

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN
PERUBAHAN KEGAITAN USAHA**



**PT ARGO PANTES Tbk
("PERSEROAN")**

Bidang Usaha:

Bergerak dalam bidang industry termasuk perdagangan, pergudangan dan real estat

Kantor Pusat
Wisma Argo Manunggal Lt. 2
Jl. Jenderal Gatot Subroto No. 95, Kav. 22
Jakarta Pusat 12930

Telephone : 021-557-53838
Facsimile : 021-557-53999

www.argopantes.com

Keterbukaan Informasi kepada Para Pemegang Saham ini ("Keterbukaan Informasi") memuat informasi mengenai rencana Penambahan Bidang Usaha, yang wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat 1 butir (a) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020"), yakni penambahan bidang usaha Pergudangan dan Penyimpanan (KBLI 2020: 52101), Aktivitas *Cold Storage* (KBLI 2020:52102), Aktivitas *Bounded Warehousing* atau Wilayah Berikat (52103) Pergudangan dan Penyimpanan lainnya (KBLI 2020: 52109), Penanganan kargo (bongkar muat barang) (KBLI 2020: 52240), Jasa Pengurusan Transportasi (JPT) (KBLI 2020: 52291), Angkutan Penunjang Angkutan Lainnya YTDL (KBLI 2020: 52299), Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 2020: 68111), Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) Atau Kontrak (KBLI 2020: 68200) (selanjutnya disebut "Penambahan Bidang Usaha").

Transaksi ini tidak mengandung Benturan Kepentingan dan bukan merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 21 Juli 2021.

D

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, yang diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS. Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para Pemegang Saham Perseroan mengenai rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Sesuai dengan POJK 17/2020, Direksi Perseroan wajib mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dalam Situs Web Perseroan dan Situs Web Bursa Efek Indonesia untuk memberikan informasi kepada para Pemegang Saham Perseroan mengenai rencana Perubahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan yang memerlukan persetujuan dari RUPS Perseroan.

Keterbukaan Informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi Para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka memberikan persetujuannya terkait dengan rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan diusulkan oleh Perseroan dalam RUPS

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A Riwayat Singkat Perseroan

PT ARGO Pantes Tbk ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta No.30 tanggal 12 Juli 1977 dari Darwani Sidi Bakaroedin, SH., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. Y.A 5/236/24 tanggal 19 Juli 1978 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 87, Tambahan No.1198 tanggal 28 Oktober 1988.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, diantaranya Akta No.5 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat oleh Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan. Dan terakhir Akta No.11 tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang tentang persetujuan perubahan susunan direksi Dewan Komisaris dan Direksi. Akta tersebut telah diterima serta dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.03.0390660 tanggal 24 September 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang industri (termasuk perdagangan, pergudangan dan *real estate*). Perseroan mulai memproduksi secara komersial pada tahun 1977.

B Kepemilikan Saham



Tabel 2.1 Susunan Pemegang Saham Perseroan

Keterangan	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Saham	Komposisi (%)
PT Dharma Manunggal	98.500.000	21.271.091	29,35%
The Ning King	34.727.500	7.501.049	10,35%
PT Lintas Digraprama	31.235.930	6.747.321	9,31%
PT Manunggal Prime Development	23.683.000	5.116.658	7,06%
Publik (masing-masing dibawah 5%)	147.411.020	31.837.786	43,93%
Jumlah	335.557.450	72.473.905	100,00%

C Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Berdasarkan Akta No.11 tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh Shanti Indah Lestari, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang, susunan pengurus Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : The Nicholas
 Komisaris : Febrina Listyani
 Komisaris Independen : Ir. Doddy Soepardi HAR

Direksi

Direktur Utama : Surjanto Purnadi
 Direktur : Lim Handy Wierdadi
 Ifa Fiolia Tan

II RINGKASAN STUDI KELAYAKAN MENGENAI RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**A Identitas Penilai Independen**

TnR ditetapkan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1009/KM.1/2009, tanggal 28 Juli 2009, dengan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIUKJPP) Nomor : 2.09.0055 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal atas nama :

Nama Penilai : Ir. Toto Suharto , MSc., MAPPI (Cert)
 Ijin Penilai Publik : PB-1.08.00060
 STTD Penunjang Pasar Modal : No. 01/PM/STTD-P/AB/2006
 STTD IKNB : No. 008/NB.122/STTD-P/2017
 MAPPI : 93-S-00361
 Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis (B)

KJPP Toto Suharto & Rekan (TnR) adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan Studi Kelayakan ini.

