



**PT Martina Berto Tbk  
(MBTO atau "Perseroan")**

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

**Kegiatan Usaha**  
Bidang Industri Kosmetik dan Jamu

**Kantor Pusat**  
Jl. Pulo Kambing II No. 1, Kawasan Industri Pulogadung (JIEP), Jakarta Timur

APABILA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, ANDA DIANJURKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB PENUH ATAS KELENGKAPAN DAN KEBENARAN SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERMUAT DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENJELASKAN BAHWA INFORMASI YANG TERCANTUM DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 3 Agustus 2021

## DEFINISI

BEI	:	Bursa Efek Indonesia
MBTO atau Perseroan	:	PT Martina Berto Tbk
KJPP HMR	:	Kantor Jasa Penilai Publik Herman Meirizki dan Rekan
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan
Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020	:	Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020	:	Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
Rencana Transaksi Material	:	Rencana Transaksi Material Divestasi Aset
Divestasi Aset	:	Penjualan aset milik PT Martina Berto Tbk yaitu tanah seluas 94.352 m <sup>2</sup> , bangunan seluas 4.839 m <sup>2</sup> , mesin, perlengkapan bangunan, perlengkapan laboratorium, dan perlengkapan kantor.

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi memuat informasi mengenai rincian dan nilai Rencana Transaksi Material sebagaimana diuraikan dalam Bagian II dari Keterbukaan Informasi ini ("**Rencana Transaksi Material**").

Keterbukaan Informasi dibuat dalam rangka pemenuhan ketentuan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020, yang mewajibkan Perseroan untuk melakukan Keterbukaan Informasi sehubungan dengan adanya Rencana Transaksi Material.

Rencana Transaksi Material merupakan transaksi material dikarenakan harga transaksi sebesar Rp 180.000.000.000 atau ekuivalen dengan 33,34% atas ekuitas Perseroan per 30 Juni 2021 sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Rencana Transaksi Material bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

## **I. Uraian Mengenai Rencana Transaksi Material**

### **A. Uraian Singkat Mengenai Para Pihak dalam Rencana Transaksi Material**

#### **PT Martina Berto, Tbk**

##### **Pendirian dan Informasi Umum**

PT Martina Berto, Tbk ("MBTO" atau "Perseroan") didirikan di Republik Indonesia pada tanggal 1 Juni 1977 berdasarkan Akta Notaris Poppy Savitri Parmanto, S.H., di Jakarta Nomor 9. Akta pendirian Perseroan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor Y.A.5/76/3 tanggal 16 Februari 1978, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 97 tanggal 4 Desember 1981, Tambahan Nomor 970.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Nomor 15 tanggal 02 Oktober 2020 yang dibuat oleh Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn, Notaris di Jakarta Barat. Adapun perubahan adalah mengenai perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris, perubahan dan pernyataan kembali Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, ruang lingkup utama kegiatan Perseroan meliputi bidang industri, perdagangan obat tradisional, dan barang-barang kosmetika.

Perseroan berdomisili di Jalan Pulo Kambing II Nomor 1, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur dengan pabrik berlokasi di Pulo Ayang, Pulo Kambing dan Cikarang, Bekasi. Kantor pusat beralamat di Jakarta. Perseroan mulai melakukan produksi secara komersial sejak bulan Desember 1981. Hasil produksi Perseroan dipasarkan di dalam dan luar negeri.

##### **Riwayat Singkat**

MBTO bergerak dalam bidang manufaktur dan perdagangan jamu tradisional dan barang-barang kosmetika. MBTO ber Kantor pusat di Jl. Pulo Kambing II No. 1, Kawasan Industri Pulogadung (JIEP), Jakarta Timur. Dalam Rencana Transaksi Material ini bertindak sebagai pemilik aset yang akan divestasikan dan bertindak sebagai pihak penjual.

