

LAPORAN RINGKAS  
STUDI KELAYAKAN USAHA  
PERDAGANGAN ECERAN MELALUI MEDIA  
DISUSUN UNTUK  
PT SARIMELATI KENCANA, TBK

No. 00006/2.0113-03/BS/05/0340/1/X/2020  
Tanggal : 12 Oktober 2020

---

Short Report-1

**Kepada :**  
**PT Sarimelati Kencana, Tbk**  
Graha Mustika Ratu, Lantai 8  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 74-75, Jakarta Selatan,  
Provinsi DKI Jakarta 12870

**U.p. : Direksi**

**Hal : Laporan Ringkas**

**Studi Kelayakan Usaha Perdagangan Eceran Melalui Media**

**Dengan hormat,**

**PT Sarimelati Kencana, Tbk** (“Perseroan”), telah menunjuk **KJPP Syarif, Endang, dan Rekan**, sebagai Penilai Independen untuk mengkaji Studi Kelayakan Usaha Perdagangan Eceran Melalui Media.

KJPP Syarif, Endang, dan Rekan memiliki izin usaha dari Keputusan Menteri Keuangan No. 1498/KM.1/2012, tanggal 28 Desember 2012, dan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik melalui Surat Keputusan Nomor : No. 2.12.0113 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) – d/h Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (“Bapepam – LK”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-08/PM.2/2018.

## **1. Latar Belakang**

Penyebaran COVID-19 memberikan tantangan bagi Pemerintah dalam upaya mendorong momentum pertumbuhan ekonomi domestik. Melambatnya prospek pertumbuhan ekonomi dunia menurunkan prospek pertumbuhan ekspor barang Indonesia, meskipun pada Februari 2020 ekspor nonmigas masih tumbuh meningkat. Ekspor jasa, terutama sektor pariwisata, diprakirakan juga menurun akibat terhambatnya proses mobilitas antar negara sejalan dengan upaya memitigasi risiko perluasan COVID-19. Investasi nonbangunan berisiko melambat dipengaruhi menurunnya prospek ekspor barang dan jasa serta terganggunya rantai produksi. Sementara itu, kinerja lapangan usaha yang terkait dengan konsumsi masih relatif baik, meskipun tidak setinggi prakiraan semula.

Pada bulan April 2020, Pemerintah mengatakan kinerja industri mulai terganggu dengan adanya pandemi virus corona. Bahkan ada beberapa industri yang harus terpaksa menghentikan aktivitasnya karena adanya pandemi virus corona. Menteri Koordinator bidang Perekonomian mengatakan, salah satu sektor yang paling terdampak adalah pariwisata dan restoran. Tak tanggung-tanggung 70% sektor pariwisata dan restoran sudah mulai merasakan dampaknya dari mulai penurunan pendapatan hingga ada yang ditutup. Hal ini cukup wajar, mengingat masyarakat

tidak berpergian kemana mana selama pandemi corona. Apalagi, pemerintah juga melakukan pembatasan pada aktivitas orang baik dari dalam maupun luar negeri.

Wakil Ketua Umum Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) Bidang Restoran, mengatakan sudah ada  $\pm 8.000$  restoran di seluruh Pulau Jawa yang berada di mal tutup karena pusat-pusat perbelanjaan tempat mereka berjualan berhenti beroperasi.

Ini dihitung dari jumlah pusat perbelanjaan yang tutup di Jakarta sebanyak 77 mal. Sedangkan di dalam mal biasanya terdapat 30 restoran, belum lagi ada yang *stand alone* di luar. Sehingga total untuk DKI Jakarta sebanyak  $\pm 4.700$  restoran dan seluruh Pulau Jawa ada lebih dari  $\pm 8.000$  restoran.

Agar bisnis bisa bertahan hidup, Wakil Ketua Umum PHRI bidang Restoran mengatakan rata-rata penjualan beralih ke *online*. Mau tidak mau ada yang harus merubah menunya karena menu tersebut dinilai tidak cocok jika didiamkan terlalu lama. Terdapat beberapa jenis makanan yang memang enaknya dihidangkan saat panas, seperti makanan Jepang yang saat ini diaplikasikan dalam bentuk *frozen* jadi dapat dibawa pulang dan dapat dipanaskan. Hal ini tentunya agar dapat diterima oleh konsumen karena nggak semua makanan bisa dikirim *online*.

