Transaksi akan dilaksanakan dengan menggunakan mata uang Indonesia Rupiah (“Rp”).

### Alasan dan Latar Belakang Rencana Transaksi

PT Mustika Ratu Tbk melakukan kegiatan usaha di bidang produksi dan perdagangan kosmetik, perawatan tubuh & jamu tradisional berbasis teknologi dan kegiatan usaha lain yang berkaitan. Perseroan berencana untuk melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan seluas ± 99.701 m<sup>2</sup> (kurang lebih sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus satu meter persegi) yang terdiri dari tanah kosong yang di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Rencana untuk melakukan divestasi aset dilatarbelakangi guna pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage spa dan House of Mustika Ratu.

### Ringkasan Rencana Transaksi

Beberapa ketentuan dalam dokumen Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan bidang tanah kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”) sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari (“BEL”) sebagai pembeli, yang kami peroleh dari manajemen, antara lain:

- Jual beli atas objek akan dilangsungkan dengan harga Rp199.402.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Miliar Empat Ratus Dua Juta Rupiah) atau sebesar Rp2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per meter persegi tidak termasuk biaya pajak pertambahan nilai (ppn) apabila ada dan pajak penghasilan (pph).
- Penandatanganan AJB akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 7 November 2022 atau tanggal lain yang disepakati oleh para pihak.
- Total luas tanah yang akan di transaksikan seluas 99.701 m<sup>2</sup> dengan rincian SHGB sebagai berikut:



No. SHGB	Pemilik	Luas (m2)	Daluwarsa
112	MRAT	27,592	11-Aug-28
113	MRAT	69,724	11-Aug-28
114	MRAT	2,385	11-Aug-28
<b>Jumlah</b>		<b>99,701</b>	

### Maksud Dan Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi yang ditujukan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi memenuhi ketentuan peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pasal 3 poin 1 dan 2 serta pasal 6 poin 1.d.1. karena:

- Harga transaksi lebih besar dari 50% ekuitas Perseroan yaitu sebesar 59,78% dari ekuitas Perseroan, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

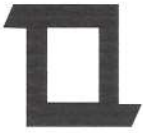
Keterangan	Jumlah
Nilai buku ekuitas MRAT per 30 Juni 2022	333,547
Harga transaksi:	
Lahan 99.701 m2	199,402
Total	199,402
Perbandingan thd BV ekuitas	59.78%

Dalam melakukan penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, kami berpedoman pada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018).

Berdasarkan informasi dari manajemen MRAT, Rencana Transaksi ini bukan merupakan transaksi afiliasi karena pihak pembeli tidak memiliki afiliasi dengan Perseroan.

### Benturan Kepentingan Rencana Transaksi

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi tidak terdapat benturan kepentingan.



### **Tanggal Penilaian**

- Tanggal penilaian adalah per 30 Juni 2022.
- Tanggal laporan penilaian adalah 17 Oktober 2022.

### **Tingkat Kedalaman Investigasi**

Dalam melaksanakan penilaian ini kami telah melakukan investigasi untuk mengumpulkan data dengan cara melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Untuk lahan seluas 99.701 m<sup>2</sup> telah dilakukan inspeksi lapangan pada tanggal 1 September 2022.

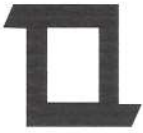
Dalam proses penilaian ini kami melakukan wawancara dengan:

- Bapak Jodi Andrea Suryokusumo yang menjabat sebagai Direktur Perseroan;
- Bapak Rusdi yang menjabat sebagai Finance Controller Perseroan.

### **Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Data dan informasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lahan terkait dengan tanah kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari.
2. Revisi Laporan Penilaian Aset milik PT Mustika Ratu Tbk dengan nomor laporan 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan;
3. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (Nexia KPS) untuk periode 30 Juni 2022 dengan reviu, tidak ada hal-hal yang menjadi perhatian auditor yang menyebabkan auditor percaya bahwa laporan keuangan konsolidasian interim tidak menyajikan secara wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (Nexia KPS) untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 dengan opini wajar dalam semua hal yang material.
5. Proyeksi keuangan Perseroan meliputi proyeksi laba rugi, proyeksi posisi keuangan dan proyeksi arus kas dengan kondisi sebelum dan sesudah Rencana Transaksi selama periode 5 tahun;
6. Proforma keuangan Perseroan berupa, proforma posisi keuangan, proforma laba rugi dan proforma arus kas untuk periode 30 Juni 2022 dengan adanya Rencana Transaksi;



7. Dokumen legal seperti akta pendirian dan akta perubahannya, SIUP, TDP, NPWP, SKDP serta dokumen-dokumen penting lainnya.
8. Data dan informasi keuangan yang diperoleh dari Damodaran tanggal 5 Januari 2022.
9. Data dan informasi mengenai tingkat suku bunga obligasi Pemerintah Republik Indonesia dari Penilai Harga Efek Indonesia (PHEI) per 30 Juni 2022.
10. Data dan informasi mengenai tingkat bunga pinjaman dari SEKI Bank Indonesia per Juni 2022.
11. Analisis ekonomi berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari *Economic Intelligence Unit* (EIU), Bank Indonesia serta data dan informasi lainnya yang dipublikasikan secara umum.
12. Wawancara dengan manajemen sehubungan dengan Rencana Transaksi. Wawancara dilakukan dengan:
  - Bapak Jodi Andrea Suryokusumo yang menjabat sebagai Direktur Perseroan;
  - Bapak Rusdi yang menjabat sebagai Finance Controller.
13. Berbagai sumber informasi, baik dari media cetak dan elektronik maupun dari hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### **Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi**

Laporan ini dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian yang dinyatakan dalam laporan ini dan laporan ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

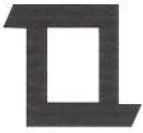
#### **Standar Penilaian**

Kami telah melakukan penyusunan laporan pendapat kewajaran ini sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), serta peraturan perundangan yang berlaku.

#### **Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran**

Dalam melakukan penilaian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, analisis yang kami lakukan adalah sebagai berikut:

- Analisis transaksi.
- Analisis kualitatif.
- Analisis kuantitatif.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.



### Analisis Pendapat Kewajaran

Hasil analisis pendapat kewajaran yang kami lakukan atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

#### • Analisis Transaksi:

a. Berdasarkan Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak-pihak yang terlibat adalah:

- Perseroan sebagai pihak penjual.
- BEL sebagai pihak pembeli.

b. Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi Perseroan dan BEL, serta informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan kepemilikan dan hubungan kepengurusan antara pihak-pihak yang bertransaksi.

c. Beberapa ketentuan dalam dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan bidang tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”) sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari (“BEL”) sebagai pembeli, yang kami peroleh dari manajemen, diperoleh harga transaksi atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.

d. Manfaat Rencana Transaksi adalah:

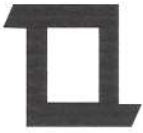
- Perseroan dapat mengembangkan alternatif usaha lainnya yang lebih menguntungkan dari dana yang diperoleh dari rencana penjualan lahan yang tidak digunakan sehingga bisa meningkatkan laba Perseroan;

Pengembangan usaha lainnya dimaksud di sini termasuk dalam hal ekspansi pasar ekspor untuk berbagai produk yang dibutuhkan oleh pasar global serta dana penjualan atas properti investasi tersebut dapat digunakan untuk investasi di instrumen keuangan seperti obligasi maupun deposito.

- Selain digunakan untuk mengembangkan usaha, dana hasil penjualan lahan tersebut akan digunakan untuk penguatan modal kerja;
- Dengan transaksi, Perseroan akan menerima tambahan kas yang dapat digunakan untuk kepentingan Perseroan.

Rincian penggunaan dana diperuntukan untuk:

- Pengembangan bisnis terutama pasar ekspor dengan adanya perluasan jalur distribusi di berbagai negara seperti Malaysia, Jepang, Korea, Amerika Serikat, Dubai, dan Kanada.
- Pengembangan dan inovasi produk berupa program *re-juve packaging* produk-produk mengikuti trend masa kini beserta program *re-branding* atas inovasi produk tersebut untuk meningkatkan *brand awareness*.
- Ekspansi program franchise Spa Taman Sari Royal Heritage baik di level nasional maupun luar negeri



e. Risiko Rencana Transaksi adalah:

- Perseroan akan kehilangan hak atas tanah yang akan dijual;
- Terkait dengan Rencana Transaksi Penjualan Tanah, manajemen Perseroan tidak melihat adanya risiko lain dari rencana tersebut.

• **Analisis Kualitatif:**

a. Jumlah penjualan Perseroan sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 mengalami penurunan rata-rata tahunan CAGR sebesar 1,3%.

Namun jika CAGR diukur dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 jumlah penjualan mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 2,8% atau naik dari Rp300.573.000.000,- pada 31 Desember 2018 menjadi Rp326.795.000.000,- pada 31 Desember 2021. Per 30 Juni 2022 jumlah pendapatan mengalami penurunan sebesar 5,3% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Berdasarkan data historikal keuangan dapat dikatakan bahwa operasional Perseroan tidak mengalami dampak dari pandemi Covid-19.

Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan akan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support* dan pembiayaan NPD serta perluasan jalur distribusi.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

b. Keuntungan Rencana Transaksi adalah:

- Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah Perseroan dapat melakukan berbagai alternatif pengembangan usaha yang lebih menguntungkan sehingga dapat lebih dikenal masyarakat sebagai perusahaan yang terus berkembang melalui pengembangan bisnis dan memperkuat modal.

c. Kerugian Rencana Transaksi adalah:

- Kerugian yang bersifat kualitatif diperkirakan tidak ada.



• **Analisis Kuantitatif:**

- a. Dengan membandingkan analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, diperoleh bahwa rasio keuangan mengalami perubahan dengan jumlah yang signifikan dengan tabel sebagai berikut:

Analisis Rasio	Sebelum	Sesudah	Selisih
<b>Rasio Likuiditas</b>			
Rasio lancar	2.2	2.8	30.5%
Rasio cepat	0.9	1.7	84.0%
Rasio kas	0.0	0.9	3812.2%
<b>Rasio Solvabilitas</b>			
<i>Debt to equity ratio</i>	37.4%	25.3%	-32.4%
<i>Long term debt to equity ratio</i>	7.7%	5.2%	-32.4%
<i>Debt to total assets ratio</i>	20.9%	15.9%	-23.8%

Berdasarkan proforma posisi keuangan per 30 Juni 2022 yang diperoleh dari manajemen MRAT, perbedaan ini muncul akibat dari penambahan kas yang berasal dari penjualan properti investasi berupa tanah kosong dan penambahan PPN atas penjualan properti investasi tersebut.

Dengan membandingkan analisis rasio keuangan antara Laporan Keuangan MRAT per 30 Juni 2022 dengan proforma keuangan MRAT per 30 Juni 2022, diperoleh bahwa rasio likuiditas dan rasio solvabilitas mengalami perubahan dengan jumlah yang cukup signifikan.

- b. Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah dengan meningkatnya laba per saham Perseroan. Perbandingan performa Perseroan terdapat didalam tabel dibawah ini:

Dalam Juta Rupiah

	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FY 2026
Laba per saham sebelum Rencana Transaksi	(30.4)	(16.2)	(3.6)	(0.6)	3.0
Laba per saham sesudah Rencana Transaksi	343.5	7.6	14.1	19.8	25.0
Selisih	373.9	23.8	17.8	20.5	21.9
%	-1229.9%	-147.0%	-488.8%	-3216.3%	718.4%

Peningkatan laba per saham disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support*, pembiayaan NPD, perluasan jalur distribusi dan investasi di instrumen keuangan seperti obligasi maupun deposito.



Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

Proyeksi pendapatan MRAT sebelum Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 2,2%. Jika dibandingkan dengan proyeksi pendapatan MRAT setelah Rencana Transaksi, proyeksi pendapatan MRAT setelah Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 3,5%.

Proyeksi laba kotor MRAT sebelum Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 3,2%. Jika dibandingkan dengan proyeksi laba kotor MRAT setelah Rencana Transaksi, proyeksi laba kotor MRAT setelah Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 4,5%.

Laba bersih Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami pertumbuhan yang positif didukung dengan pertumbuhan pendapatan dan tidak adanya beban bunga selama masa proyeksi.

- c. Dengan adanya Rencana Transaksi, maka Perseroan akan menerima keuntungan yang disebabkan oleh:
  1. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Pasar sebesar Rp186.441.000.000,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar sebesar Rp12.961.000.000,-.
  2. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Buku per 30 Juni 2022 sebesar Rp34.536.431.941,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Buku sebesar Rp164.865.568.059,-.



#### Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:		
Lahan 99.701 m2	199,402	
Jumlah	199,402	
	<b>Nilai Pasar</b>	<b>Nilai Buku 30 Juni 2022</b>
Tanah 99.701 m2	186,441	34,536
Selisih terhadap harga transaksi	12,961	164,866

- d. Analisis sensitivitas atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah dilakukan dengan melihat pengaruh perubahan harga yang digunakan terhadap Nilai pasarnya.