##### **Susunan Pengurus dan Pemegang Saham**

Susunan Pengurus dan Pemegang Saham Perseroan per 30 Juni 2021 adalah sebagai berikut:

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris Utama	: Martha Tilaar
Komisaris	: Ratna Handana
Komisaris Independen	: Tjan Hong Tjhiang

**Direksi**

Direktur Utama : Bryan David Emil  
 Direktur : Iwan Herwanto  
 Direktur : Kilala Tilaar

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah (Rp)
PT Marthana Megahayu Inti	714.999.990	66,82	71.499.999.000
PT Beringin Wulanki Ayu	5.153.505	0,48	515.350.500
PT Marthana Megahayu	4.775.005	0,45	477.500.500
Masyarakat (masing-masing dibawah 5% dari total)	345.071.500	32,25	34.507.150.000
<b>Jumlah</b>	<b>1.070.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>107.000.000.000</b>

**PT Kosmetika Global Indonesia**

PT Kosmetika Global Indonesia merupakan perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Malang dan berkantor di Kompleks Pergudangan KL Hub D-1, Jalan Perusahaan Raya, Tunjungtiro Semarak, Kecamatan Singosari, Malang, Jawa Timur, Indonesia. Dalam Rencana Transaksi Material ini bertindak sebagai Pihak Pembeli dan tidak terafiliasi dengan PT Martina Berto Tbk.

**B. Objek Rencana Transaksi Material**

Objek Transaksi berupa divestasi aset milik PT Martina Berto Tbk yaitu tanah seluas 94.352 m<sup>2</sup>, bangunan seluas 4.839 m<sup>2</sup>, mesin, perlengkapan bangunan, perlengkapan laboratorium, dan perlengkapan kantor. Aset yang didivestasikan berlokasi di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan dan Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

**C. Harga Rencana Transaksi Material**

Divestasi aset dilaksanakan dengan harga Rp 180.000.000.000 atau ekuivalen dengan 33,34% atas ekuitas Perseroan per 30 Juni 2021 (sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020).

**D. Hubungan Pihak-Pihak yang Melakukan Rencana Transaksi Material**

- PT Martina Berto Tbk ("MBTO")  
 MBTO merupakan Perseroan yang bergerak di bidang industri dan perdagangan obat tradisional dan barang-barang kosmetika, pemilik dari aset tanah seluas 94.352 m<sup>2</sup>, bangunan seluas 4.839 m<sup>2</sup>, mesin, perlengkapan bangunan, perlengkapan laboratorium, dan perlengkapan kantor yang akan didivestasikan. Dalam Rencana Transaksi Material ini bertindak sebagai Pihak Penjual.
- PT Kosmetika Global Indonesia  
 PT Kosmetika Global Indonesia merupakan perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Malang dan berkantor di Kompleks Pergudangan KL Hub D-1, Jalan Perusahaan Raya, Tunjungtiro Semarak, Kecamatan Singosari, Malang,

Jawa Timur, Indonesia. Dalam Rencana Transaksi Material ini bertindak sebagai Pihak Pembeli dan tidak terafiliasi dengan PT Martina Berto Tbk.

MBTO dan PT Kosmetika Global Indonesia tidak memiliki hubungan afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

## **II. Penjelasan, Pertimbangan, Alasan, dan Pengaruh Terhadap Kondisi Keuangan MBTO atas Dilakukannya Rencana Transaksi Material**

PT Martina Berto, Tbk melakukan kegiatan usaha di bidang industri, perdagangan obat tradisional, dan barang-barang kosmetika. Perseroan berencana untuk melakukan divestasi aset berupa tanah seluas 94.352 m<sup>2</sup>, bangunan seluas 4.839 m<sup>2</sup>, mesin, perlengkapan bangunan, perlengkapan laboratorium, dan perlengkapan kantor yang berlokasi di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan dan Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Rencana untuk melakukan divestasi aset dilatarbelakangi oleh terganggunya cash flow Perseroan yang terganggu yang disebabkan oleh turunnya penjualan karena Perseroan tidak dapat memenuhi pesanan. Untuk memenuhi pesanan, Perseroan membutuhkan tambahan likuiditas terutama untuk melakukan pembayaran utang kepada supplier yang akan jatuh tempo dan Perseroan tidak dapat melakukan penambahan utang bank. Selain itu, beban bunga bank saat ini sudah tinggi dan membebani cash flow Perseroan. Diharapkan dengan dilakukannya Rencana Transaksi Material dapat memperbaiki kinerja usaha Perseroan.