Untuk mencoba menarik pembeli, beberapa pihak restoran juga tidak jarang menjual *voucher* dengan harga diskon. Meskipun cara tersebut dinilai tidak dapat menutupi pendapatan yang hilang selama ini. Hal ini dirasakan tidak terlalu efektif juga karena banyak persaingannya, mulai dari ibu-ibu rumah tangga yang bikin juga usaha kuliner mandiri.

Perdagangan melalui media adalah kegiatan jual beli barang/jasa atau transmisi dana/data melalui jaringan elektronik, terutama internet. Perdagangan melalui media bisa dilakukan melalui perangkat elektronik seperti komputer atau *smartphone*. Pada perdagangan melalui media, *Website* atau aplikasi digunakan sebagai pengganti toko *offline* yang mencakup berbagai fungsi seperti etalase produk, pemesanan *online* dan pembayaran.

**PT Sarimelati Kencana, Tbk** ("Perseroan") adalah perusahaan yang didirikan pada tahun 1987 yang berdasarkan anggaran dasarnya menjalankan kegiatan usaha dalam bidang penyediaan akomodasi, penyediaan makanan dan minuman, pengangkutan dan pergudangan, perdagangan dan industri pembuatan makanan.

Pizza Hut adalah restoran pizza pertama yang hadir di Indonesia. Perseroan memperkenalkan Pizza Hut pada 1987 berdasarkan perjanjian dengan Pizza Hut Asia Pasific Holdings LLC. Sebagai penerima waralaba, Perseroan memiliki hak

untuk mengoperasikan, memasarkan dan mengembangkan Pizza Hut di seluruh Indonesia.

Pizza Hut Restaurant (PHR) merupakan merek unggulan Perseroan. Pada tahun 2007, Perseroan meluncurkan Pizza Hut Delivery (PHD) dan menjadikannya restoran pertama di Indonesia yang menyediakan layanan pesan antar makanan.

Fasilitas pelayanan yang paling utama dari Perseroan yaitu sistem order atau pesan makanan melalui *hotline* khusus dan akan diantar ke rumah. Dengan perubahan gaya hidup masyarakat dan tren teknologi yang semakin berkembang saat ini, Perseroan telah melaksanakan fasilitas layanan penjualan produk-produk Pizza Hut melalui sarana media *online (online trading)* selama beberapa tahun terakhir. Dengan sarana *online trading* tersebut, konsumen dapat mengakses melalui *Website* atau Aplikasi dengan tujuan membeli dan membayar produk menu Pizza Hut. Fasilitas layanan melalui *online trading* tersebut diharapkan dapat menunjang daya saing dan bertujuan untuk menjangkau konsumen yang lebih luas.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 50 Tahun 2020 tentang Ketentuan Perizinan Usaha, Periklanan, Pembinaan, dan Pengawasan Pelaku Usaha Dalam Perdagangan Melalui Sistem Elektronik (“**Permendag 50/2020**”), para pelaku usaha yang melakukan kegiatan usaha dengan menawarkan dan menjual berbagai jenis produk melalui media *online (online trading)* dipersyaratkan untuk melakukan penyesuaian dan pendaftaran terhadap perizinan berusaha yang diberlakukan oleh Kementerian Perdagangan. Selanjutnya, dengan merujuk pada Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha, kegiatan usaha perdagangan produk-produk makanan dan minuman yang dilakukan media telah dikategorikan dalam Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) yakni KBLI 47911 Perdagangan Eceran Melalui Media Untuk Komoditi Makanan, Minuman, Tembakau, Kimia, Farmasi, Komestik dan Alat Laboratorium (“**KBLI 47911**”). Dalam hal ini, kegiatan usaha *online trading* yang telah dijalankan oleh Perseroan merupakan bagian kegiatan usaha yang termasuk dalam kategori KBLI 47911 sebagaimana tersebut di atas.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Perseroan berkewajiban untuk melakukan pendaftaran terhadap perizinan usaha sebagaimana diatur di dalam Permendag 50/2020, yang dalam hal ini mensyaratkan adanya penyesuaian dan perubahan terlebih dahulu ketentuan-ketentuan terkait dengan jenis bidang usaha yang diatur berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan. Dalam rangka merealisasikan rencana tersebut, maka Perseroan memerlukan pihak independen untuk melakukan kajian dan analisis studi kelayakan usaha perdagangan eceran melalui media. Pihak independen yang

ditunjuk untuk menyusun studi kelayakan usaha tersebut adalah **KJPP Syarif, Endang, dan Rekan** yang diharapkan dapat melakukan kajian secara objektif dan independen, sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No. 039A/MSE-PB/KJPP/IX/2020, tanggal 4 September 2020.

