

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PT MNC LAND TBK

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM ("KETERBUKAAN INFORMASI") INI PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT MNC LAND TBK ("PERSEROAN") UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI YANG DILAKSANAKAN OLEH PERSEROAN, YANG MERUPAKAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN.

KETERBUKAAN INFORMASI INI MERUPAKAN SATU KESATUAN INFORMASI YANG PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, DISARANKAN ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASEHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASEHAT PROFESIONAL LAINNYA.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, MENYATAKAN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN, SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.



PT MNC Land Tbk

("Perseroan")

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang usaha utama properti dan real estat, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak

Kantor Pusat:

MNC Tower, Lantai 17

Jl. Kebon Sirih Kav. 17-19, Jakarta Pusat 10340

Telepon : (62-21) 392 9828, Faksimili : (62-21) 392 1227

Website : www.mncland.com

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 7 Juni 2023

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan dan masyarakat sehubungan dengan transaksi yang telah dilaksanakan oleh Perseroan, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK 42/2020**”).

Transaksi Afiliasi yang dilakukan Perseroan adalah transaksi penjualan Aset Perseroan secara tunai kepada PT Bank MNC Internasional Tbk (“**MNC Bank**”) (dalam Keterbukaan Informasi ini selanjutnya akan disebut sebagai **Transaksi Afiliasi**).

Transaksi Afiliasi dilakukan atas “**Aset Perseroan**” yaitu MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) yang terletak di Jalan Kebon Sirih Kav. 21-27, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 2023 dengan nilai transaksi sebesar Rp 561.000.000.000,- (lima ratus enam puluh satu miliar rupiah).

Transaksi Afiliasi ini bukan merupakan suatu transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, karena nilai Transaksi Afiliasi kurang dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan Perseroan 31 Desember 2022, yaitu sebesar 2,20 % dari total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2022 sebesar Rp 25.487.660.564.217,- (dua puluh lima triliun empat ratus delapan puluh tujuh miliar enam ratus enam puluh juta lima ratus enam puluh empat ribu dua ratus tujuh belas rupiah).

Sesuai dengan ketentuan Peraturan POJK 42/2020, Perseroan selaku pihak yang melakukan Transaksi Afiliasi, wajib mengumumkan informasi mengenai Transaksi Afiliasi kepada masyarakat dan menyampaikan bukti pengumuman tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan termasuk dokumen pendukungnya paling lambat akhir hari kerja ke-2 setelah Transaksi Afiliasi dilaksanakan.

II. PENJELASAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Tanggal Transaksi

Transaksi dilakukan pada tanggal 23 Mei 2023 dengan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Bangunan Nomor 84 oleh Perseroan dengan MNC Bank, yang ditandatangani di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta.

B. Objek Transaksi

Objek Transaksi Afiliasi adalah sebuah gedung bertingkat yang dikenal dengan nama MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) yang beralamat di Jalan Kebon Sirih Kav. 21-27, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat berikut turunan-turunan dan fasilitas-fasilitasnya yang merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedung tersebut, dengan sertifikat sebagai berikut:

No.	No. Sertipikat	Tanggal Terbit Sertipikat	Lokasi
1	Sertipikat Izin Mendirikan Bangunan No. 1218/IMB/2013	8 Maret 2013	Jalan Kebon Sirih Nomor 21-27, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta

C. Nilai Transaksi

Nilai transaksi adalah Rp 561.000.000.000,- (lima ratus enam puluh satu miliar rupiah).

D. Pihak yang Melakukan Transaksi dan Hubungan dengan Perusahaan

1. Perseroan

a. Riwayat Singkat

PT MNC Land Tbk (“Perseroan”) sebelumnya bernama PT Global Land Development Tbk, dan saat didirikan di Jakarta bernama PT Kridaperdana Indahgraha berdasarkan Akta No. 65 tanggal 11 Juni 1990 dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., pengganti dari Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta dan diubah dengan Akta Perbaikan No. 72 tanggal 19 Oktober 1990 dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Perubahan No. 129 tanggal 26 Juni 1991 dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., pengganti dari Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, dimana akta-akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.C2-2747.HT.01.01.TH.1991 tanggal 4 Juli 1991, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.102 tanggal 21 Desember 1999, Tambahan Berita Negara No. 8518. Selanjutnya, anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan, dimana perubahan terakhir dengan Akta Notaris No. 37 tanggal 13 Juli 2022 dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-0055673.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 8 Agustus 2022.