## **III. Ringkasan Laporan dan Pendapat Penilai Independen**

Untuk memastikan kewajaran dari Rencana Transaksi Material, Perseroan telah meminta Penilai Independen yang terdaftar di OJK, yaitu KJPP HMR yang bertugas melakukan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Material sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No. 010/SPK/KJPP-HMR/B/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021 dan addendum No. 006/ADD/KJPP-HMR/B/VII/2021 tanggal 05 Juli 2021.

Penilai menyatakan tidak mempunyai benturan kepentingan atas pekerjaan pendapat kewajaran ini.

### **A. Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Rencana Transaksi Material**

Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi adalah sebagai berikut:

- PT Martina Berto, Tbk ("**MBTO**")  
MBTO merupakan Perseroan yang bergerak di bidang industri, perdagangan obat tradisional, dan barang-barang kosmetika. Dalam transaksi ini, MBTO bertindak sebagai pihak penjual.
- PT Kosmetika Global Indonesia ("**KGI**")  
KGI merupakan Perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan kosmetika seperti skincare. Dalam transaksi ini, KGI bertindak sebagai pihak pembeli.

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

Objek pendapat kewajaran adalah Rencana Transaksi Material penjualan tanah seluas 94.352 m<sup>2</sup>, bangunan seluas 4.839 m<sup>2</sup>, mesin, perlengkapan bangunan, perlengkapan laboratorium, dan perlengkapan kantor ("divestasi aset").

Aset tersebut dimiliki oleh MBTO yang berlokasi di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan dan Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Divestasi aset dilakukan antara MBTO dan pihak non-afiliasi. Objek pendapat kewajaran secara keseluruhan untuk selanjutnya disebut sebagai "Transaksi atau Rencana Transaksi Material".

#### **C. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran**

Laporan ini dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Material penjualan tanah seluas 94.352 m<sup>2</sup>, bangunan seluas 4.839 m<sup>2</sup>, mesin, perlengkapan bangunan, perlengkapan laboratorium, dan perlengkapan kantor yang dimiliki MBTO kepada pihak non-afiliasi.

Laporan pendapat kewajaran ini dipergunakan sebagai salah satu bahan dalam rangka keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

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

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

- Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan oleh Penilai Bisnis bersifat non-disclaimer opinion;
- Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan;
- Penilai Bisnis bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan opini atas laporan pendapat kewajaran;
- HMR mengasumsikan bahwa setelah tanggal diterbitkannya laporan pendapat kewajaran ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi Material;
- Dalam melakukan analisis, HMR bergantung pada data-data dari pihak manajemen atau pemberi tugas baik dari data keuangan, legalitas, informasi dalam perjanjian terkait Rencana Transaksi Material, dan sebagainya;
- HMR telah melakukan penelaahan yang diperlukan atas data-data yang di terima dari pihak manajemen untuk analisis transaksi ini. Kebenaran, kehandalan, dan keakuratan atas data-data tersebut adalah tanggungjawab pihak manajemen;
- Setiap perubahan atas data dan informasi yang dapat mempengaruhi hasil pendapat kewajaran secara material bukan merupakan tanggungjawab kami. Jika terdapat fakta atau informasi lainnya yang dapat mempengaruhi hasil pendapat kewajaran secara material, maka Penilai tidak bertanggungjawab untuk memperbaharui hasil pendapat kewajaran ini dikemudian hari;
- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal pendapat kewajaran ini;
- Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian dari analisis dan informasi, tanpa mempertimbangkan isi pendapat kewajaran ini secara

keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran ini;