Perhitungan analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

#### Dalam Juta Rupiah

Nilai Pasar atas properti investasi berupa tanah kosong seluas 99.701 m2	186,441				
	<b>Awal</b>	<b>Naik 10%</b>	<b>Naik 20%</b>	<b>Turun 10%</b>	<b>Turun 20%</b>
Harga transaksi prop. Investasi tanah kosong seluas 99.701 m2	199,402				
Harga transaksi lahan per m2 (dalam juta)	2.0	2.2	2.4	1.8	1.6
Luas tanah yang dijual (m2)	99,701				
<b>Sensitivitas %</b>		<b>10.0%</b>	<b>20.0%</b>	<b>-10.0%</b>	<b>-20.0%</b>
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m2	199,402	219,342	239,282	179,462	159,522
Selisih harga transaksi dengan Nilai Pasar	12,961	32,901	52,841	(6,979)	(26,919)
% selisih	6.95%	17.65%	28.34%	-3.74%	-14.44%
% perubahan		153.85%	307.70%	-153.85%	-307.70%

Hasil analisis menunjukkan:

1. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> naik sebesar 10% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp32.901 juta atau lebih tinggi 17,65% dibandingkan dengan nilai pasarnya.
2. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> naik sebesar 20% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp52.841 juta atau lebih tinggi 28,34% dibandingkan dengan nilai pasarnya.
3. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> turun sebesar 10% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp6.979 juta atau lebih rendah 3,74% dibandingkan dengan nilai pasarnya.
4. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> turun sebesar 20% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp26.919 juta atau lebih rendah 14,44% dibandingkan dengan nilai pasarnya

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan bahwa perubahan harga transaksi sensitif terhadap selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya.



- **Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi:**

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP NDR dalam:

- Revisi Laporan Penilaian Aset milik PT Mustika Ratu Tbk dengan nomor laporan 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, diperoleh informasi bahwa Nilai Pasar untuk objek yang dinilai per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp186.441.000.000,-.

Harga transaksi untuk Rencana Transaksi adalah:

- Harga transaksi untuk Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.

Atas dasar informasi di atas, hasil perbandingan adalah sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:	
Tanah 99.701 m2	199,402
Jumlah	199,402
<hr/>	
Nilai Pasar Tanah 90.710 m2	186,441
Selisih terhadap harga transaksi	12,961
% selisih	6.95%

Dari analisis di atas maka diperoleh bahwa:

- Pada Rencana Transaksi Penjualan Lahan, selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasarnya adalah sebesar Rp12.961.000.000,- atau setara dengan 6,95%. Selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar tersebut sudah memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana diatur mengenai batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan.
  - Oleh sebab itu rencana nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan nilai pasarnya tidak melebihi batas atas dan batas bawah 7,5%.
- **Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan:**  
Dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.



Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

### **Kesimpulan**

Atas dasar analisis pendapat kewajaran yang kami lakukan atas Rencana Transaksi, maka kami berkesimpulan bahwa **Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat milik PT Mustika Ratu Tbk adalah Wajar**

### **Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami telah bertindak secara objektif dan independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan baik sekarang maupun yang akan datang berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya laporan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.



### **Penutup**

Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian laporan dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari objek yang dinilai atau dari nilai yang dihasilkan. Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), serta peraturan perundangan yang berlaku.

Demikian disampaikan dan atas kepercayaan yang diberikan kepada kami dalam melakukan penyusunan laporan ini, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**Kantor Jasa Penilai Publik**

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

**Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.)**

**Rekan**

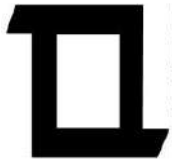
Izin Penilai No. : PB-1.09.00148  
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis  
MAPPI No. : 81-S-00014  
Register No. : RMK-2017.00157  
STTD No. : STTD.PPB-22/PM.2/2018



## **ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS**

### *Asumsi-asumsi:*

1. Kami mengasumsikan bahwa Perseroan merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang (*going concern*) dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten.
2. Kami mengasumsikan bahwa Rencana Transaksi tersebut dijalankan seperti yang telah dijelaskan oleh manajemen Perseroan dan sesuai dengan kesepakatan serta kebenaran informasi mengenai Rencana Transaksi tersebut yang diungkap oleh pihak Perseroan.
3. Kami mengasumsikan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan ini sampai dengan tanggal efektifnya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini.
4. Seluruh data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.
5. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan iktikad baik.
6. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan dan kami telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
7. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
8. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan di dalam proses penelaahan proyeksi keuangan didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen.
9. Kami telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan atas tarif perpajakan atau tingkat suku bunga yang didapat dari proyeksi tambahan penjualan alat berat yang telah diberikan kepada kami.
11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum di mana Perseroan melakukan bisnisnya.
12. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan manajemen Perseroan.
13. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara dimana Perseroan mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan Perseroan.
14. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.



15. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
16. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh manajemen Perseroan.
17. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara di mana Perseroan menjalankan bisnisnya.
18. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.

*Kondisi pembatas:*

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi pandemi wabah Covid-19. Oleh sebab itu pengguna laporan penilaian diharapkan memperhatikan penggunaan hasil penilaian khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Laporan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Laporan ini dilaksanakan sesuai dengan tujuan penilaian yang dinyatakan dalam laporan, oleh karena itu tidak dapat digunakan dan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.
4. Informasi yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan ini dianggap layak dan dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
5. Laporan ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
6. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen Perseroan. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus ataupun dari sumber-sumber lainnya dapat merubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang profesional, kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan yang terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh



analisis tambahan ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.

7. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
8. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari objek yang dinilai, hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
9. Laporan ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang kami buat dalam laporan ini telah sesuai Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), serta peraturan perundangan yang berlaku.
10. Perubahan material atas kondisi-kondisi tertentu bisa memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap pendapat kewajaran ini.
11. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan (*subsequent events*).
12. Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap nilai yang diperoleh.
13. Laporan ini dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (*seal*) **Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**.

### **PERNYATAAN PENILAI**

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan



finansial terhadap nilai yang diperoleh, tidak mempunyai kepentingan baik sekarang maupun dimasa yang akan datang terhadap objek penilaian yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap objek penilaian yang dinilai, tidak memiliki hubungan kerja langsung dengan pemberi tugas, tidak memiliki rekan atau personil yang sebelumnya bekerja pada pemberi tugas sebagai personil kunci, tidak memiliki hubungan usaha secara langsung atau tidak langsung dengan pemberi tugas, tidak memiliki hubungan dengan pemegang saham pada pemberi tugas, penilai tidak mempunyai kepentingan terhadap hasil penilaian yang dibuat dan tidak memiliki kepentingan pribadi maupun keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap objek penilaian.

2. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.
3. Penugasan atas objek penilaian ini dilakukan secara professional pada tanggal penilaian (*cut off date*). Penilaian telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Laporan ini dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian dan hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagaimana dimaksud di dalam laporan ini. Penggunaan dan/atau pengutipan untuk tujuan lain diluar dari ketentuan dalam laporan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.
5. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan ini telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (KEPI & SPI 2018 Edisi VII), serta peraturan perundangan yang berlaku.
6. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian kesimpulan nilai akhir telah dilakukan dengan benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari penilai.
7. Pernyataan dalam laporan ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan.
8. Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan didalam laporan ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas yang diungkapkan didalam laporan ini, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
9. Data ekonomi dan industri dalam menyusun laporan ini diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini penilai dapat dipertanggungjawabkan.



Kantor Jasa Penilai Publik

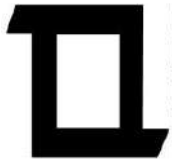
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

No.	Nama	Kualifikasi	Tanda Tangan
1.	<b>Penanggung Jawab</b> Drs. Nirboyo Adiputro B., MAPPI (Cert) Izin Penilai No. PB-1.09.00148 MAPPI No. 81-S-00014 Register No. RMK-2017.00157 STTD No. STTD.PPB-22/PM.2/2018	Penilai Bersertifikat Properti dan Bisnis	
2.	<b>Pemeriksa</b> Dewi Apriyanti, S.E., MAPPI (Cert) Izin Penilai No. PB-1.09.00149 MAPPI No. 91-S-00175 Register No. RMK-2017.00144 STTD No. STTD.PPB-23/PM.2/2018	Penilai Bersertifikat Properti dan Bisnis	
3.	<b>Penilai</b> Ali Akbar, S.E., Ak. MAPPI No. 11-T-03093 Register No. RMK-2017.01310  Satya Bima Nugraha, S.E. MAPPI No. 16-T-06478 Register No. RMK-2018.02278  Adhiatma Mursetyo, S.E. MAPPI No. 14-P-04881 Register No. RMK-2017.01312	Penilai Terakreditasi Bisnis  Penilai Terakreditasi Bisnis  Penilai Peserta Bisnis	  



## I. PENDAHULUAN

### I.1 Dasar Penugasan

Berdasarkan permintaan dari PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”, “Perseroan”) untuk melakukan penilaian atas Kewajaran Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Milik PT Mustika Ratu Tbk yang tertuang dalam:

- Surat Permohonan Penilaian No. 002/ACCT-MR/VIII/2022, tanggal 23 Agustus 2022 dari PT Mustika Ratu Tbk.
- Surat Penawaran No. 0560/NDR-NA/Prop/VIII/22, tanggal 24 Agustus 2022 dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan yang telah disetujui;
- Surat Penunjukkan No. 015B/DIR-MR/VIII/2022, tanggal 25 Agustus 2022 dari PT Mustika Ratu Tbk;
- Surat Perjanjian Kerja No. 023/NDR-NA/SPK/VIII/22, tanggal 26 Agustus 2022 antara KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan dengan PT Mustika Ratu Tbk;

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan investigasi dan penilaian atas kewajaran rencana transaksi di atas, serta menyampaikan laporan ini untuk keperluan pengguna laporan.

### I.2 Identifikasi Status Penilai

- Penilaian ini telah dilaksanakan oleh Penilai Publik Drs. Nirboyo Adiputro B., MAPPI (Cert.) yang merupakan Rekan pada KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) dengan Izin Penilai No. PB-1.09.00148 serta terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Penilai tersebut di atas juga terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan dengan STTD No. STTD.PBB-22/PM.2/2018.
- Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- Penilai tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.
- Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan objek penilaian.
- Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP NDR dalam melaksanakan penilaian ini.



### **I.3 Identifikasi Pemberi Tugas Dan Pengguna Laporan**

#### **• Identitas Pemberi Tugas**

Nama : PT Mustika Ratu Tbk  
Alamat : Jalan Raya Bogor Km. 26,4  
Ciracas, Pasar Rebo  
Jakarta Timur 13740  
Bidang usaha : Perdagangan dan distribusi jamu dan kosmetik tradisional serta minuman sehat.  
Telepon/Faks : 021-8711291  
Website : www.mustika-ratu.co.id  
Email : corsec@mustika-ratu.co.id  
Contact Person : Bapak Jodi Andrea Suryokusumo  
Jabatan : Corporate Secretary

#### **• Pengguna Laporan : PT Mustika Ratu Tbk**

### **I.4 Identifikasi Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah penyusunan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Milik PT Mustika Ratu Tbk. Detail informasi atas tanah yang akan dijual sesuai dengan Pasal 2 Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai berikut:

No. SHGB	Pemilik	Luas (m2)	Daluwarsa
112	MRAT	27,592	11-Aug-28
113	MRAT	69,724	11-Aug-28
114	MRAT	2,385	11-Aug-28
<b>Jumlah</b>		<b>99,701</b>	

Selanjutnya dalam laporan ini kedua rencana transaksi di atas akan disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

### **I.5 Jenis Mata Uang Yang Digunakan**

Rencana Transaksi akan dilaksanakan dengan menggunakan mata uang Indonesia Rupiah (“Rp”).

### **I.6 Alasan Dan Latar Belakang Rencana Transaksi**

PT Mustika Ratu Tbk melakukan kegiatan usaha di bidang produksi dan perdagangan kosmetik, perawatan tubuh & jamu tradisional berbasis teknologi dan kegiatan usaha lain yang berkaitan. Perseroan berencana untuk melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan seluas ± 99.701 m<sup>2</sup> (kurang lebih sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus satu



meter persegi) yang terdiri dari tanah kosong yang di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Rencana untuk melakukan divestasi aset dilatarbelakangi guna pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage spa dan House of Mustika Ratu.

### **I.7 Ringkasan Rencana Transaksi**

Beberapa ketentuan dalam dokumen Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan bidang tanah kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”) sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari (“BEL”) sebagai pembeli, yang kami peroleh dari manajemen, antara lain:

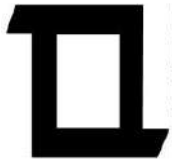
- Jual beli atas objek akan dilangsungkan dengan harga Rp199.402.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Miliar Empat Ratus Dua Juta Rupiah) atau sebesar Rp2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per meter persegi tidak termasuk biaya pajak pertambahan nilai (ppn) apabila ada dan pajak penghasilan (pph).
- Penandatanganan AJB akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 7 November 2022 atau tanggal lain yang disepakati oleh para pihak.
- Total luas tanah yang akan di transaksikan seluas 99.701 m<sup>2</sup> dengan rincian SHGB sebagai berikut:

No. SHGB	Pemilik	Luas (m2)	Daluwarsa
112	MRAT	27,592	11-Aug-28
113	MRAT	69,724	11-Aug-28
114	MRAT	2,385	11-Aug-28
<b>Jumlah</b>		<b>99,701</b>	

### **I.8 Maksud Dan Tujuan Penilaian**

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi yang ditujukan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi memenuhi ketentuan peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pasal 3 poin 1 dan 2 serta pasal 6 poin 1.d.1. karena:



- Harga transaksi lebih besar dari 50% ekuitas Perseroan yaitu sebesar 59,78% dari ekuitas Perseroan, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

Keterangan	Jumlah
Nilai buku ekuitas MRAT per 30 Juni 2022	333,547
Harga transaksi:	
Lahan 99.701 m2	199,402
Total	199,402
Perbandingan thd BV ekuitas	59.78%

Dalam melakukan penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, kami berpedoman pada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018).