## 2. Pemberi Tugas

Nama : PT Sarimelati Kencana, Tbk  
Bidang Usaha : Penyediaan akomodasi, penyediaan makanan dan minuman, pengangkutan dan pergudangan, perdagangan, perdagangan dan industri pembuatan makanan  
Alamat Kantor Pusat : Graha Mustika Ratu, Lantai 8  
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 74-75  
Jakarta Selatan 12870  
Telepon : +62 21 830 6789  
Fax : +62 21 830 6790

## 3. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan Usaha

Maksud dan tujuan penugasan ini adalah untuk memperoleh aspek kelayakan berkenaan dengan pengembangan usaha perdagangan eceran melalui media yang ditujukan untuk kepentingan pasar modal.

Laporan Penilaian ini disusun sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018 seperti yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) serta peraturan-peraturan terkait yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

## 4. Tanggal Efektif

Analisis Studi Kelayakan Usaha dilaksanakan per tanggal 30 Juni 2020, parameter dan data yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 Juni 2020.

## 5. Ruang Lingkup Penugasan

Sesuai dengan peraturan otoritas jasa keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang transaksi material dan perubahan kegiatan usaha ("POJK 17/2020") dan peraturan otoritas jasa keuangan No.15/POJK.04/2020 tentang rencana dan penyelenggaraan rapat umum pemegang saham perusahaan terbuka ("POJK 15/2020"), Perseroan sebagai perusahaan publik harus menunjuk Penilai Independen untuk melakukan kelayakan atas rencana pengembangan usaha Perdagangan Eceran Melalui Media.

Laporan Studi Kelayakan Usaha ini disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020, tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Studi Kelayakan Usaha ini hanya dapat digunakan untuk tujuan yang dinyatakan dalam laporan ini dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lain, serta tidak untuk bentuk rencana lainnya. Studi Kelayakan Usaha ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui rencana proyek atau mengambil tindakan tertentu atas rencana tersebut.

Sedangkan lingkup penyusunan Studi Kelayakan secara garis besar meliputi:

1. Identifikasi masalah,
2. Analisis pendahuluan dan pengumpulan data,
3. Inspeksi ke lokasi,
4. Investigasi dan *interview* dengan manajemen,
5. Penyusunan laporan,
6. Draft laporan dan diskusi dengan manajemen, dan
7. Pelaporan Studi Kelayakan.

## 6. Asumsi–Asumsi dan Kondisi Pembatas

### Asumsi Pokok

Laporan Studi Kelayakan Usaha ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang relevan untuk digunakan sebagai analisis dalam proses penilaian, data dan informasi yang disediakan manajemen Perseroan berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.

Laporan Studi Kelayakan Usaha ini disusun dengan menggunakan Proyeksi Keuangan yang disediakan oleh manajemen Perseroan yang telah kami telaah asumsinya sesuai dengan hasil diskusi dengan manajemen sehingga lebih mencerminkan kemampuan manajemen dalam mencapai target proyeksi keuangan.

Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan analisis kelayakan dan menurut pendapat kami Proyeksi Keuangan yang telah disesuaikan tersebut wajar, namun kami tidak bertanggungjawab terhadap pencapaianya.

Laporan Studi Kelayakan Usaha ini terbuka untuk publik terkecuali apabila terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam rangka penugasan Studi Kelayakan Usaha. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Perseroan.

### **Kondisi Pembatas**

Studi Kelayakan Usaha ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Studi Kelayakan Usaha ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut. Penelaahan, perhitungan dan analisis didasarkan atas data dan informasi yang diberikan manajemen Perseroan seperti tertera di Sumber Data dan Informasi.

Segala perubahan terhadap data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan Usaha kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan tersebut.