- Dalam melakukan analisis terhadap industri terkait dengan kegiatan usaha Perusahaan, kami telah menggunakan data dari sumber-sumber eksternal yang menurut pertimbangan kami dapat dipercaya;
- Data keuangan historis Perusahaan kami peroleh dari laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, oleh karena itu kami tidak melakukan konfirmasi dan verifikasi atas kebenaran data yang disajikan pada laporan keuangan tersebut;
- Kami tidak melakukan due diligence atas perpajakan Perseroan ataupun implikasinya atas dilakukannya transaksi;
- Proyeksi keuangan beserta asumsi perhitungannya kami peroleh dari pemberi tugas, dan telah dilakukan beberapa penyesuaian sesuai dengan kebutuhan pemberian pendapat kewajaran;
- Laporan pendapat kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali untuk informasi yang bersifat rahasia;
- Pekerjaan kami tidak dapat ditafsirkan atau dimaksudkan sebagai suatu penelaahan audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu dan juga tidak dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan, dan/atau pelanggaran hukum.

#### **E. Pendekatan dan Prosedur Pekerjaan**

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

##### **1. Analisis transaksi**

Analisis transaksi dilakukan dengan melakukan identifikasi atas hubungan pihak-pihak yang bertransaksi, materialitas atas transaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, para pihak, objek perjanjian, harga transaksi, cara pembayaran, penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi, manfaat transaksi dan risiko transaksi.

##### **2. Analisis kualitatif dan kuantitatif**

Analisis kewajaran dengan mempertimbangkan kondisi industri bidang usaha Perseroan, alasan dilakukannya Rencana Transaksi Material, keuntungan dan kerugian dari dilakukannya Rencana Transaksi Material terhadap prospek operasional Perseroan. Rencana Transaksi Material dikategorikan wajar apabila dapat memperbaiki cash flow Perseroan. Rencana Transaksi Material memberikan dampak positif terhadap operasional Perseroan dengan peningkatan penjualan dan efisiensi biaya.

Analisis kewajaran atas keseluruhan transaksi dilakukan dengan analisis terhadap kemampuan Perseroan dalam meningkatkan potensi pendapatan dan manfaat ekonomis yang lebih baik di masa mendatang. Dalam hal ini, pengukuran nilai tambah menggunakan perbandingan penjualan neto, laba (rugi) kotor, laba (rugi) bersih, dan interest coverage ratio Perseroan antara tanpa dan dengan Rencana Transaksi Material, dan dianggap wajar apabila pelaksanaan Rencana Transaksi Material memberikan manfaat bagi Perseroan dimasa mendatang.

3. Analisis kewajaran harga transaksi

Analisis kewajaran dengan membandingkan antara harga Rencana Transaksi Material pasar tanah seluas 94.352 m<sup>2</sup>, bangunan seluas 4.839 m<sup>2</sup>, mesin, perlengkapan bangunan, perlengkapan laboratorium, dan perlengkapan kantor dengan nilai pasarnya. Transaksi dikategorikan wajar apabila harga Rencana Transaksi Material tersebut diantara batas bawah dan batas atas sebesar 7,5% dari kisaran harga pasar berdasarkan hasil Laporan dari Penilai Publik bidang properti KJPP Herman Meirizki dan Rekan No. 00266/2.010-00/PI/04/0374/1/VIII/2021 tanggal 02 Agustus 2021 dan tidak merugikan Perseroan maupun Pemegang Saham.

**F. Kesimpulan dan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Material**

Berdasarkan analisis yang kami lakukan terhadap kewajaran Rencana Transaksi Material yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif, analisis kewajaran harga transaksi dan analisis atas faktor-faktor lain yang relevan, Penilai berpendapat bahwa Rencana Transaksi Material divestasi aset milik MBTO kepada pihak non-afiliasi adalah **Wajar**.

**IV. Informasi Tambahan**

Rencana Transaksi Material bukan merupakan transaksi afiliasi ataupun transaksi yang mengandung benturan kepentingan bagi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020.

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

PT Martina Berto Tbk

**Kantor Pusat**

Jl. Pulo Kambing II No. 1, Kawasan Industri Pulogadung (JIEP), Jakarta Timur

u.p. Corporate Secretary

Hormat kami,

**Direksi Perseroan** *msd*