Berdasarkan informasi dari manajemen MRAT, Rencana Transaksi ini bukan merupakan transaksi afiliasi karena pihak pembeli tidak memiliki afiliasi dengan Perseroan.

#### **I.9 Benturan Kepentingan Rencana Transaksi**

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi tidak terdapat benturan kepentingan.

#### **I.10 Tanggal Penilaian**

- Tanggal penilaian adalah per 30 Juni 2022.
- Tanggal laporan penilaian adalah 17 Oktober 2022.

#### **I.11 Tingkat Kedalaman Investigasi**

Dalam melaksanakan penilaian ini kami telah melakukan investigasi untuk mengumpulkan data dengan cara melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Untuk lahan seluas 99.701 m<sup>2</sup> telah dilakukan inspeksi lapangan pada tanggal 1 September 2022.

Dalam proses penilaian ini kami melakukan wawancara dengan:

- Bapak Jodi Andrea Suryokusumo yang menjabat sebagai Direktur Perseroan;
- Bapak Rusdi yang menjabat sebagai Finance Controller Perseroan.



### **I.12 Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Data dan informasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lahan terkait dengan tanah kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari.
2. Revisi Laporan Penilaian Aset milik PT Mustika Ratu Tbk dengan nomor laporan 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan;
3. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (Nexia KPS) untuk periode 30 Juni 2022 dengan reviu, tidak ada hal-hal yang menjadi perhatian auditor yang menyebabkan auditor percaya bahwa laporan keuangan konsolidasian interim tidak menyajikan secara wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (Nexia KPS) untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 dengan opini wajar dalam semua hal yang material.
5. Proyeksi keuangan Perseroan meliputi proyeksi laba rugi, proyeksi posisi keuangan dan proyeksi arus kas dengan kondisi sebelum dan sesudah Rencana Transaksi;
6. Proforma keuangan Perseroan berupa, proforma posisi keuangan, proforma laba rugi dan proforma arus kas untuk periode 30 Juni 2022 dengan adanya Rencana Transaksi;
7. Dokumen legal seperti akta pendirian dan akta perubahannya, SIUP, TDP, NPWP, SKDP serta dokumen-dokumen penting lainnya.
8. Data dan informasi keuangan yang diperoleh dari Damodaran tanggal 5 Januari 2022.
9. Data dan informasi mengenai tingkat suku bunga obligasi Pemerintah Republik Indonesia dari Penilai Harga Efek Indonesia (PHEI) per 30 Juni 2022.
10. Data dan informasi mengenai tingkat bunga pinjaman dari SEKI Bank Indonesia per Juni 2022.
11. Analisis ekonomi berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari *Economic Intelligence Unit* (EIU), Bank Indonesia serta data dan informasi lainnya yang dipublikasikan secara umum.



12. Wawancara dengan manajemen sehubungan dengan Rencana Transaksi. Wawancara dilakukan dengan:
- Bapak Jodi Andrea Suryokusumo yang menjabat sebagai Direktur Perseroan;
  - Bapak Rusdi yang menjabat sebagai Finance Controller.
13. Berbagai sumber informasi, baik dari media cetak dan elektronik maupun dari hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### **I.13 Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi**

Laporan ini dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian yang dinyatakan dalam laporan ini dan laporan ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

#### **I.14 Standar Penilaian**

Kami telah melakukan penyusunan laporan pendapat kewajaran ini sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), serta peraturan perundangan yang berlaku.

#### **1.15 Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran**

Dalam melakukan penilaian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, analisis yang kami lakukan adalah sebagai berikut:

- Analisis transaksi.
  - a. Berdasarkan Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak-pihak yang terlibat adalah :
    - Perseroan sebagai pihak penjual
    - BEL sebagai pihak pembeli
  - b. Tidak terdapat hubungan kepemilikan dan hubungan kepengurusan antara pihak-pihak bertransaksi
  - c. Harga transaksi atas Rencana Transaksi penjualan tanah adalah sebesar Rp199.402.000.000,-
  - d. Manfaat Rencana Transaksi:
    - Perseroan dapat mengembangkan alternatif usaha lainnya yang lebih menguntungkan dari dana yang diperoleh dari rencana penjualan



lahan yang tidak digunakan sehingga bisa meningkatkan laba Perseroan;

- Selain digunakan untuk mengembangkan usaha, dana hasil penjualan lahan tersebut akan digunakan untuk penguatan modal kerja;
- Dengan transaksi, Perseroan akan menerima tambahan kas yang dapat digunakan untuk kepentingan Perseroan.

e. Risiko Rencana Transaksi:

- Perseroan akan kehilangan hak atas tanah yang akan dijual;
- Terkait dengan Rencana Transaksi Penjualan Tanah, manajemen Perseroan tidak melihat adanya risiko lain dari rencana tersebut.

• Analisis kualitatif.

- a. CAGR diukur dari penjualan per 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 2,8%. Berdasarkan data historikal keuangan dapat dikatakan bahwa operasional Perseroan tidak mengalami dampak dari pandemi Covid-19.

Proyeksi sesudah Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah disebabkan karena adanya dana dari penjualan tanah Perseroan akan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support*, pembiayaan NPD, perluasan jalur distribusi, penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, inovasi produk, ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

b. Keuntungan Rencana Transaksi:

- Perseroan dapat melakukan berbagai alternatif pengembangan usaha yang lebih menguntungkan sehingga dapat lebih dikenal masyarakat sebagai perusahaan yang terus berkembang melalui pengembangan bisnis dan memperkuat modal.

c. Kerugian Rencana Transaksi:

- Kerugian yang bersifat kualitatif diperkirakan tidak ada.

• Analisis kuantitatif.

- a. Dengan membandingkan analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, diperoleh bahwa rasio keuangan mengalami perubahan dengan jumlah yang signifikan.

- b. Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah dengan meningkatnya laba per saham Perseroan.



- c. Dengan adanya Rencana Transaksi, maka Perseroan akan menerima keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya sebesar Rp12.961.000.000,-

Keuntungan lainnya harga transaksi diatas nilai buku per 30 Juni 2022, oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan nilai buku sebesar Rp164.865.568.059,-

- d. Analisis sensitivitas atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah dilakukan dengan melihat pengaruh perubahan harga yang digunakan terhadap Nilai pasarnya.

Dari analisis tersebut maka dapat disimpulkan bahwa perubahan harga transaksi sensitif terhadap selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya.

- Analisis atas kewajaran nilai transaksi.
  - Hasil penilaian dari laporan penilaian aset milik Perseroan diperoleh informasi bahwa nilai pasar untuk objek yang dinilai per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp186.441.000.000,-.
  - Harga transaksi untuk Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi berupa Tanah Kosong seluas 99.701 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.
  - Selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya setara dengan 6,95%. Selisih tersebut sudah memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana diatur mengenai batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan.
  - Oleh sebab itu rencana nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan nilai pasarnya tidak melebihi batas atas dan batas bawah 7,5%.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

Dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

#### **I.16 Kejadian-kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian (Subsequent Events)**

Dalam penilaian ini terdapat kejadian penting yang terjadi setelah Tanggal Penilaian sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian yaitu adanya perubahan luas tanah dari 100.995 meter persegi menjadi 99.701 meter persegi



berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 303/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 112 dan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 304/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	27.592
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	69.724
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah luas tanah yang dinilai							99.701

Berdasarkan info dari Manajemen PT Mustika Ratu Tbk terjadi perubahan luas tanah karena adanya rencana pengembangan Jalan Tol. Tanah diserahkan kembali kepada negara.

Perubahan luas tersebut tidak berpengaruh terhadap penilaian per tanggal penilaian.



## II ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN

### II.1 Analisis Transaksi

#### II.1.1 Pihak-pihak Yang Bertransaksi

##### Rencana Transaksi Penjualan Lahan

Berdasarkan Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak-pihak yang terlibat adalah:

- Perseroan sebagai pihak penjual.
- BEL sebagai pihak pembeli.

Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi Perseroan dan BEL, serta informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan kepemilikan dan hubungan kepengurusan antara pihak-pihak yang bertransaksi.

Beberapa ketentuan dalam dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan bidang tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”) sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari (“BEL”) sebagai pembeli, yang kami peroleh dari manajemen, diperoleh harga transaksi atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.

#### II.1.2 Susunan Pemegang Saham Dan Susunan Manajemen Pihak Yang Bertransaksi

##### PT Mustika Ratu Tbk

Susunan pemegang saham Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Saham</u>	<u>Lembar Saham</u>	<u>Persentase</u>	<u>Jumlah (Rp Jutaan)</u>
PT Mustika Ratu Investama	305,002,000	71.26%	38,125
Bapak Faadhil Irshad Nasution	21,400,000	5.00%	2,675
Masyarakat (dibawah 5%)	101,598,000	23.74%	12,700
<b>Jumlah</b>	<b>428,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,500</b>

Susunan manajemen Perseroan per 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

- Presiden Komisaris : Ir. Djoko Ramiadji. M.Sc  
Komisaris : Haryo Tedjo Baskoro. MBA  
Komisaris Independen : Prof. DR. F.G. Winarno



### Direksi

Presiden Direktur : Bingar Egidius Situmorang

Direktur : Jodi Andrea Suryokusumo

Direktur : Kusuma Ida Anjani

Pada saat laporan ini dikeluarkan, tidak terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris dan manajemen Perseroan.

### PT Bangun Estetika Lestari

Susunan pemegang saham BEL per 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Lembar Saham	Persentase	Jumlah (Rp Jutaan)
PT Mandiri Laju Bersama	112	89.60%	112
PT Mandiri Lestari	13	10.40%	13
<b>Jumlah</b>	<b>125</b>	<b>100.00%</b>	<b>125</b>

Susunan manajemen BEL per 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

Komisaris : Fonny Lomanorek

### Direksi

Direktur : Eddie Suhardja

Pada saat laporan ini dikeluarkan, tidak terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris dan manajemen BEL.

## II.1.3 Hubungan Antara Pihak-pihak Yang Bertransaksi

Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi Perseroan dan BEL, serta informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan kepemilikan dan hubungan kepengurusan antara pihak-pihak yang bertransaksi.

## II.1.4 Perjanjian Dan Persyaratan Rencana Transaksi

Beberapa ketentuan dalam dokumen Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan bidang tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”) sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari (“BEL”) sebagai pembeli, yang kami peroleh dari manajemen, antara lain:

- Jual beli atas objek akan dilangsungkan dengan harga Rp199.402.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Miliar Empat Ratus Dua Juta Rupiah) atau sebesar Rp2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per meter persegi tidak termasuk



biaya pajak pertambahan nilai (ppn) apabila ada dan pajak penghasilan (pph).

- Penandatanganan AJB akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 7 November 2022 atau tanggal lain yang disepakati oleh para pihak.
- Total luas tanah yang akan di transaksikan seluas 99.701 m<sup>2</sup> dengan rincian SHGB sebagai berikut:

No. SHGB	Pemilik	Luas (m2)	Daluwarsa
112	MRAT	27,592	11-Aug-28
113	MRAT	69,724	11-Aug-28
114	MRAT	2,385	11-Aug-28
<b>Jumlah</b>		<b>99,701</b>	

### II.1.5 Manfaat Dan Risiko Rencana Transaksi

Manfaat Rencana Transaksi adalah:

- Perseroan dapat mengembangkan alternatif usaha lainnya yang lebih menguntungkan dari dana yang diperoleh dari rencana penjualan lahan yang tidak digunakan sehingga bisa meningkatkan laba Perseroan;

Pengembangan usaha lainnya dimaksud di sini termasuk dalam hal ekspansi pasar ekspor untuk berbagai produk yang dibutuhkan oleh pasar global serta dana penjualan atas properti investasi tersebut dapat digunakan untuk investasi di instrumen keuangan seperti obligasi maupun deposito.

- Selain digunakan untuk mengembangkan usaha, dana hasil penjualan lahan tersebut akan digunakan untuk penguatan modal kerja;
- Dengan transaksi, Perseroan akan menerima tambahan kas yang dapat digunakan untuk kepentingan Perseroan.

Rincian penggunaan dana diperuntukan untuk:

- Pengembangan bisnis terutama pasar ekspor dengan adanya perluasan jalur distribusi di berbagai negara seperti Malaysia, Jepang, Korea, Amerika Serikat, Dubai, dan Kanada.
- Pengembangan dan inovasi produk berupa program *re-juve packaging* produk-produk mengikuti trend masa kini beserta program *re-branding* atas inovasi produk tersebut untuk meningkatkan *brand awareness*.
- Ekspansi program *franchise* Spa Taman Sari Royal Heritage baik di level nasional maupun luar negeri

Risiko Rencana Transaksi adalah:

- Perseroan akan kehilangan hak atas tanah yang akan dijual.
- Terkait dengan Rencana Transaksi Penjualan Tanah, manajemen Perseroan tidak melihat adanya risiko lain dari rencana tersebut.



## **II.2 Analisis Kualitatif Atas Rencana Transaksi**

### **II.2.1 Riwayat Singkat Dan Sifat Kegiatan Usaha**

#### **PT Mustika Ratu Tbk**

PT Mustika Ratu Tbk (“Perseroan”) didirikan berdasarkan Akta No. 35 tanggal 14 Maret 1978 oleh Notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. Y.A.5/188/15 tanggal 22 Desember 1978 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 8 tanggal 25 Januari 1980, tambahan No. 45.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 137 tanggal 27 Agustus 2021 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., mengenai perubahan susunan Dewan Komisaris. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat No. AHU-AH.01.03-0450741 tanggal 21 September 2021.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi pabrikasi, perdagangan dan distribusi jamu dan kosmetik tradisional serta minuman sehat, dan kegiatan usaha lain yang berkaitan.