b. Kegiatan Usaha

Perseroan bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti komersial dan residensial di Indonesia baik secara langsung maupun tidak langsung melalui entitas anak. Perseroan telah berkembang menjadi perusahaan entertainment hospitality terbesar di Indonesia. Perseroan saat ini fokus pada pengembangan proyek-proyek unggulan, seperti KEK MNC Lido City seluas 1.040 hektar dari total luas pengembangan 3.000 hektar, yang merupakan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata di Bogor, yang di dalam kawasan terdapat MNC Park, Movieland, Lido Music & Arts Center, Lido World, Lapangan Golf 18-hole berstandar World Championship yang dirancang oleh Ernie Els dengan golf club dan private clubhouses modern, villa dan kondominium, pengembangan hotel baru 10 lantai yang terintegrasi dengan Lido Lake Resort dan Lido Adventure Park, Hilltop Villa, Techno Park & Data Center, International Circuit, Transit Oriented Development, dan Lido Nature Park.

Di bidang hospitality, MNC Land fokus mengembangkan hotel dan resor, di antaranya yang sudah beroperasi adalah Park Hyatt Jakarta, Lido Lake Resort by MNC Hotel, Oakwood Hotel & Residence Surabaya, The Westin Resort Nusa Dua Bali, apartemen One East Penthouse & Residences, Next Hotel Yogyakarta dan yang sedang dalam proses pembangunan adalah Lido Lake Resort Extension dan MNC Bali Resort. MNC Land juga memiliki dan mengelola gedung perkantoran dengan total area lebih dari 400.000 meter persegi, venue penyelenggaraan berbagai acara, office space, dan coworking space di berbagai lokasi strategis di Jakarta, Bogor, Surabaya, dan Bali.

Perseroan berkedudukan di MNC Tower Lantai 17, MNC Center, Jalan Kebon Sirih Kav. 17-19, Jakarta Pusat 10340, telepon: (021) 392 9828, faksimile: (021) 392 1227, dan email corporatesecretary.mncland@mncgroup.com.

c. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Komposisi dan struktur permodalan Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek per tanggal 31 Desember 2022, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham @Rp 100,- per Saham (Rp)	%
Modal Dasar	295,000,000,000	29,500,000,000,000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
UOB Kay Hian Hongkong Ltd	15,725,026,164	1,572,502,616,400	17.73
PT MNC Asia Holding Tbk	13,765,783,670	1,376,578,367,000	15.52
HT Investment Development Ltd	8,779,326,700	877,932,670,000	9.90
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	50,418,162,796	5,041,816,279,600	56.85
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	88,688,299,330	8,868,829,933,000	100.00
Jumlah Saham dalam Portepel	206,311,700,670	20,631,170,067,000	

d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sesuai Akta No. 36 tanggal 13 Juli 2022 dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana tercantum dalam penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan No.AHU-AH.01.09-0037011 tanggal 26 Juli 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Hary Tanoesoedibjo
 Komisaris : Liliana Tanaja Tanoesoedibjo
 Komisaris Independen : Susaningtas Nefo Handayani Kertopati
 Komisaris Independen : Stien Maria Schouten

Direksi

Direktur Utama : M. Budi Rustanto
 Wakil Direktur Utama : Andrian Budi Utama
 Wakil Direktur Utama : Edwin Darmasetiawan
 Direktur : Michael Stefan Dharmajaya
 Direktur : Alex Wardhana
 Direktur : Natalia Cecilia Tanudjaja
 Direktur : Vincent Henry Richard Hilliard
 Direktur : Junita Sari Ujung

2. MNC Bank

a. Riwayat Singkat

PT Bank MNC Internasional Tbk (“MNC Bank”) didirikan dengan nama PT Bank Bumiputera Indonesia, berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pendirian No. 49 tanggal 31 Juli 1989, dibuat di hadapan Sri Rahayu, S.H., pada waktu itu Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2- 7223-HT.01.01-Th 89 tanggal 9 Agustus 1989, didaftarkan di dalam buku register pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 692/Not./1989/PN.JKT.SEL. tanggal 24 Agustus 1989 serta telah diumumkan dalam BNRI No. 75 tanggal 19 September 1989, Tambahan No. 1917. Anggaran Dasar MNC Bank telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.27 tanggal 12 Januari 2023, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No.AHU-AH.01.03-0010113 tanggal 20 Januari 2023 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0011837.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 20 Januari 2023 (“Akta No. 27 tanggal 12 Januari 2023”).

b. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha utama MNC Bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, baik dalam mata uang rupiah ataupun mata uang asing, memberikan kredit atau menyediakan pembiayaan, memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah, menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun wesel unjuk, cek atau sarana lainnya, serta Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan atau instansi yang berwenang lainnya.