Studi Kelayakan Usaha ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Studi Kelayakan Usaha tersebut disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Pendapat ini dikeluarkan. Pendapat Kelayakan ini hanya dilakukan terhadap rencana tersebut seperti yang telah diuraikan di atas.

Studi Kelayakan Usaha ini tidak melihat secara konsolidasi usaha Perseroan seutuhnya namun terbatas pada unit usaha yang saat ini akan dijalankan. Dalam melakukan Penilaian, kami tidak mengacu pada laporan keuangan, sehingga kami tidak menggunakan laporan keuangan *audited* sebagai dasar perhitungan namun menggunakan proyeksi keuangan atas unit usaha yang akan dijalankan.

Studi Kelayakan Usaha yang kami susun hanya mengkaji kelayakan dari yang diatur sesuai dengan prosedur kerja kami dan tidak memperhitungkan status pemenuhan aspek legal dari proyek ini.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Studi Kelayakan Usaha sampai dengan tanggal dilakukannya rencana proyek tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam Laporan Studi Kelayakan Usaha.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar rencana proyek yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap rencana proyek. Demikian pula bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu rencana yang diusung oleh Perseroan.

Penugasan untuk mempersiapkan Studi Kelayakan Usaha ini bukan dan tidak dapat dianggap dalam segala hal sebagai, *review* atau audit atau pelaksanaan prosedur tertentu pada informasi keuangan. Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan atau kecurangan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum.

Studi Kelayakan Usaha ini juga tidak dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui rencana proyek atau untuk mengambil tindakan tertentu atas rencana tersebut.

## 7. Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan Usaha ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan Usaha ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kelayakan yang dihasilkan dari proses analisis Studi Kelayakan Usaha ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Surat Perjanjian Kerja No. 039A/MSE-PB/KJPP/IX/2020, tanggal 4 September 2020.

## 8. Tanggung Jawab Penilai

Dalam batas kemampuan dan keyakinan, penilai menyatakan bahwa semua perhitungan dan analisis yang dibuat dalam penyusunan Studi Kelayakan Usaha

telah dilakukan dengan benar dan penilai bertanggung jawab atas Kelayakan Usaha yang diterbitkan.

## 9. Prosedur yang Digunakan

Dalam menyusun Studi Kelayakan Usaha ini, analisis dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020, tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 yang disusun oleh Masyarakat Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan peraturan yang terkait yaitu mencakup:

- Kajian Kelayakan Pasar  
Pada Kajian ini kami memperhatikan pangsa pasar yang dituju, kesinambungan, potensi pasar, sasaran pasar, potensi nilai pasar, pesaing usaha, dan strategi pemasaran.
- Kajian Kelayakan Teknis  
Pada Kajian ini kami memperhatikan perangkat, ketersediaan sumber daya, dan ketersediaan pekerja.
- Kajian Kelayakan Pola Bisnis  
Pada Kajian ini kami memperhatikan keunggulan kompetitif, kemampuan bersaing untuk meniru produk/jasa, dan kemampuan untuk menciptakan nilai.
- Kajian Kelayakan Model Manajemen  
Pada Kajian ini kami memperhatikan ketersediaan tenaga kerja, manajemen kekayaan intelektual, manajemen risiko, kapasitas dan kemampuan manajemen dan kesesuaian struktur organisasi dan manajemen.
- Kajian Kelayakan Keuangan.  
Pada Kajian ini kami memperhatikan kebutuhan investasi, sumber pembiayaan, biaya operasional (pada Bab 7), beban pembelian (pada Bab 7), proyeksi keuangan (pada Bab 7), analisis titik impas, analisis profitabilitas, dan tingkat imbal balik investasi.

## 10. Pihak-pihak yang Terlibat dalam Usaha Perseroan

Pada Kajian ini kami tidak melihat adanya keterlibatan dari Pihak Eksternal terkait kegiatan usaha perdagangan eceran melalui media.