Perusahaan berdomisili di Jl. Gatot Subroto Kav. 74-75, Jakarta Selatan dan pabrik berlokasi di Jl. Raya Bogor KM. 26,4 Ciracas, Jakarta Timur. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 1978.

#### **PT Bangun Estetika Lestari**

PT Bangun Estetika Lestari (“BEL”) didirikan di Indonesia berdasarkan akta notaris Linda Herawati, S.H., tanggal 10 Januari 1997. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. 02-3.782 HT.01.01 Tahun 1997 tanggal 14 Mei 1997.

Anggaran dasar BEL telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta No. 26 tanggal 14 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Esther Pascalia Ery Jovina S.H., M.Kn., notaris di Tangerang, mengenai perubahan Direksi dan Komisaris. Akta tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0486842 tanggal 16 Desember 2021.

Berdasarkan Anggaran Dasar, PT Bangun Estetika Lestari bergerak di bidang perdagangan, jasa, pembangunan, pertambangan, pengangkutan, perbengkelan, pertanian, dan percetakan yang didirikan pada tahun 1997.



## **II.2.2 Analisis Industri Dan Bisnis**

### **Kinerja Ekonomi Indonesia**

Perekonomian global diprakirakan tumbuh lebih rendah dari proyeksi sebelumnya, di tengah meningkatnya risiko stagflasi dan tingginya ketidakpastian pasar keuangan global. Tekanan inflasi global terus meningkat seiring dengan tingginya harga komoditas akibat berlanjutnya gangguan rantai pasokan sejalan dengan ketegangan geopolitik Rusia-Ukraina yang terus berlangsung serta meluasnya kebijakan proteksionisme, terutama pangan. Berbagai negara, terutama Amerika Serikat (AS) merespons peningkatan inflasi tersebut dengan pengetatan kebijakan moneter yang lebih agresif sehingga menahan pemulihan ekonomi dan meningkatkan risiko stagflasi. Pertumbuhan ekonomi berbagai negara, seperti AS, Eropa, Jepang, Tiongkok, dan India, diprakirakan lebih rendah dari proyeksi sebelumnya yang disertai dengan peningkatan kekhawatiran resesi di AS. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi global pada 2022 diprakirakan lebih rendah dari proyeksi sebelumnya 3,5% menjadi sebesar 2,9%. Sejalan dengan perkembangan tersebut, ketidakpastian pasar keuangan global tetap tinggi dan mengakibatkan terbatasnya aliran modal asing dan menekan nilai tukar di negara-negara berkembang, termasuk Indonesia.

Perbaikan ekonomi domestik diprakirakan terus berlanjut, meskipun dampak perlambatan ekonomi global perlu tetap diwaspadai. Perekonomian domestik pada triwulan II 2022 diprakirakan terus melanjutkan perbaikan, ditopang oleh peningkatan konsumsi dan investasi nonbangunan serta kinerja ekspor yang lebih tinggi dari proyeksi awal. Berbagai indikator dini pada Juni 2022 dan hasil survei Bank Indonesia terakhir, seperti keyakinan konsumen, penjualan eceran, dan *Purchasing Managers' Index* (PMI) Manufaktur mengindikasikan terus berlangsungnya proses pemulihan ekonomi domestik. Dari sisi eksternal, kinerja ekspor lebih tinggi dari prakiraan sebelumnya, khususnya pada komoditas batu bara, bijih logam, dan besi baja didukung oleh permintaan ekspor yang tetap kuat dan harga komoditas global yang masih tinggi. Pertumbuhan ekonomi juga ditopang oleh perbaikan berbagai lapangan usaha, seperti Industri Pengolahan, Perdagangan, serta Transportasi dan Pergudangan. Sementara itu, secara spasial, perbaikan ekonomi ditopang oleh seluruh wilayah terutama Jawa, Sumatera, dan Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua). Ke depan, perbaikan perekonomian domestik didukung oleh peningkatan mobilitas, sumber pembiayaan, dan aktivitas dunia usaha. Namun demikian, perlambatan ekonomi global dapat berpengaruh pada kinerja ekspor, sementara kenaikan inflasi dapat menahan konsumsi swasta. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi



2022 diperkirakan bias ke bawah dalam kisaran proyeksi Bank Indonesia pada 4,5-5,3%.

Inflasi meningkat karena tingginya tekanan sisi penawaran seiring dengan kenaikan harga komoditas dunia dan gangguan pasokan. Indeks Harga Konsumen (IHK) pada Juni 2022 tercatat inflasi sebesar 0,61% (mtm). Secara tahunan, inflasi IHK Juni 2022 tercatat 4,35% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan inflasi pada bulan sebelumnya sebesar 3,55% (yoy). Inflasi inti tetap terjaga sebesar 2,63% (yoy) didukung oleh konsistensi kebijakan Bank Indonesia dalam menjaga ekspektasi inflasi. Sementara itu, inflasi kelompok *volatile food* meningkat, terutama dipengaruhi oleh kenaikan harga pangan global dan terganggunya pasokan akibat cuaca. Inflasi kelompok *administered prices* juga masih tercatat tinggi dipengaruhi oleh inflasi angkutan udara dan energi. Ke depan, tekanan inflasi IHK diperkirakan meningkat, didorong oleh kenaikan harga energi dan pangan global. Inflasi IHK pada 2022 diperkirakan lebih tinggi dari batas atas sasaran, dan kembali ke dalam sasaran  $3,0 \pm 1\%$  pada 2023. Bank Indonesia juga terus memperkuat koordinasi kebijakan dengan Pemerintah melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah (TPIP dan TPID).

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 20-21 Juli 2022 memutuskan untuk mempertahankan BI 7-Day *Reverse Repo Rate* (BI7DRR) sebesar 3,50%, suku bunga *Deposit Facility* sebesar 2,75%, dan suku bunga *Lending Facility* sebesar 4,25%. Keputusan ini konsisten dengan prakiraan inflasi inti yang masih terjaga di tengah risiko dampak perlambatan ekonomi global terhadap pertumbuhan ekonomi dalam negeri. Bank Indonesia terus mewaspadaikan risiko kenaikan ekspektasi inflasi dan inflasi inti ke depan, serta memperkuat respons bauran kebijakan moneter yang diperlukan baik melalui stabilisasi nilai tukar Rupiah, penguatan operasi moneter, dan suku bunga. Untuk itu, Bank Indonesia memperkuat bauran kebijakan sebagai berikut:

1. Memperkuat operasi moneter sebagai langkah *pre-emptive* dan *forward looking* untuk memitigasi risiko kenaikan ekspektasi inflasi dan inflasi inti melalui kenaikan struktur suku bunga di pasar uang dan penjualan SBN di pasar sekunder;
2. Memperkuat stabilisasi nilai tukar Rupiah sebagai bagian untuk pengendalian inflasi melalui intervensi di pasar valas yang didukung dengan penguatan operasi moneter;
3. Melanjutkan kebijakan transparansi suku bunga dasar kredit (SBDK) dengan pendalaman pada suku bunga kredit Konsumsi;
4. Memperluas QRIS antarnegara antara lain melalui akselerasi implementasi, piloting dengan penyelesaian transaksi menggunakan mata uang local (*local currency settlement*) dengan negara-negara di Asia,



serta melaksanakan Pekan QRIS Nasional untuk pencapaian target 15 juta pengguna baru;

5. Memastikan operasionalisasi Standar Nasional Open API Pembayaran (SNAP) khususnya Penyedia Jasa Pembayaran (PJP) *first mover* berjalan lancar dan mempersiapkan implementasi *second mover* dengan target Desember 2022 serta memperluas QRIS *crossborder*, antara lain melalui piloting dan akselerasi implementasi;
6. Memperkuat kebijakan internasional dengan memperluas kerja sama dengan bank sentral dan otoritas negara mitra lainnya, serta Bersama Kementerian Keuangan menyukseskan 6 (enam) agenda prioritas jalur keuangan Presidensi Indonesia pada G20 tahun 2022.

### **Industri Kosmetik**

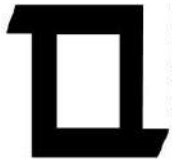
Industri kosmetik mengalami pergeseran (*shifting*) dan perubahan besar di masa pandemi COVID-19. Meskipun berdampak pada menurunnya pendapatan, tapi pada 2022 banyak peluang baru yang bisa mendongkrak pertumbuhan bisnis. Hal ini mengemuka dalam Indonesia Industry Outlook 2022, yang diselenggarakan Inventure, Alvara, dan Ivosight secara daring.

Riset Inventure-Alvara Januari 2022, mencatat konsumen mencari produk kecantikan yang memberikan efek *glowing* (39,6 persen), *whitening* (21,7 persen), *anti-acne* (19,6 persen), dan *anti-aging* (19,1 persen). Menurutny, hal ini didorong tren yang dibawa drama Korea Selatan.

Data Inventure dan Ivosight yang mencatat, sejak Oktober sampai Desember 2021 ada 321.563 perbincangan di dunia maya mengenai *skincare*. Beberapa kata *brand* dan kata kunci pencarian yang sering digunakan, yakni merek asing dan competitor dengan bidang usaha sejenis lainnya.

Berdasarkan kajian yang dilakukan Euromonitor, potensi bisnis dari industri kecantikan dan perawatan di Indonesia pada 2022 ditaksir mencapai mencapai US\$8,4 miliar.

Hasil riset tersebut selaras dengan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) disebutkan, kosmetika yang mencakup sektor industri farmasi, kimia, dan obat tradisional mengalami pertumbuhan hingga 9,61%. Selain itu, BPOM juga mencatat, industri kosmetik mengalami kenaikan jumlah perusahaan hingga 20,6 persen. Sebanyak 819 industri kosmetik mengalami penambahan menjadi 913 industri semenjak 2021 hingga Juli 2022. Peningkatan industri kosmetik tersebut didominasi oleh UKM, yakni sebesar 83%.



### **II.2.3 Analisis Operasional dan Prospek Perseroan**

Jumlah penjualan Perseroan sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 mengalami penurunan rata-rata tahunan CAGR sebesar 1,3%.

Namun jika CAGR diukur dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 jumlah penjualan mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 2,8% atau naik dari Rp300.573.000.000,- pada 31 Desember 2018 menjadi Rp326.795.000.000,- pada 31 Desember 2021. Per 30 Juni 2022 jumlah pendapatan mengalami penurunan sebesar 5,3% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Berdasarkan data historikal keuangan dapat dikatakan bahwa operasional Perseroan tidak mengalami dampak dari pandemi Covid-19.

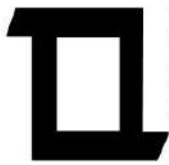
Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan akan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support* dan pembiayaan NPD serta perluasan jalur distribusi.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

### **II.2.4 Alasan Dan Latar Belakang Rencana Transaksi**

PT Mustika Ratu Tbk melakukan kegiatan usaha di bidang produksi dan perdagangan kosmetik, perawatan tubuh & jamu tradisional berbasis teknologi dan kegiatan usaha lain yang berkaitan. Perseroan berencana untuk melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan seluas ± 99.701 m<sup>2</sup> (kurang lebih seratus ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terdiri dari tanah kosong yang di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Rencana untuk melakukan divestasi aset dilatarbelakangi guna pengembangan bisnis dan



penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage spa dan House of Mustika Ratu.

## II.2.5 Keuntungan dan Kerugian Atas Dilakukannya Rencana Transaksi

Keuntungan Rencana Transaksi adalah:

- Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah Perseroan dapat melakukan berbagai alternatif pengembangan usaha yang lebih menguntungkan sehingga dapat lebih dikenal masyarakat sebagai perusahaan yang terus berkembang melalui pengembangan bisnis dan memperkuat modal.

Kerugian Rencana Transaksi adalah:

- Kerugian yang bersifat kualitatif diperkirakan tidak ada.

## II.3 Analisis Kuantitatif Atas Rencana Transaksi

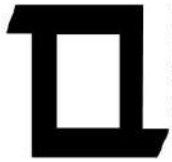
### II.3.1 Penilaian Kinerja Historis

Berdasarkan data Laporan Keuangan Auditan Perseroan per 31 Desember 2017 sampai dengan per 31 Desember 2021 dan Laporan Keuangan yang telah direviu per 30 Juni 2022 yang kami peroleh dari manajemen, kondisi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

#### Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Disajikan dalam jutaan Rupiah

	Audited 31-Dec-17	Audited 31-Dec-18	Audited 31-Dec-19	Audited 31-Dec-20	Audited 31-Dec-21	Limited Reviu 30-Jun-22
<b>Aset</b>						
<b>Aset Lancar</b>						
Jumlah Aset Lancar	384,263	382,331	412,708	432,576	459,339	476,163
<b>Aset Tidak Lancar</b>						
Jumlah Aset Tidak Lancar	113,092	129,557	120,055	127,219	118,922	121,699
Jumlah Aset	497,354	511,888	532,763	559,796	578,261	597,861
<b>Liabilitas &amp; Ekuitas</b>						
<b>Liabilitas</b>						
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>						
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	106,814	122,929	142,932	195,801	215,623	220,513
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>						
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	23,809	20,985	21,190	21,576	19,442	43,801
Jumlah Liabilitas	130,623	143,914	164,121	217,377	235,065	264,314
<b>Ekuitas</b>						
Jumlah Ekuitas	366,731	367,974	368,642	342,419	343,196	333,547
Jumlah Liabilitas & Ekuitas	497,354	511,888	532,763	559,796	578,261	597,861



Jumlah aset sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 30 Juni 2022 mengalami peningkatan rata-rata tahunan *Compound Annual Growth Rate* (“CAGR”) sebesar 3,7% atau naik dari Rp497.354.000.000 pada 31 Desember 2017 menjadi Rp597.861.000.000,- pada 30 Juni 2022.