MNC Bank berkedudukan di MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) Lantai 6-8, Jalan Kebon Sirih Raya No.21-27, Jakarta Pusat 10340, telepon: (021) 2980 5555, faksimile: (021) 3983 6700, dan email corporate.legal@mncbank.co.id.

c. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Komposisi dan struktur permodalan MNC Bank berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek per tanggal 31 Desember 2022, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	97.132.520.965	6.000.000.000.000	
Saham Seri A *)	22.867.479.035	2.286.747.903.500	
Saham Seri B **)	74.265.041.930	3.713.252.096.500	
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
Saham Seri A			
PT MNC Kapital Indonesia Tbk	9.309.678.241	930.967.824.100	28,89
Winfly Ltd	4.692.817.000	469.281.700.000	14,56
Masyarakat (di bawah 5%)	8.050.382.414	805.038.241.400	24,98
Saham Seri B			
PT MNC Kapital Indonesia Tbk	6.833.266.466	341.663.323.300	21,21
Masyarakat (di bawah 5%)	3.334.945.835	166.747.291.750	10,35
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	32.221.089.956	2.713.698.380.550	100
Saham Seri A	22.052.877.655	2.205.287.765.500	68,44
Saham Seri B	10.168.212.301	508.410.615.050	31,56
Saham dalam Portepel	64.911.431.009	3.286.301.619.450	
Saham Seri A	814.601.380	81.460.138.000	
Saham Seri B	64.096.829.629	3.204.841.481.450	

d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sesuai Akta No.16 tanggal 15 Desember 2022 dibuat dihadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana tercantum dalam penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan No.AHU-AH.01.09-0088090 tanggal 19 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Ponky Nayarana Pudjianto
(Independen)
Komisaris : Peter Fajar
Komisaris Independen : Frederikus P. Weoseke
Komisaris : Mahdan

Direksi

Presiden Direktur : Rita Montagna Siahaan
Wakil Presiden Direktur : Denny Setiawan Hanubrata
Wakil Presiden Direktur : Thomas Hartono Tulus (*)
Direktur : Hermawan
Direktur Kepatuhan : Reinard Y. Seno Setiaji

(*) akan efektif setelah lulus uji kemampuan dan kepatutan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

E. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang Melakukan Transaksi dengan Perusahaan

Transaksi antara Perseroan dengan MNC Bank merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan POJK 42/2020, karena MNC Bank dan Perseroan dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama, yaitu PT MNC Asia Holding Tbk.

III. DAMPAK DILAKUKANNYA TRANSAKSI TERHADAP PERSEROAN

Transaksi Afiliasi yang akan dilakukan oleh Perseroan tidak berdampak pada kegiatan operasional, hukum dan kelangsungan usaha Perseroan, tetapi akan meningkatkan aset Perseroan yaitu dengan diterimanya dana tunai dari penjualan Aset Perseroan dan akan memperkuat struktur ekuitas Perseroan. Proforma konsolidasi keuangan sebelum dan sesudah dilakukannya Transaksi Afiliasi dengan menggunakan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk Tahun Buku yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 yang telah di audit oleh KAP Kanaka Puradiredja, Suhartono sebagai berikut :

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	Sebelum Transaksi Afiliasi	Sesudah Transaksi Afiliasi
Total Aset	31,955,760	32,200,205
Total Liabilitas	6,468,100	6,468,100
Total Ekuitas	25,487,660	25,732,105
Pendapatan Usaha	1,121,877	1,121,877
Laba Bruto	406,173	406,173
Laba Tahun Berjalan	179,502	423,947
Rasio Lancar	112.19%	130.06%
Rasio Liabilitas terhadap Aset	20.24%	20.09%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	25.38%	25.14%

IV. RINGKASAN PELAPORAN PENILAIAN

A. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilaian Aset yang disusun oleh KJPP Ayon Suherman & Rekan No. 00055/2.0028-02/PI/03/0337/1/IV/2023 tanggal 10 April 2023:

1. Status Penilai

Pekerjaan penilaian ini akan dilaksanakan oleh penilai independen yang merupakan salah satu Penilai Publik pada KJPP Ayon Suherman & Rekan. Penilai Publik dan KJPP ASR dimaksud telah memiliki perizinan dan terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. KJPP ASR memiliki Izin Usaha KJPP No. 2.09.0028. Rekan yang akan bertanggung jawab pada pekerjaan ini adalah Penilai Publik atas nama Dwi Rohmawati, S.P, MAPPI (Cert.) dengan Izin Penilai Publik dengan No. P-1.12.00337 dan STTD Pasar Modal No. STTD.PP-57/PM.2/2018. Penilaian ini dilakukan secara objektif dan tidak memihak serta Penilai juga tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan objek penilaian, Pemberi Tugas, dan Pengguna Laporan. Seluruh Penilai, ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinator Penilai Berizin atau penanggung jawab penilaian yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.