## 11. Kelayakan Usaha Perseroan

- Kajian Kelayakan Pasar

Sasaran Pasar	:	Seluruh wilayah Indonesia dari Aceh sampai Papua dengan letak berdekatan dengan titik-titik lokasi Outlet Pizza Hut.
Pesaing Usaha	:	Domino's Pizza, Kentucky Fried Chicken, Burger King, Mc Donald, Hoka-hoka Bento, J.co Donat.
Strategi Pemasaran	:	<p><b>Strategi Produk</b> Memudahkan konsumen dan dapat menjangkau konsumen yang tidak sempat datang langsung ke restoran.</p> <p><b>Strategi Distribusi</b> Outlet Pizza Hut yang dipilih oleh Konsumen akan mempersiapkan produk makanan yang dipesan oleh Konsumen. Selanjutnya, proses penyerahan produk Pizza Hut dapat dilakukan dengan pengambilan langsung oleh konsumen, pengiriman oleh karyawan Outlet Pizza Hut atau pengiriman melalui jasa aggregator pihak ketiga.</p> <p><b>Strategi Promosi</b> iklan di media massa, termasuk televisi dan surat kabar juga memanfaatkan fasilitas seperti media sosial, <i>website</i> dan brosur promosi menu Pizza Hut.</p>

- Kajian Kelayakan Teknis

Perangkat Keras	Perangkat Lunak	Jumlah Tenaga Kerja
1 (satu) unit Komputer <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pentium Core i7 / 10th Gen 10510</li> <li>– Windows 10 Professional</li> <li>– Memory 16 Gb LP DDR4</li> <li>– SSD Optane 512 Gb PCIe 3.0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Amazon Web Services for E-Commerce</li> <li>– Google Map Services for Outlet Pin Point</li> <li>– Doku Wallet Payment System</li> <li>– Telkomsel Internet Services</li> </ul>	2

– Kajian Kelayakan Pola Bisnis

Keunggulan kompetitif	:	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bentuk inovasi pelayanan kepada konsumen sehingga dapat memudahkan dalam memperoleh produk Pizza Hut yang diinginkan;</li><li>– Konsistensi harga produk;</li><li>– Mutu produk (<i>food safety product</i>); dan</li><li>– Keunikan Produk</li></ul>
Kemampuan bersaing untuk meniru produk	:	Kemungkinan pesaing untuk meniru produk dalam bidang usaha ini cukup besar, dimana saat ini hampir semua industri sudah menggunakan media <i>online</i> dalam aktivitas usahanya. Sehingga para pesaing Pizza Hut juga telah banyak yang telah mengaplikasikan perdagangan produknya melalui media.
Kemampuan untuk menciptakan nilai	:	<p><b>Spesialisasi</b> Perseroan merupakan perusahaan penghasil pizza dengan berbagai varian produk makanan yang tidak terbatas pada usia, kelas sosial, gaya hidup, dan kepribadian, sehingga dapat dinikmati oleh hampir semua kalangan konsumen.</p> <p><b>Pengalaman</b> Perseroan telah berpengalaman di bidang usaha penyedia makanan pizza semenjak didirikannya di Indonesia (<math>\pm</math> 33 tahun).</p> <p><b>Kecepatan Layanan</b> Fasilitas yang disediakan Perseroan terkait usaha ini adalah pemenuhan kebutuhan dan keinginan konsumen, ditunjukkan melalui layanan penjualan melalui media. Hal ini mempermudah konsumen untuk memesan Pizza Hut. Layanan ini juga berimplikasi pada peningkatan kedekatan produk Pizza Hut dengan konsumen, karena adanya interaksi yang didukung oleh kecepatan dalam memperoleh. Hal ini dipahami oleh Perseroan untuk menciptakan suatu kepuasan konsumen, sehingga pihaknya mengupayakan layanan seefisien mungkin bagi para konsumen.</p>

	<p><b>Brand Recognition</b></p> <p>Merek/jasa produk Pizza Hut telah terjaga sebagaimana telah terdaftar di Pangkalan Data Kekayaan Intelektual, Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

– Kajian Kelayakan Model Manajemen

Ketersediaan tenaga kerja	:	Tenaga kerja yang dibutuhkan sebanyak 2 orang karyawan IT dengan kualifikasi Sarjana Komputer.
Manajemen kekayaan intelektual	:	Perseroan memiliki Hak Atas Kekayaan Intelektual atas merek yang didaftarkan oleh Pizza Hut Asia Pasific Holdings LLC dengan berbagai macam kode kelas.
Manajemen risiko	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kondisi Ekonomi, Sosial, dan Politik</li> <li>– Pesaing usaha</li> <li>– Peraturan-peraturan yang relevan terkait usaha Perseroan</li> <li>– Penetapan harga yang kompetitif</li> </ul>
Kapasitas dan kemampuan manajemen	:	Perseroan telah memiliki kapasitas dan kemampuan yang diatur dalam anggaran dasar yang berlaku terkait tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi
Kesesuaian struktur organisasi dan manajemen	:	Struktur organisasi Perseroan tidak mengalami perubahan setelah dilakukannya pengembangan usaha ini

– Kajian Kelayakan Keuangan.