Peningkatan aset sebagian besar berasal dari peningkatan persediaan dan uang muka pemasok sehubungan dengan adanya penambahan puluhan varian produk *range* dan kosmetik serta penambahan lini produk kesehatan sejak tahun 2020.

Jumlah liabilitas sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 30 Juni 2022 mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 15,1% atau naik dari Rp130.623.000.000,- pada 31 Desember 2017 menjadi Rp264.314.000.000,- pada 30 Juni 2022.

Peningkatan liabilitas sebagian besar berasal dari peningkatan utang bank yang di mana Perseroan mendapatkan dana pinjaman dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Permata Tbk, dan PT Bank Ina Perdana Tbk pada rentang waktu 2019 hingga 2022.

Jumlah ekuitas sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 30 Juni 2022 mengalami penurunan rata-rata tahunan CAGR sebesar 1,9% atau turun dari Rp366.731.000.000,- pada 31 Desember 2017 menjadi Rp333.547.000.000,- pada 30 Juni 2022.

Penurunan ekuitas terjadi karena adanya penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi PSAK 71 - instrument keuangan yang efektif berlaku pada tahun buku 2020.



## Laporan Laba Rugi Konsolidasian

Disajikan dalam jutaan Rupiah

	Audit 31-Dec-17	Audit 31-Dec-18	Audit 31-Dec-19	Audit 31-Dec-20	Audit 31-Dec-21	Limited Reviu 30-Jun-22
Penjualan bersih	344,679	300,573	305,225	318,408	326,795	166,899
Beban pokok penjualan	(145,109)	(126,237)	(120,805)	(113,950)	(130,003)	(76,771)
<b>Laba Bruto</b>	<b>199,569</b>	<b>174,336</b>	<b>184,419</b>	<b>204,459</b>	<b>196,791</b>	<b>90,128</b>
Beban penjualan	(149,896)	(121,855)	(127,264)	(132,164)	(132,466)	(67,304)
Beban umum & administrasi	(43,984)	(43,793)	(48,192)	(58,327)	(49,854)	(26,757)
Laba (rugi) selisih kurs - bersih	1,834	2,293	(1,072)	(1,486)	(429)	(840)
Pendapatan (beban) lain-lain	(3,878)	(3,391)	1,198	253	1,688	(117)
<b>Laba Usaha</b>	<b>3,645</b>	<b>7,590</b>	<b>9,088</b>	<b>12,733</b>	<b>15,731</b>	<b>(4,890)</b>
Beban keuangan	(5,569)	(6,507)	(6,810)	(6,603)	(8,179)	(5,182)
Pendapatan keuangan	568	794	152	48	37	13
<b>Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan</b>	<b>(1,356)</b>	<b>1,877</b>	<b>2,430</b>	<b>6,179</b>	<b>7,589</b>	<b>(10,059)</b>
Beban pajak penghasilan	72	(4,134)	(2,298)	(12,946)	(7,231)	150
<b>Laba Tahun Berjalan</b>	<b>(1,283)</b>	<b>(2,256)</b>	<b>132</b>	<b>(6,767)</b>	<b>358</b>	<b>(9,909)</b>

Jumlah pendapatan sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 mengalami penurunan rata-rata tahunan CAGR sebesar 1,3%.

Namun jika CAGR diukur dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 jumlah penjualan mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 2,8% atau naik dari Rp300.573.000.000,- pada 31 Desember 2018 menjadi Rp326.795.000.000,-. Per 30 Juni 2022 jumlah pendapatan mengalami penurunan sebesar 5,3% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya.

Jumlah laba bruto sejak 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 4,1% atau naik dari Rp174.336.000.000,- pada 31 Desember 2018 menjadi Rp196.791.000.000,-. Per 30 Juni 2022 jumlah laba bruto mengalami penurunan sebesar 6,0% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya.

Laba tahun berjalan belum menunjukkan pertumbuhan secara bertahap dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021. Per 31 Desember 2021 Perseroan mencatatkan laba tahun berjalan sebesar Rp358.000.000, -

Pada tahun buku 2017, Perseroan mengalami kerugian yang disebabkan oleh tingginya biaya iklan dan promosi yang dikeluarkan oleh Perusahaan untuk menopang aktivitas *marketing* produk. Hal ini harus dilakukan oleh Perseroan dengan pertimbangan makin ketatnya persaingan kompetitor serta banyaknya produk luar negeri yang masuk ke pasar Indonesia.



Pada tahun buku 2018, Perseroan mengalami kerugian yang disebabkan oleh meningkatnya beban keuangan sehubungan dengan naiknya utang bank dan meningkatnya beban pajak tangguhan yang berasal dari anak perusahaan.

Pada tahun 2020, Perseroan mengalami kerugian yang disebabkan oleh meningkatnya beban pajak penghasilan sehubungan dengan pengakuan beban pajak penghasilan tahun 2013 yang harus dibebankan oleh Perseroan sehubungan dengan keluarnya hasil putusan dari Mahkamah Agung yang mengabulkan sebagian lebih bayar Perseroan.

Pada periode Juni 2022, Perseroan mengalami kerugian yang disebabkan oleh turunnya omzet Perseroan khususnya untuk produk kesehatan yang diiringi oleh menurunnya permintaan konsumen secara nasional atas produk tersebut dan meningkatnya beban bunga sehubungan dengan kenaikan pinjaman.

### Laporan Arus Kas Konsolidasian

Disajikan dalam jutaan Rupiah

	Audited 31-Dec-17	Audited 31-Dec-18	Audited 31-Dec-19	Audited 31-Dec-20	Audited 31-Dec-21	Limited Reviu 30-Jun-22
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Operasi</b>						
<b>Arus Kas Neto Diperoleh Dari</b>						
Aktivitas Operasi	(10,355)	(5,750)	(6,530)	(18,174)	(6,646)	(32,627)
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Investasi</b>						
<b>Arus Kas Neto Digunakan Untuk</b>						
Aktivitas Investasi	(6,629)	(3,368)	674	(5,509)	(3,927)	(7,531)
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan</b>						
<b>Arus Kas Neto Digunakan Untuk</b>						
Aktivitas Pendanaan	15,480	2,314	(553)	25,765	7,193	36,416
<b>Kenaikan/(penurunan) neto</b>						
kas & setara kas	(1,505)	(6,804)	(6,409)	2,081	(3,380)	(3,742)
<b>Pengaruh selisih kurs atas</b>						
kas & setara kas	(18)	(46)	505	(485)	378	209
<b>Kas &amp; setara kas pada</b>						
awal tahun	24,377	22,854	16,003	10,100	11,696	8,693
<b>Kas &amp; setara kas pada</b>						
akhir tahun	22,854	16,003	10,100	11,696	8,693	5,160

Sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 30 Juni 2022, secara keseluruhan aktivitas pendanaan Perseroan menjadi sumber dana untuk memenuhi aktivitas operasional dan aktivitas investasi Perseroan.



Penyebab arus kas operasional negative terjadi karena berbagai factor berikut ini:

1. Adanya kenaikan pembayaran beban keuangan secara bertahap yang disebabkan oleh adanya kenaikan jumlah pinjaman.
2. Penambahan jumlah pinjaman yang diperuntukkan untuk menopang modal kerja berupa aktivitas perluasan jalur distribusi, inovasi produk dan aktivitas promosi telah dilakukan untuk mempertahankan *marketshare* Perseroan di pasar, namun hal tersebut belum secara optimal menghasilkan arus kas operasional yang positif secara langsung dan adanya pandemi Covid-19 yang terjadi sejak awal 2020 turut membuat salah satu lini produk yang menjadi tumpuan Perseroan yaitu lini kosmetik mengalami penurunan yang cukup signifikan.

### Rasio Keuangan

Analisis Rasio	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21	30-Jun-22
<b>Rasio Likuiditas</b>						
Rasio lancar	3.6	3.1	2.9	2.2	2.1	2.2
Rasio cepat	2.4	1.8	1.7	1.3	1.1	0.9
Rasio kas	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
<b>Rasio Solvabilitas</b>						
<i>Debt to equity ratio</i>	14.6%	15.2%	15.0%	23.7%	25.7%	36.9%
<i>Long term debt to equity ratio</i>	0.0%	0.2%	0.1%	0.0%	0.3%	7.7%
<i>Debt to total assets ratio</i>	10.7%	10.9%	10.4%	14.5%	15.3%	20.6%
<b>Rasio Profitabilitas</b>						
<i>Gross profit margin</i>	57.9%	58.0%	60.4%	64.2%	60.2%	54.0%
<i>Net profit margin</i>	-0.4%	-0.8%	0.0%	-2.1%	0.1%	-5.9%
ROA	(0.0)	(0.0)	0.0	(0.0)	0.0	(0.0)
ROE	(0.0)	(0.0)	0.0	(0.0)	0.0	(0.0)

### Rasio Likuiditas

Rasio lancar mengalami penurunan dari 3,6 pada 31 Desember 2017 menjadi 2,2 pada 30 Juni 2022. Rasio cepat mengalami penurunan dari 2,4 pada 31 Desember 2017 menjadi 1,0 pada 30 Juni 2022. Rasio kas mengalami penurunan dari 0,2 pada 31 Desember 2017 menjadi 0,02 pada 30 Juni 2022.

Sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 30 Juni 2022, aset lancar secara keseluruhan Perseroan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya, karena rasio likuiditas secara keseluruhan berada di atas 1.

### Rasio Solvabilitas

*Debt to equity ratio* mengalami peningkatan dari 14,6% pada 31 Desember 2017 menjadi 37,3% pada 30 Juni 2022. *Long term debt to equity ratio* mengalami peningkatan dari 0,01% pada 31 Desember 2017 menjadi 7,6%



pada 30 Juni 2022. *Debt to total assets ratio* mengalami peningkatan dari 10,7% pada 31 Desember 2017 menjadi 21,0% pada 30 Juni 2022.

Sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 30 Juni 2022, porsi utang secara keseluruhan mengalami peningkatan.

### Rasio Profitabilitas

*Gross profit margin* mengalami penurunan dari 57,9% pada 31 Desember 2017 menjadi 54,0% pada 30 Juni 2022. *Net profit margin* belum menunjukkan pertumbuhan secara bertahap untuk periode yang sama. ROA selama 5 tahun terakhir berada dikisaran -0,01x. ROE selama 5 tahun terakhir berada dikisaran -0,02x.

## II.3.2 Analisis Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi

Berdasarkan keuangan Perseroan berupa, proforma posisi keuangan, proforma laba rugi dan proforma arus kas untuk periode 6 bulan yang berakhir 30 Juni 2022 dengan adanya Rencana Transaksi yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono (Nexia KPS) adalah sebagai berikut:

### Proforma Posisi Keuangan

Disajikan dalam jutaan Rupiah

	Sebelum	Penyesuaian Rencana Transaksi	Sesudah
<b>Aset</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Jumlah Aset Lancar	476,163	221,336	697,499
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Jumlah Aset Tidak Lancar	121,699	(34,536)	87,162
<b>Jumlah Aset</b>	<b>597,861</b>	<b>186,800</b>	<b>784,661</b>
<b>Liabilitas &amp; Ekuitas</b>			
<b>Liabilitas</b>			
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	220,513	26,919	247,433
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	43,801	0	43,801
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>264,314</b>	<b>26,919</b>	<b>291,234</b>
<b>Ekuitas</b>			
Jumlah Ekuitas	333,547	159,881	493,427
<b>Jumlah Liabilitas &amp; Ekuitas</b>	<b>597,861</b>	<b>186,800</b>	<b>784,661</b>



Proforma posisi keuangan menunjukkan perbedaan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2022 yang disebabkan oleh:

- Proforma jumlah aset lancar bertambah sebesar Rp221.336.220.000,- yang berasal dari transaksi penjualan properti investasi ditambah dengan PPN 11%. Perseroan harus melakukan penyetoran dan melaporkan SPT Masa PPN dengan perhitungan sebagai berikut:

Harga transaksi	199,402,000,000
Tarif PPN 11%	21,934,220,000
<b>Harga transaksi+PPN</b>	<b>221,336,220,000</b>

- Proforma jumlah aset tidak lancar berkurang sebesar Rp34.536.000.000,- yang berasal dari pelepasan akun properti investasi sebagai akibat dari Rencana Transaksi.
- Proforma jumlah liabilitas jangka pendek bertambah sebesar Rp26.919.270.000,- yang berasal dari penambahan akun utang pajak sebagai akibat dari Rencana Transaksi yang berasal dari hutang atas PPN dan PPH final atas transaksi Properti Investasi dengan perhitungan sebagai berikut:

PPN 11% atas Harga Transaksi	21,934,220,000
PPH Final 2,5% atas Harga Transaksi	4,985,050,000
<b>Total</b>	<b>26,919,270,000</b>

- Proforma jumlah ekuitas bertambah sebesar Rp159.880.518.059,- sebagai akibat dari Rencana Transaksi yang berasal dari penambahan akun saldo laba atas pendapatan lain-lain dari laba penjualan property investasi setelah dikurangi pajak penghasilan.