2. Identitas Pihak

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan dan MNC Bank dimana Perseroan sebagai penjual dan MNC Bank sebagai pembeli aset berupa bangunan MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) yang berada di Jalan Kebon Sirih Kavling 21-27, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat.

3. Objek Penilaian

Objek penilaian ini adalah Aset Operasional berupa bangunan MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) berikut mesin dan peralatan penunjang yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Kavling 21-27, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

4. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan penilaian adalah untuk mengetahui Nilai Pasar (Market Value) dari objek/aset yang dimaksud untuk menunjang kepentingan rencana transaksi jual beli antara Perseroan dengan MNC Bank.

5. Bentuk dan Hak Kepemilikan

Bangunan berdiri di atas tanah yang terdiri atas 5 (lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 699, 700, 701, 988, dan 1465 atas nama PT Global Mediacom Tbk berkedudukan di Jakarta dengan bentuk kepemilikan atas tanah adalah tunggal. Bangunan MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) telah memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 1218/IMB/2013.

6. Dasar Nilai

Sesuai objek penugasan serta maksud dan tujuan penilaian, maka dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar (Market Value). Nilai yang disebutkan dalam laporan ini merupakan bagian dari objek penilaian dan hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.

7. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Jenis mata uang yang digunakan dalam penugasan ini adalah rupiah.

8. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam penilaian ini, diasumsikan bahwa:

- a. Laporan Penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. KJPP telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Data Pembanding yang digunakan telah divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai.
- d. Penilai telah melakukan identifikasi atas status hukum objek penilaian.
- e. Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.
- f. Penilai tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab Penilai kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Objek Penilaian.

9. Pedoman Pelaksanaan

Dalam melaksanakan penugasan KJPP Ayon Suherman & Rekan melaksanakan dengan segala keahlian yang ada pada konsultan dan didasarkan atas prinsip-prinsip yang berlaku serta kode-kode, standar- standar serta peraturan – peraturan sebagai berikut:

1. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
2. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
3. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI – Edisi VII 2018).
4. Standar Penilai Indonesia (SPI - Edisi VII 2018).
5. Peraturan-Peraturan Pemerintah Indonesia yang mengatur perihal penilaian.

10. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam melakukan penilaian properti berupa bangunan MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) yang berada di Jalan Kebon Sirih Kavling 21-27, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Penilai Properti menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendapatan (Income Approach) dengan Metode Arus Kas Terdiskonto (DCF) dan Pendekatan Biaya (Cost Approach) dengan Metode Biaya Pengganti. Nilai yang dihasilkan melalui kedua pendekatan tersebut selanjutnya direkonsiliasi menjadi satu kesimpulan Nilai Pasar Aset.

11. Kesimpulan Nilai

Penilaian ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Penilai Properti tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat Penilai Properti karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Walaupun demikian, Penilai Properti memiliki hak untuk, jika diperlukan, merubah atau melengkapi hasil dari laporan ini jika terdapat tambahan informasi yang relevan setelah tanggal laporan ini yang Penilai Properti anggap dapat berpengaruh secara signifikan terhadap hasil penilaian ini. Berdasarkan analisis dan dengan mempertimbangkan keseluruhan informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, Penilai Properti berpendapat sebagai berikut: Nilai Pasar/ Market Value atas Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp559.909.000.000,- (lima ratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus sembilan juta rupiah).

B. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN

Dalam rangka pelaksanaan Transaksi Afiliasi, Perseroan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho, Rinaldy & Rekan (“SRR”) sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 tanggal 4 Juni 2018 (Penilaian Properti dan Bisnis) (pengganti dari STTD No.02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 (penilai properti dan penilai usaha), yang telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi Afiliasi sesuai dengan surat penawaran 230301.002/SRR-JK/SPN-F/KPIG/OR tanggal 1 Maret 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi Afiliasi yang disusun KJPP SRR dalam laporannya No. 00252/2.0059-02/BS/03/0242/1/V/2023 tanggal 23 Mei 2023 (“**Laporan Pendapat Kewajaran**”):

1. Uraian Mengenai Penugasan

Berdasarkan persetujuan atas surat penawaran No. 230301.002/SRR-JK/SPN-F/KPIG/OR tertanggal 1 Maret 2023, SRR mendapat penugasan dari Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi Afiliasi.