Kebutuhan Investasi	:	Rp2.145.421.000,-
Sumber Pembiayaan	:	100,00% dari ekuitas Perseroan
Analisis Break Event Point	:	Rp70.662.194.000,- atau 51,19% dari rata-rata penjualan
Net Present Value	:	Rp15.310.101.000,-
Profitability Index	:	1, 92911
Profitability Margin	:	Gross Profit Margin = 9,23% Operating Profit Margin = 5,23% Net Profit Margin = 4,16%
Tingkat Imbal Balik Investasi	:	Rata-rata Return on Investment = 17,57% Rata-rata Return on Equity = 37,89%

## 12. Pendapat Mengenai Studi Kelayakan

Berdasarkan kajian proyeksi keuangan yang telah dilakukan, dengan asumsi-asumsi yang ditetapkan dapat terpenuhi maka rencana pengembangan usaha perdagangan eceran melalui media yang direncanakan oleh Perseroan **memberikan kontribusi yang positif dan layak untuk dilaksanakan.**

## 13. Kejadian Setelah Tanggal Penilaian

Dalam penyusunan Laporan Studi Kelayakan Usaha Perseroan, tidak terdapat kejadian-kejadian penting yang diketahui maupun yang patut diketahui setelah tanggal penilaian sampai dengan tanggal laporan penilaian.

## 14. Kualifikasi Penilai

- Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan Usaha ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, dan pihak-pihak yang terkait dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan Usaha ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Surat Perjanjian Kerja No. 039A/MSE-PB/KJPP/IX/2020, tanggal 4 September 2020;
- Penilai bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan dalam rangka penugasan Studi Kelayakan Usaha, sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
- Analisis Kelayakan dilaksanakan per tanggal 30 Juni 2020, parameter dan data yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 Juni 2020;
- Penugasan penilaian telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Objek Penilaian pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Penilaian sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
- Laporan Studi Kelayakan Usaha ini tidak lepas dari ketentuan-ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018 dan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Studi Kelayakan Usaha ini;
- Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada Ruang Lingkup dan data yang dianalisa serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian ini pada Sumber Data diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini dapat dipertanggungjawabkan;

- Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam Laporan ini;
- Kesimpulan telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
- Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah betul dan benar, sesuai dengan pemahaman terbaik.
- Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan Usaha ini, Penilai juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Imbalan yang Penilai terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kesimpulan yang tercantum pada Laporan Penilaian ini;
- Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan professional dalam menyiapkan Laporan Studi Kelayakan Usaha; dan
- Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam Laporan ini, telah menyediakan bantuan professional dalam menyiapkan Laporan Penilaian.

## 15. Kualifikasi Penilai Usaha

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang secara resmi telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1498/KM.1/2012, tanggal 28 Desember 2012, dengan nama Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan dengan Izin KJPP No. 2.12.0113.

Penilai Usaha yang menandatangani laporan penilaian usaha ini merupakan Penilai Usaha bersertifikat MAPPI dengan perizinan sebagai berikut :

MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi izin	: Penilai Bisnis
STTD OJK	: STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB	: 173/NB.122/STTD-P/2019

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Studi Kelayakan Usaha ini, kami berpendapat bahwa Studi Kelayakan Usaha ini adalah **Layak**.

Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Studi Kelayakan Usaha. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah

Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan Usaha ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan Usaha ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai layak atau tidaknya Studi ini mungkin berbeda.

Demikian hasil penilaian yang kami lakukan dengan tetap mengacu pada standar penilaian dan kode etik yang berlaku.

Hormat kami,  
**KJPP SYARIF, ENDANG & REKAN**



**Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert)**

***Pemimpin Cabang***

MAPPI No.	: 09-S-02341
Izin Penilai No.	: B-1.12.00340
Klasifikasi Izin	: Penilai Bisnis
STTD OJK No.	: STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB No.	: 173/NB.122/STTD-P/2019