**Proforma Laba Rugi**

Disajikan dalam jutaan Rupiah

	Sebelum	Penyesuaian	Sesudah
Penjualan bersih	166,899	0	166,899
Beban pokok penjualan	(76,771)	(0)	(76,771)
<b>Laba Bruto</b>	<b>90,128</b>	<b>(0)</b>	<b>90,128</b>
Beban penjualan	(67,304)	(0)	(67,304)
Beban umum & administrasi	(26,757)	(0)	(26,757)
Laba (rugi) selisih kurs	(840)	0	(840)
Pendapatan (beban) lain-lain	(117)	164,866	164,748
Keuntungan dari penjualan tanah	0		0
Keuntungan dari penjualan kepemilikan saham entitas anak	0		0
<b>Laba Usaha</b>	<b>(4,890)</b>	<b>164,866</b>	<b>159,975</b>
Beban keuangan	(5,182)	0	(5,182)
Pendapatan keuangan	13	(0)	13
<b>Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan</b>	<b>(10,059)</b>	<b>164,866</b>	<b>154,807</b>
Beban pajak penghasilan	150	(4,985)	(4,835)
<b>Laba Tahun Berjalan</b>	<b>(9,909)</b>	<b>159,881</b>	<b>149,972</b>

Proforma laba rugi menunjukkan perbedaan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2022 yang disebabkan oleh:

- Laba usaha bertambah sebesar Rp164.866.000.000,- sebagai akibat dari Rencana Transaksi yang berasal dari laba penjualan properti investasi.
- Beban pajak penghasilan bertambah sebesar Rp4.985.000.000,- yang berasal dari PPH final atas penjualan property investasi berupa tanah kosong.

**Proforma Arus Kas**

	Sebelum	Penyesuaian	Sesudah
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Operasi</b>			
Arus Kas Neto Diperoleh Dari			
Aktivitas Operasi	(32,627)	0	(32,627)
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Investasi</b>			
Arus Kas Neto Digunakan Untuk			
Aktivitas Investasi	(7,531)	221,336	213,805
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan</b>			
Arus Kas Neto Digunakan Untuk			
Aktivitas Pendanaan	36,416	0	36,416
Kenaikan/(penurunan) neto			
kas & setara kas	(3,742)	221,336	217,594
Pengaruh selisih kurs atas			
kas & setara kas	209		209
Kas & setara kas pada			
awal tahun	8,693		8,693
Kas & setara kas pada			
akhir tahun	5,160	221,336	226,496

Proforma arus kas menunjukkan perbedaan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2022 yang disebabkan oleh:

- Jumlah arus kas aktivitas operasi tidak mengalami perubahan.
- Jumlah arus kas aktivitas investasi bertambah sebesar Rp221.336.000.000,- sebagai akibat dari Rencana Transaksi dengan detail perubahan sebagai berikut:
  - Hasil penjualan properti investasi sebesar Rp199.402.000.000,-.
  - PPN atas penjualan properti investasi sebesar Rp21.934.220.000,-.
- Jumlah arus kas aktivitas pendanaan tidak mengalami perubahan.



### II.3.3 Analisis Rasio Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi

Analisis Rasio	Sebelum	Sesudah	Selisih
<b>Rasio Likuiditas</b>			
Rasio lancar	2.2	2.8	30.5%
Rasio cepat	0.9	1.7	84.0%
Rasio kas	0.0	0.9	3812.2%
<b>Rasio Solvabilitas</b>			
<i>Debt to equity ratio</i>	37.4%	25.3%	-32.4%
<i>Long term debt to equity ratio</i>	7.7%	5.2%	-32.4%
<i>Debt to total assets ratio</i>	20.9%	15.9%	-23.8%

Berdasarkan proforma posisi keuangan per 30 Juni 2022 yang diperoleh dari manajemen MRAT, perbedaan ini muncul akibat dari penambahan kas yang berasal dari penjualan properti investasi berupa tanah kosong dan penambahan PPN atas penjualan properti investasi tersebut.

Dengan membandingkan analisis rasio keuangan antara Laporan Keuangan MRAT per 30 Juni 2022 dengan proforma keuangan MRAT per 30 Juni 2022, diperoleh bahwa rasio likuiditas dan rasio solvabilitas mengalami perubahan dengan jumlah yang cukup signifikan.

### II.3.4 Penilaian atas Proyeksi Keuangan

Manajemen Perseroan Menyusun proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi. Asumsi utama yang digunakan dalam proyeksi keuangan tersebut adalah:

- Proyeksi keuangan sebelum Rencana Transaksi menunjukkan proyeksi masa depan Perseroan apabila masih memiliki aset tanah.
- Proyeksi keuangan sesudah Rencana Transaksi menunjukkan proyeksi masa depan Perseroan apabila menjual aset tanahnya.

Dana atas penjualan properti investasi akan digunakan untuk penguatan modal kerja terkait perluasan/ekspansi export ke berbagai negara, re-packaging program serta *re-branding* untuk menguatkan *brand awareness* ke pasar domestic dan international. Berbagai program tersebut diharapkan dapat meningkatkan pangsa pasar dan omzet Perseroan.

- Manajemen mengasumsikan dana yang diperoleh dari Rencana Transaksi digunakan untuk penguatan modal kerja dan program *marketing support* dan pembiayaan NPD serta perluasan jalur distribusi.

*Marketing support* yang akan dilakukan mencakup program *re-packaging* produk mengikuti trend masa kini, *re-branding* melalui berbagai *channel*



seperti billboard, Instagram, youtube, dan lainnya untuk meningkatkan *awareness customer* hingga penetrasi pasar.

- Untuk mengurangi beban keuangan, Perseroan akan melakukan pembayaran bertahap atas utang bank agar penghematan yang dilakukan dari biaya keuangan tersebut akan digunakan untuk operasional Perseroan yang bersifat produktif.

Kami telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya. Penyesuaian dilakukan dengan melihat kepada tingkat kewajaran atas profitabilitas MRAT selama periode proyeksi berdasarkan data historis dan asumsi-asumsi yang disampaikan oleh manajemen.

Perbandingan antara proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

	Jul - Des 22	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FY 2026
Pendapatan sebelum Rencana Transaksi	150,092	326,500	333,030	339,691	346,485
Pendapatan sesudah Rencana Transaksi	153,360	333,069	343,061	353,353	367,487
Selisih	3,268	6,569	10,031	13,662	21,002
%	2.2%	2.0%	3.0%	4.0%	6.1%
Laba bruto sebelum Rencana Transaksi	88,972	187,738	193,158	198,719	203,387
Laba bruto sesudah Rencana Transaksi	90,818	191,515	198,975	206,711	215,715
Selisih	1,846	3,777	5,818	7,992	12,328
%	2.1%	2.0%	3.0%	4.0%	6.1%
Laba operasi sebelum Rencana Transaksi	(3,684)	4,882	9,796	10,162	10,887
Laba operasi sesudah Rencana Transaksi	159,838	2,462	5,265	8,234	10,895
Selisih	163,522	(2,420)	(4,530)	(1,928)	8
%	-4438.9%	-49.6%	-46.2%	-19.0%	0.1%
Laba sebelum pajak sebelum Rencana Transaksi	(3,780)	(6,864)	(1,529)	(240)	1,487
Laba sebelum pajak sesudah Rencana Transaksi	161,321	3,824	7,365	10,439	13,210
Selisih	165,101	10,688	8,894	10,679	11,724
%	-4368.2%	-155.7%	-581.9%	-4444.1%	788.7%
Laba tahun berjalan sebelum Rencana Transaksi	(3,835)	(6,917)	(1,558)	(272)	1,305
Laba tahun berjalan sesudah Rencana Transaksi	156,213	3,253	6,056	8,484	10,680
Selisih	160,048	10,170	7,613	8,756	9,375
%	-4172.9%	-147.0%	-488.8%	-3216.3%	718.4%
Jumlah aset sebelum Rencana Transaksi	588,667	569,608	554,491	538,249	528,785
Jumlah aset sesudah Rencana Transaksi	621,613	581,800	586,343	591,916	602,280
Selisih	32,946	12,192	31,852	53,667	73,495
%	5.6%	2.1%	5.7%	10.0%	13.9%
Jumlah liabilitas sebelum Rencana Transaksi	257,953	245,571	231,772	215,564	204,558
Jumlah liabilitas sesudah Rencana Transaksi	130,851	87,546	85,793	82,644	82,091
Selisih	(127,102)	(158,025)	(145,979)	(132,920)	(122,467)
%	-49.3%	-64.4%	-63.0%	-61.7%	-59.9%
Jumlah ekuitas sebelum Rencana Transaksi	330,714	324,037	322,719	322,685	324,227
Jumlah ekuitas sesudah Rencana Transaksi	490,762	494,255	500,549	509,272	520,189
Selisih	160,048	170,217	177,831	186,587	195,962
%	48.4%	52.5%	55.1%	57.8%	60.4%



Dari tabel di atas dapat diperoleh informasi bahwa:

- Baik pendapatan dan laba bruto Perseroan sesudah Rencana Transaksi akan lebih tinggi dibandingkan sebelum Rencana Transaksi yang disebabkan dari alokasi penggunaan dana penjualan tanah untuk program *marketing support*.
- Dari sisi laba operasi Perseroan, laba operasi sesudah Rencana Transaksi terlihat lebih rendah karena meningkatnya beban penjualan dengan adanya program *marketing support*.
- Dari sisi laba tahun berjalan, Rencana Transaksi akan lebih menguntungkan bagi Perseroan karena Perseroan tidak lagi menanggung beban bunga atas utang bank dan pinjaman pihak berelasi dan mendapatkan pendapatan bunga atas penggunaan dana.
- Jumlah aset sesudah Rencana Transaksi akan lebih tinggi dibandingkan sebelum Rencana Transaksi pada periode proyeksi dimana terjadi peningkatan atas kas dan setara kas MRAT.
- Jumlah liabilitas sesudah Rencana Transaksi akan lebih rendah dibandingkan sebelum Rencana Transaksi pada periode proyeksi karena pelunasan atas utang bank dan pinjaman pihak berelasi.
- Jumlah ekuitas sesudah Rencana Transaksi akan lebih tinggi dibandingkan sebelum Rencana Transaksi pada periode proyeksi karena MRAT sudah mencatatkan laba selama periode proyeksi yang disebabkan perluasan jalur distribusi dan peningkatan target *sales* dengan program *marketing support*.

Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan akan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support* dan pembiayaan NPD serta perluasan jalur distribusi.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Berbagai program penguatan bisnis di atas diharapkan dapat meningkatkan omzet Perseroan secara konsisten pada *range interval* 2-6% sebelum dan sesudah transaksi dan juga menghasilkan *profit* buat Perseroan.



Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

### II.3.5 Analisis Inkremental

Analisis inkremental dilakukan dengan cara:

- Melihat kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari Rencana Transaksi.
- Biaya atau pendapatan yang relevan.
- Informasi non keuangan yang relevan.
- Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai dari Rencana Transaksi.
- Hal material lainnya.

Hasil analisis adalah sebagai berikut:

#### **Kontribusi Nilai Tambah**

Dengan adanya Rencana Transaksi, maka perusahaan akan menerima keuntungan yang disebabkan oleh:

1. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Pasar sebesar Rp186.441.000.000,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar sebesar Rp12.961.000.000,-.
2. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Buku per 30 Juni 2022 sebesar Rp34.536.431.941,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar sebesar Rp164.865.568.059,-.

Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:		
Lahan 99.701 m2	199,402	
Jumlah	199,402	
	<b>Nilai Pasar</b>	<b>Nilai Buku 30 Juni 2022</b>
Tanah 99.701 m2	186,441	34,536
Selisih terhadap harga transaksi	12,961	164,866

Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan digunakan untuk penguatan



modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support* dan pembiayaan NPD serta perluasan jalur distribusi.

Peningkatan nilai pasar terhadap nilai buku per 30 Juni 2022 disebabkan karena aset properti investasi berupa tanah kosong dibeli pada tahun 1995 dan dicatat *at cost*, sedangkan Nilai Pasar saat ini disesuaikan dengan penawaran jual beli properti disekitar lokasi. Sehingga terdapat selisih yang tinggi antara nilai buku dengan nilai pasar.

### Biaya Atau Pendapatan Yang Relevan

Dalam jutaan Rupiah

	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FY 2026
Laba per saham sebelum Rencana Transaksi	(30.4)	(16.2)	(3.6)	(0.6)	3.0
Laba per saham sesudah Rencana Transaksi	343.5	7.6	14.1	19.8	25.0
Selisih	373.9	23.8	17.8	20.5	21.9
%	-1229.9%	-147.0%	-488.8%	-3216.3%	718.4%

Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi akan memberikan nilai lebih bagi pemegang saham karena Perseroan juga diasumsikan memperoleh tambahan pendapatan bunga yang berasal dari penggunaan dana yang akan di investasikan kedalam instrument keuangan seperti obligasi dan deposito.

### Informasi Non Keuangan Yang Relevan

Kami tidak menemukan adanya informasi non keuangan material lainnya yang relevan atas Rencana Transaksi selain dari informasi yang sudah kami sampaikan dalam laporan ini.

### Prosedur Pengambilan Keputusan Oleh Perusahaan Dalam Menentukan Rencana Dan Nilai Rencana Transaksi

Dilakukan oleh Direksi Perusahaan dengan mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris.

### Informasi Material Lainnya

Dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Dilatarbelakangi guna pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

**II.3.6 Analisis Sensitivitas****Analisis Sensitivitas Rencana Transaksi Penjualan Lahan**

Analisis sensitivitas atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah dilakukan dengan melihat pengaruh perubahan harga yang digunakan terhadap Nilai pasarnya.