2. Pihak-pihak Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan dan MNC Bank.

3. Objek Analisis Kewajaran

Objek Analisis Kewajaran adalah pengalihan Gedung, yaitu, properti milik/atas nama Perseroan yang berupa (Gedung yang terletak di Jl. Kebon Sirih Kavling 21-27, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sehubungan dengan Transaksi Afiliasi.

4. Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Tujuan penyusunan Pendapat Kewajaran adalah untuk memberikan gambaran mengenai kewajaran Transaksi Afiliasi. Maksud dari penyusunan Pendapat Kewajaran adalah untuk memenuhi POJK 42/2020.

5. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- a. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion.
- b. SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran.
- c. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
- e. SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
- f. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- g. SRR bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran.
- h. SRR telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Transaksi Afiliasi dari Perseroan.

6. Metodologi Analisis Kewajaran Transaksi

Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Afiliasi ini, SRR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian Transaksi Afiliasi yang mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi Afiliasi
Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Transaksi Afiliasi dilakukan dengan melakukan tinjauan atas industri properti yang akan memberikan gambaran umum mengenai

perkembangan kinerja industri properti, melakukan analisis atas kegiatan operasional dan prospek usaha Perseroan, alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi, keuntungan dan kerugian dari Transaksi Afiliasi serta melakukan analisis atas kinerja keuangan historis Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 – 2022 yang telah diaudit. Selanjutnya, KJPP SRR juga melakukan analisis atas laporan proforma dan analisis inkremental atas Transaksi Afiliasi, dimana setelah Transaksi Afiliasi menjadi efektif, berdasarkan proforma laporan keuangan konsolidasian Perseroan diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

b. Analisis atas Kewajaran Transaksi Afiliasi

Analisis atas kewajaran Transaksi Afiliasi dilakukan dengan melakukan analisis kualitatif dan kuantitatif dari Transaksi Afiliasi. Analisis kualitatif dilakukan dengan memperhatikan manfaat dan risiko serta potensi keuntungan dari Transaksi Afiliasi bagi seluruh pemegang saham Perseroan. Selanjutnya, analisis kuantitatif dilakukan dengan memperhatikan potensi keuntungan sebelum dan setelah dilakukannya Transaksi Afiliasi ditinjau dari proyeksi keuangan Perseroan.

7. Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran atas Transaksi Afiliasi yang telah dilakukan, SRR berpendapat bahwa Transaksi Afiliasi adalah **wajar**.

V. PENJELASAN PERTIMBANGAN DAN ALASAN TRANSAKSI, DIBANDINGKAN DENGAN PELAKSANAAN TRANSAKSI SEJENIS LAINNYA DENGAN TIDAK DILAKUKANNYA DENGAN PIHAK AFILIASI

Perseroan melakukan penjualan aset MNC Bank Tower (d/h MNC Financial Center) kepada MNC Bank. Perseroan mengharapkan dapat merealisasikan keuntungan dari nilai investasi atas Gedung dan membuka peluang investasi bisnis baru dengan menggunakan realisasi keuntungan atas nilai investasi tersebut yang diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan. Dalam hal ini, Perseroan mempunyai keuntungan atas Transaksi Afiliasi.

VI. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan ini menyatakan dan menjamin kebenaran bahwa:

1. Transaksi Afiliasi telah melalui prosedur-prosedur sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan;
2. Transaksi Afiliasi tidak pula mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan;
3. Transaksi Afiliasi bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha; dan
4. Semua informasi material sehubungan dengan Transaksi Afiliasi telah diungkapkan, benar, dan dapat dipertanggungjawabkan serta tidak ada informasi lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan pernyataan ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan Transaksi Afiliasi, Pemegang Saham Perseroan dapat menyampaikannya kepada Sekretaris Perusahaan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini.

PT MNC Land Tbk

MNC Tower, Lantai 17

Jl. Kebon Sirih Kav. 17-19, Jakarta Pusat 10340

Telepon : (62-21) 392 9828, Faksimili : (62-21) 392 1227

Website : www.mncland.com

Email: corporatesecretary.mncland@mncgroup.com