Perhitungan analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

Nilai Pasar atas lahan seluas 99.701 m2	186,441				
	Awal	Naik 10%	Naik 20%	Turun 10%	Turun 20%
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m2	199,402				
Harga transaksi lahan per m2 (dalam juta)	2.0	2.2	2.4	1.8	1.6
Luas tanah yang dijual (m2)	99,701				
Perubahan kurs		10.0%	20.0%	-10.0%	-20.0%
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m2	199,402	219,342	239,282	179,462	159,522
Selisih harga transaksi dengan Nilai Pasar	12,961	32,901	52,841	(6,979)	(26,919)
% selisih	6.95%	17.65%	28.34%	-3.74%	-14.44%
% perubahan		153.85%	307.70%	-153.85%	-307.70%

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan bahwa perubahan harga transaksi sensitif terhadap selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya.

**II.4 Analisis Atas Kewajaran Nilai Rencana Transaksi**

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP NDR dalam:

- o Revisi Laporan Penilaian Aset milik PT Mustika Ratu Tbk dengan nomor laporan 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, diperoleh informasi bahwa Nilai Pasar untuk objek yang dinilai per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp186.441.000.000,-.

Harga transaksi untuk Rencana Transaksi adalah:

- o Harga transaksi untuk Rencana Transaksi Penjualan Tanah adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.

Atas dasar informasi di atas, hasil perbandingan adalah sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:	
Tanah 99.701 m2	199,402
Jumlah	199,402
<hr/>	
Nilai Pasar Tanah 90.710 m2	186,441
Selisih terhadap harga transaksi	12,961
% selisih	6.95%



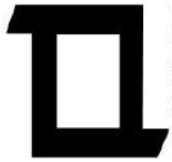
Dari analisis di atas maka diperoleh bahwa:

- Pada Rencana Transaksi Penjualan Lahan, selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasarnya adalah sebesar Rp12.961.000.000,- atau setara dengan 6,95%. Selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar tersebut sudah memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana diatur mengenai batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan.
- Oleh sebab itu rencana nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan nilai pasarnya tidak melebihi batas atas dan batas bawah 7,5%.

## **II.5 Analisis Atas Faktor-faktor Lain yang Relevan**

Dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.



### III KESIMPULAN ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN

Hasil analisis pendapat kewajaran yang kami lakukan atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- **Analisis Transaksi:**

- a. Berdasarkan Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak-pihak yang terlibat adalah:

- Perseroan sebagai pihak penjual.
- BEL sebagai pihak pembeli.

- b. Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi Perseroan dan BEL, serta informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan kepemilikan dan hubungan kepengurusan antara pihak-pihak yang bertransaksi.

- c. Beberapa ketentuan dalam dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan bidang tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia antara PT Mustika Ratu Tbk (“MRAT”) sebagai penjual dengan PT Bangun Estetika Lestari (“BEL”) sebagai pembeli, yang kami peroleh dari manajemen, diperoleh harga transaksi atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.

- d. Manfaat Rencana Transaksi adalah:

- Perseroan dapat mengembangkan alternatif usaha lainnya yang lebih menguntungkan dari dana yang diperoleh dari rencana penjualan lahan yang tidak digunakan sehingga bisa meningkatkan laba Perseroan;

Pengembangan usaha lainnya dimaksud di sini termasuk dalam hal ekspansi pasar ekspor untuk berbagai produk yang dibutuhkan oleh pasar global serta dana penjualan atas properti investasi tersebut dapat digunakan untuk investasi di instrumen keuangan seperti obligasi maupun deposito.

- Selain digunakan untuk mengembangkan usaha, dana hasil penjualan lahan tersebut akan digunakan untuk penguatan modal kerja;
- Dengan transaksi, Perseroan akan menerima tambahan kas yang dapat digunakan untuk kepentingan Perseroan.

Rincian penggunaan dana diperuntukan untuk:

- Pengembangan bisnis terutama pasar ekspor dengan adanya perluasan jalur distribusi di berbagai negara seperti Malaysia, Jepang, Korea, Amerika Serikat, Dubai, dan Kanada.



- Pengembangan dan inovasi produk berupa program *re-juve packaging* produk-produk mengikuti trend masa kini beserta program *re-branding* atas inovasi produk tersebut untuk meningkatkan *brand awareness*.
  - Ekspansi program *franchise* Spa Taman Sari Royal Heritage baik di level nasional maupun luar negeri
- e. Risiko Rencana Transaksi adalah:
- Perseroan akan kehilangan hak atas tanah yang akan dijual.
  - Terkait dengan Rencana Transaksi Penjualan Tanah, manajemen Perseroan tidak melihat adanya risiko lain dari rencana tersebut.

• **Analisis Kualitatif:**

- a. Jumlah penjualan Perseroan sejak 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 mengalami penurunan rata-rata tahunan CAGR sebesar 1,3%. Namun jika CAGR diukur dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 jumlah penjualan mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 2,8% atau naik dari Rp300.573.000.000,- pada 31 Desember 2018 menjadi Rp326.795.000.000,- pada 31 Desember 2021. Per 30 Juni 2022 jumlah pendapatan mengalami penurunan sebesar 5,3% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Berdasarkan data historikal keuangan dapat dikatakan bahwa operasional Perseroan tidak mengalami dampak dari pandemi Covid-19.

Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan akan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support* dan pembiayaan NPD serta perluasan jalur distribusi.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten



dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

- b. Keuntungan Rencana Transaksi adalah:
    - Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah Perseroan dapat melakukan berbagai alternatif pengembangan usaha yang lebih menguntungkan sehingga dapat lebih dikenal masyarakat sebagai perusahaan yang terus berkembang melalui pengembangan bisnis dan memperkuat modal.
  - c. Kerugian Rencana Transaksi adalah:
    - Kerugian yang bersifat kualitatif diperkirakan tidak ada.
- **Analisis Kuantitatif:**
    - a. Dengan membandingkan analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, diperoleh bahwa rasio keuangan mengalami perubahan dengan jumlah yang signifikan dengan tabel sebagai berikut:

Analisis Rasio	Sebelum	Sesudah	Selisih
<b>Rasio Likuiditas</b>			
Rasio lancar	2.2	2.8	30.5%
Rasio cepat	0.9	1.7	84.0%
Rasio kas	0.0	0.9	3812.2%
<b>Rasio Solvabilitas</b>			
<i>Debt to equity ratio</i>	37.4%	25.3%	-32.4%
<i>Long term debt to equity ratio</i>	7.7%	5.2%	-32.4%
<i>Debt to total assets ratio</i>	20.9%	15.9%	-23.8%

Berdasarkan proforma posisi keuangan per 30 Juni 2022 yang diperoleh dari manajemen MRAT, perbedaan ini muncul akibat dari penambahan kas yang berasal dari penjualan properti investasi berupa tanah kosong dan penambahan PPN atas penjualan properti investasi tersebut.

Dengan membandingkan analisis rasio keuangan antara Laporan Keuangan MRAT per 30 Juni 2022 dengan proforma keuangan MRAT per 30 Juni 2022, diperoleh bahwa rasio likuiditas dan rasio solvabilitas mengalami perubahan dengan jumlah yang cukup signifikan.

- b. Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah dengan meningkatnya laba per saham Perseroan. Perbandingan performa Perseroan terdapat didalam tabel dibawah ini:



## Dalam Rupiah

	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FY 2026
Laba per saham sebelum Rencana Transaksi	(30.4)	(16.2)	(3.6)	(0.6)	3.0
Laba per saham sesudah Rencana Transaksi	343.5	7.6	14.1	19.8	25.0
Selisih	373.9	23.8	17.8	20.5	21.9
%	-1229.9%	-147.0%	-488.8%	-3216.3%	718.4%

Peningkatan laba per saham disebabkan karena adanya Rencana Transaksi penjualan tanah Perseroan digunakan untuk penguatan modal kerja dan dana penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk program *marketing support*, pembiayaan NPD, perluasan jalur distribusi dan investasi di instrumen keuangan seperti obligasi maupun deposito.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseoran yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

Proyeksi pendapatan MRAT sebelum Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 2,2%. Jika dibandingkan dengan proyeksi pendapatan MRAT setelah Rencana Transaksi, proyeksi pendapatan MRAT setelah Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 3,5%.

Proyeksi laba kotor MRAT sebelum Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 3,2%. Jika dibandingkan dengan proyeksi laba kotor MRAT setelah Rencana Transaksi, proyeksi laba kotor MRAT setelah Rencana Transaksi tumbuh sebesar CAGR 4,5%.

Laba bersih Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami pertumbuhan yang positif didukung dengan pertumbuhan pendapatan dan tidak adanya beban bunga selama masa proyeksi.

- c. Dengan adanya Rencana Transaksi, maka perusahaan akan menerima keuntungan yang disebabkan oleh:



1. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Pasar sebesar Rp186.441.000.000,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar sebesar Rp12.961.000.000,-.
2. Harga transaksi sebesar Rp199.402.000.000,- diatas Nilai Buku per 30 Juni 2022 sebesar Rp34.536.431.941,- oleh karena itu Perseroan mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga transaksi dengan Nilai Buku sebesar Rp164.865.568.059,-.

#### Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:		
Lahan 99.701 m2		199,402
Jumlah		199,402
	<b>Nilai Pasar</b>	<b>Nilai Buku 30 Juni 2022</b>
Tanah 99.701 m2	186,441	34,536
Selisih terhadap harga transaksi	12,961	164,866

- d. Analisis sensitivitas atas Rencana Transaksi Penjualan Tanah dilakukan dengan melihat pengaruh perubahan harga yang digunakan terhadap Nilai pasarnya.

Perhitungan analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

#### Dalam Juta Rupiah

Nilai Pasar atas lahan seluas 99.701 m2	186,441				
	Awal	Naik 10%	Naik 20%	Turun 10%	Turun 20%
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m2	199,402				
Harga transaksi lahan per m2 (dalam juta)	2.0	2.2	2.4	1.8	1.6
Luas tanah yang dijual (m2)	99,701				
Perubahan kurs		10.0%	20.0%	-10.0%	-20.0%
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m2	199,402	219,342	239,282	179,462	159,522
Selisih harga transaksi dengan Nilai Pasar	12,961	32,901	52,841	(6,979)	(26,919)
% selisih	6.95%	17.65%	28.34%	-3.74%	-14.44%
% perubahan		153.85%	307.70%	-153.85%	-307.70%

Hasil analisis menunjukkan:

1. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> naik sebesar 10% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp32.901 juta atau lebih tinggi 17,65% dibandingkan dengan nilai pasarnya.
2. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> naik sebesar 20% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp52.841 juta atau lebih tinggi 28,34% dibandingkan dengan nilai pasarnya.



3. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> turun sebesar 10% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp6.979 juta atau lebih rendah 3,74% dibandingkan dengan nilai pasarnya.

4. Jika harga transaksi per m<sup>2</sup> turun sebesar 20% maka selisih harga transaksi dengan nilai pasar menjadi Rp26.919 juta atau lebih rendah 14,44% dibandingkan dengan nilai pasarnya

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan bahwa perubahan harga transaksi sensitif terhadap selisih antara harga transaksi dengan nilai pasarnya.

• **Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi:**

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP NDR dalam:

- Revisi Laporan Penilaian Aset milik PT Mustika Ratu Tbk dengan nomor laporan 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tanggal 17 Oktober 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, diperoleh informasi bahwa Nilai Pasar untuk objek yang dinilai per 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp186.441.000.000,-.

Harga transaksi untuk Rencana Transaksi adalah:

- Harga transaksi untuk Rencana Transaksi Penjualan Tanah adalah sebesar Rp199.402.000.000,-.

Atas dasar informasi di atas, hasil perbandingan adalah sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

Harga transaksi:	
Tanah 99.701 m <sup>2</sup>	199,402
Jumlah	199,402
<hr/>	
Nilai Pasar Tanah 90.710 m <sup>2</sup>	186,441
Selisih terhadap harga transaksi	12,961
% selisih	6.95%

Dari analisis di atas maka diperoleh bahwa:

- Pada Rencana Transaksi Penjualan Lahan, selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasarnya adalah sebesar Rp12.961.000.000,- atau setara dengan 6,95%. Selisih antara harga transaksi dengan Nilai Pasar tersebut sudah memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana diatur mengenai batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan.
- Oleh sebab itu rencana nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan nilai pasarnya tidak melebihi batas atas dan batas bawah 7,5%.



- **Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan:**

Dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melakukan divestasi aset berupa lahan yang belum digunakan dengan pertimbangan untuk pengembangan bisnis dan penguatan modal di bidang pengembangan ekspor, pengembangan dan inovasi produk, serta ekspansi *franchise* spa Taman Sari Royal Heritage Spa dan House of Mustika Ratu.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, serta memiliki kemampuan yang tepat.

### **Kesimpulan**

Atas dasar analisis pendapat kewajaran yang kami lakukan atas Rencana Transaksi, maka kami berkesimpulan bahwa **Rencana Transaksi Penjualan Properti Investasi Tanah seluas 99.701 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat milik PT Mustika Ratu Tbk adalah Wajar.**

### **Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami telah bertindak secara objektif dan independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan baik sekarang maupun yang akan datang berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya laporan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.



### Penutup

Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian laporan dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari objek yang dinilai atau dari nilai yang dihasilkan. Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), serta peraturan perundangan yang berlaku.

Demikian disampaikan dan atas kepercayaan yang diberikan kepada kami dalam melakukan penyusunan laporan ini, kami ucapkan terima kasih.

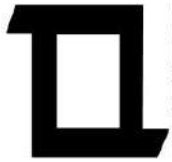
Hormat kami,

**Kantor Jasa Penilai Publik  
Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

**Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.)**

**Rekan**

Izin Penilai No. : PB-1.09.00148  
Klasifikasi Penilai : Penilai Bisnis  
MAPPI No. : 81-S-00014  
Register No. : RMK-2017.00157  
STTD No. : STTD.PPB-22/PM.2/2018



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultasi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

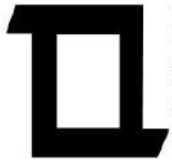
Lampiran 1

## PT Mustika Ratu Tbk

### Analisis Materialitas

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Keterangan	Jumlah
Nilai buku ekuitas MRAT per 30 Juni 2022	333,547
Harga transaksi:	
Lahan 99.701 m2	199,402
Total	199,402
Perbandingan thd BV ekuitas	59.78%



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

## Lampiran 2

### PT Mustika Ratu Tbk Analisis Kewajaran Nilai

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Harga transaksi:	
Tanah 99.701 m2	199,402
Jumlah	<u>199,402</u>
Nilai Pasar Tanah 90.710 m2	186,441
Selisih terhadap harga transaksi	12,961
% selisih	6.95%



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Lampiran 3

## PT Mustika Ratu Tbk Analisis Inkremental

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Harga transaksi:		
Lahan 99.701 m2	199,402	
Jumlah	199,402	
	<b>Nilai Pasar</b>	<b>Nilai Buku 30 Juni 2022</b>
Tanah 99.701 m2	186,441	34,536
Selisih terhadap harga transaksi	12,961	164,866



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Lampiran 4

## PT Mustika Ratu Tbk

### Analisis Sensitivitas

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Nilai Pasar atas lahan seluas 99.701 m2	186,441					
	Awal	Naik 10%	Naik 20%	Turun 10%	Turun 20%	
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m2	199,402					
Harga transaksi lahan per m2 (dalam juta)	2.0	2.2	2.4	1.8	1.6	
Luas tanah yang dijual (m2)	99,701					
Perubahan kurs		10.0%	20.0%	-10.0%	-20.0%	
Harga transaksi lahan seluas 99.701 m2	199,402	219,342	239,282	179,462	159,522	
Selisih harga transaksi dengan Nilai Pasar	12,961	32,901	52,841	(6,979)	(26,919)	
% selisih	6.95%	17.65%	28.34%	-3.74%	-14.44%	
% perubahan		153.85%	307.70%	-153.85%	-307.70%	



Kantor Jasa Penilai Publik

**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Lampiran 5

**LAPORAN RINGKAS PENILAIAN ASET  
PT MUSTIKA RATU Tbk**

**LAPORAN PENILAIAN  
PROPERTI MILIK  
PT MUSTIKA RATU Tbk  
TERLETAK DI  
DESA CIBUNTU,  
KECAMATAN CIBITUNG,  
KABUPATEN BEKASI,  
PROVINSI JAWA BARAT**

Jakarta, 17 Oktober 2022

Direksi  
**PT MUSTIKA RATU Tbk**  
Jalan Raya Bogor Km. 26,4,  
Kelurahan Ciracas,  
Kecamatan Ciracas,  
Jakarta Timur,  
DKI Jakarta

Dengan hormat,

Hal : File No. 00573/2.0018-00/PI/04/0496/1/X/2022  
**Penilaian Properti**

---

Berdasarkan permintaan dari **PT Mustika Ratu Tbk** untuk melakukan Penilaian Properti yang tertuang dalam:

- Surat Permohonan Penilaian Properti dari PT Mustika Ratu Tbk, No. 001/ACCT-MR/VIII/2022, tertanggal 23 Agustus 2022,
- Surat Penawaran No. 0559/NDR-MH/Prop/VIII/22, tertanggal 24 Agustus 2022 dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan yang telah disetujui oleh PT Mustika Ratu Tbk, dan ditindak lanjuti dengan,
- Surat Penunjukan Penilaian Properti dari PT Mustika Ratu Tbk, No. 015A/DIR-MR/VIII/2022, tertanggal 25 Agustus 2022 dan,
- Surat Perjanjian Kerja ("**SPK**") antara PT Mustika Ratu Tbk, dan KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan No. 022/NDR-MH/SPK/VIII/22 tertanggal 26 Agustus 2022.

Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan file No. 00521/2.0018-00/PI/04/0496/1/IX/2022 tertanggal 16 September 2022.



Perubahan yang kami lakukan meliputi:

1. Perubahan Nomor dan Tanggal Laporan penilaian.
2. Penambahan uraian penjelasan pada:
  - Identifikasi Objek dan Kepemilikan,
  - Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*),
  - Sifat dan Sumber Informasi yang dapat diandalkan,
  - Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas,
  - Gambaran Umum dan Objek Penilaian, dan
  - Tinjauan Pasar (*Market Overview*).

Kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik Independen berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 357/KM.1/2009 dengan Izin Usaha No. 2.09.0018 tertanggal 2 April 2009 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S.8492/BL/2009 tertanggal 16 September 2009 telah melakukan penelaahan dan penilaian terhadap properti milik PT Mustika Ratu Tbk.

#### **Identifikasi Status Penilai**

- a. Penugasan ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Muhammad Haikal, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) sebagai Rekan di KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti dan Rekan sesuai Izin Penilai No. P-1.17.00496 dan terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- b. Penilai Publik tersebut telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal dengan No. STTD.PP-168/PM.223/2021.
- c. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian yang objektif dan tidak memihak.
- d. Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan dan potensi benturan kepentingan dengan subyek dan atau objek penilaian.
- e. Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan properti yang akan dinilai.
- f. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP dalam melaksanakan penugasan penilaian.



### Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

- **Identitas Pemberi Tugas**

Nama Pemberi Tugas : **PT Mustika Ratu Tbk**  
Alamat : Jalan Raya Bogor Km. 26,4,  
Kelurahan Ciracas,  
Kecamatan Ciracas,  
Jakarta Timur,  
DKI Jakarta  
Bidang Usaha : Industri Kosmetik  
Telp./Faks : (021) 8711291 ext. 187  
Website : [www.mustika-ratu.co.id](http://www.mustika-ratu.co.id)  
Email : [corsec@mustika-ratu.co.id](mailto:corsec@mustika-ratu.co.id)  
Contact Person : Bapak Jodi Andrea Suryokusumo  
Jabatan : *Corporate Secretary*

- **Pengguna Laporan : PT Mustika Ratu Tbk**

### Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

Mengacu kepada Surat Permintaan yang dikirimkan oleh PT Mustika Ratu Tbk No. 001/ACCT-MR/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, tanah yang dinilai dengan tanggal penilaian 30 Juni 2022 adalah 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang tergabung menjadi satu yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Tanah tersebut adalah *Real* Properti yang dikategorikan sebagai Aset Non-Operasional dengan bentuk kepemilikan tunggal dengan status kepemilikan sebagai berikut:

No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	28.344
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	70.266
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah Luas Tanah							100.995



### **Jenis Mata Uang yang Digunakan**

Hasil penilaian ini dinyatakan dalam mata uang **Rupiah**.

### **Maksud dan Tujuan Penilaian**

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (Market Value)** dari properti sesuai objek penilaian yang akan digunakan untuk tujuan penjualan.

### **Dasar Nilai**

Sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut di atas, maka dasar nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar (Market Value)**.

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021, Poin I.7**).

### **Tanggal Penilaian**

#### **- Tanggal Inspeksi**

Kami telah melakukan inspeksi atas properti milik **PT Mustika Ratu Tbk** pada tanggal 1 September 2022.

#### **- Tanggal Penilaian**

Tanggal Penilaian adalah per tanggal 30 Juni 2022.

#### **- Tanggal Laporan Penilaian**

Tanggal Laporan Penilaian adalah per tanggal 17 Oktober 2022.

### **Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian (Subsequent Event)**

Dalam penilaian ini terdapat kejadian penting yang terjadi setelah Tanggal Penilaian sampai dengan Tanggal Laporan Penilaian yaitu adanya perubahan luas tanah dari 100.995 meter persegi menjadi 99.701 meter persegi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 303/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 112 dan Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Tanah No. 304/500-32.16.AT.02.02/IX/2022 Tanggal 6 September 2022 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113, dengan rincian sebagai berikut:



No.	Dokumen	Atas Nama	Tanggal		Surat Ukur		Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
			Dikeluarkan	Berakhir	Nomor	Tertanggal	
1	SHGB No. 112	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	15/1998	06/08/1998	27.592
2	SHGB No. 113	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	16/1998	06/08/1998	69.724
3	SHGB No. 114	PT Mustika Ratu Tbk	11/08/1998	11/08/2028	17/1998	06/08/1998	2.385
Jumlah luas tanah yang dinilai							99.701

Berdasarkan info dari Manajemen PT Mustika Ratu Tbk terjadi perubahan luas tanah karena adanya rencana pengembangan Jalan Tol sehingga tanah diserahkan kembali kepada negara.

Perubahan luas tersebut tidak berpengaruh terhadap penilaian per tanggal penilaian.

#### **Tingkat Kedalaman Investigasi**

Investigasi dilakukan melalui proses pengumpulan data dengan cara inspeksi, wawancara dengan manajemen, serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lain yang dapat diandalkan.

Inspeksi dilakukan secara langsung terhadap objek penilaian, dan tidak ada informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan.

#### **Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen **PT Mustika Ratu Tbk** dan dari berbagai sumber antara lain:

- Salinan dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 112, SHGB No. 113, dan SHGB No. 114,
- Draft Surat Pengikatan Jual Beli Lahan PT Mustika Ratu Tbk,
- Data pembanding yang diperoleh langsung di sekitar lokasi,
- Wawancara dan diskusi dengan Pemberi Tugas,
- Berbagai sumber informasi baik dari media cetak dan elektronik dan hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan oleh manajemen telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.



### **Asumsi dan Asumsi Khusus**

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian properti.
4. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan didalam proses penilaian didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen.
5. Laporan penilaian terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
6. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
7. Kami telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari Pemberi Tugas.

### **Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi**

Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan tujuan penilaian dan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Penggunaan dan/atau pengutipan untuk tujuan lain diluar dari ketentuan dalam laporan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP NDR.

### **Konfirmasi bahwa Penilaian dilakukan berdasarkan standar dan peraturan yang berlaku**

Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan penilaian sesuai dengan:

1. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII).
2. Peraturan No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.



### **Tahapan Proses Penilaian**

Proses penilaian yang dilakukan pada saat melakukan penilaian adalah sebagai berikut:

- **Identifikasi Lingkup Penugasan**
  - Identifikasi Klien dan Pengguna Laporan
  - Penentuan Tujuan Penilaian
  - Penentuan Dasar Nilai
  - Identifikasi Objek Penilaian
  - Tanggal Penilaian
  - Asumsi dan Kondisi Pembatas
- **Pengumpulan Data dan Pemilihan Data**
- **Inspeksi Lapangan**
- **Analisis Data**
- **Penerapan Pendekatan Penilaian**
- **Kesimpulan Nilai dan Opini Akhir**
- **Pelaporan Penilaian**

### **Jenis dan Penyajian Laporan**

Laporan penilaian ini adalah Laporan Penilaian Terinci, dinyatakan dalam mata uang Rupiah (Rp) dan disajikan dalam bentuk *hard copy* dicetak sebanyak 3 (tiga) rangkap dalam Bahasa Indonesia dan *soft copy*. Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian isi dari laporan ini tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi yang terkandung di dalamnya dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

### **Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan pihak **PT Mustika Ratu Tbk** ataupun dengan pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, pembuatan Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.



### **Pendekatan yang Digunakan**

Mengacu kepada Peraturan No. 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 angka III butir 3 dan 4, dinyatakan bahwa penilai dapat menggunakan satu pendekatan penilaian di antaranya dalam hal melakukan penilaian tanah kosong.

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah **Pendekatan Pasar**.

**Pendekatan Pasar** adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021**).

### **Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan**

Untuk penilaian tanah kosong digunakan Pendekatan Pasar dengan Metode **Teknik Tambah Kurang Secara Menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*)**. Dengan teknik ini penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari objek penilaian dengan properti pembanding.

Alasan penggunaan pendekatan ini adalah terdapat data properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian (Peraturan No. 28/POJK.04/2021, pasal 36 poin (2)).



### **Kesimpulan Nilai**

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian diatas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi nilai pasar Properti, maka kami berkesimpulan bahwa jumlah sebesar:

**Rp186.441.000.000,-**  
**(SERATUS DELAPAN PULUH ENAM MILIAR**  
**EMPAT RATUS EMPAT PULUH SATU JUTA RUPIAH)**

merupakan Nilai Pasar dari properti milik PT Mustika Ratu Tbk berupa 3 (tiga) bidang tanah kosong seluas 99.701 meter persegi yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

### **Penutup**

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang dari objek yang dinilai atau dari nilai yang dihasilkan. Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan penilaian sesuai dengan Peraturan No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII).

Demikian atas kepercayaan yang diberikan kepada kami dalam melakukan penilaian dan menyusun laporan ini, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
**Kantor Jasa Penilai Publik**  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

**MUHAMMAD HAIKAL, SE, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**

Rekan

Izin Penilai No. : P - 1.17.00496  
Klasifikasi Izin : Penilai Properti  
MAPPI No. : 12 - S - 03594  
Register No. : RMK-2017.00559  
STTD No. : STTD.PP-168/PM.223/2021

ANG, AJ/rn