B Ringkasan Laporan Studi Kelayakan

No. Laporan 00242/2.0055-00/BS/04/0369/1/VII/2021 tanggal 14 Juli 2021.

a. Objek Studi Kelayakan

Bahwa Obyek studi Kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah jasa studi kelayakan penambahan kegiatan usaha.

b. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Laporan Studi Kelayakan bertujuan untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan ditinjau dari berbagai aspek, meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan.

Maksud dari penyusunan Studi Kelayakan adalah untuk memberikan gambaran tentang kelayakan dari penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan.

Penugasan ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan POJK No.17/2020 dan ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018.

c. Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Asumsi Dan Asumsi Khusus

Asumsi dan asumsi khusus yang akan digunakan dalam penugasan merupakan asumsi dan asumsi khusus yang wajar dan relevan dengan memperhatikan tujuan dimana studi kelayakan diperlukan.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari fakta yang sebenarnya pada tanggal studi kelayakan atau hal yang tidak akan dibuat oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam suatu transaksi pada tanggal studi kelayakan.

Asumsi khusus sering digunakan untuk menggambarkan efek dari suatu situasi yang akan mempengaruhi nilai.

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai akan menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan tanpa penyelidikan tertentu atau verifikasi.

2. Kondisi Pembatas/Syarat Pembatasan

- Laporan Studi Kelayakan merupakan hasil analisis KJPP TnR atas rencana Perseroan yang juga dimaksudkan untuk digunakan sebagai pemenuhan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018.
- Penyusunan laporan ini didasarkan pada analisa dan perhitungan terhadap data dan informasi yang diperoleh, yaitu berdasarkan diskusi dengan pihak manajemen Perseroan untuk menjelaskan dan mendapatkan keterangan lebih lanjut atas informasi yang diberikan.
- Penyusunan laporan studi kelayakan ini merupakan interpretasi kami atas data dan informasi yang diperoleh dan tersedia yang kami anggap benar pada saat penyusunan laporan ini dilakukan. Asumsi-asumsi yang digunakan mungkin tidak lagi berlaku apabila terjadi sesuatu atau kondisi tertentu yang mempengaruhi ketepatan asumsi-asumsi tersebut, seperti diberlakukannya peraturan-peraturan pemerintah yang baru maupun perubahan-perubahan penting di bidang politik, sosial dan ekonomi.

P

- Nilai investasi yang digunakan dalam proyeksi merujuk pada rencana dan pertimbangan manajemen dan data pasar.
- Penyusunan laporan studi kelayakan ini ditujukan kepada manajemen Perseroan digunakan sebagai kajian optimalisasi aset Perseroan.
- Laporan ini tidak bertujuan untuk disirkulasikan atau didistribusikan secara umum dan tidak untuk direproduksi serta digunakan untuk tujuan lain, kecuali atas persetujuan kami secara tertulis. Kami tidak bertanggung jawab atas kerugian atau kehilangan yang diderita akibat penggunaan laporan ini oleh pihak lain tanpa persetujuan kami secara tertulis.
- Kami tidak bertanggungjawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari perseroan yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak dan/atau belum kami terima dari perseroan.
- Kami berasumsi bahwa perseroan mentaati semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional Perseroan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
- Kami tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh perseroan, karena profesi kami bukan konsultan dibidang hukum. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset perseroan, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
- Kami tidak melakukan analisis detail tentang ketersediaan tenaga kerja yang dibutuhkan, baik dalam masa konstruksi maupun dalam masa operasional. Kami berasumsi bahwa perseroan mampu menyediakan tenaga kerja yang dibutuhkan sehingga pembangunan maupun operasional proyek dapat berjalan sesuai yang direncanakan.
- Kami berasumsi bahwa perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Kami bukan konsultan yang berkompetensi masalah lingkungan hidup, dan karenanya tidak bertanggung jawab terhadap setiap kewajiban aktual atau potensial yang terkait dengan permasalahan lingkungan.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Studi Kelayakan.
- Kami mengandalkan sepenuhnya data-data dari manajemen, adapun laporan keuangan audit *per cut off date*, kami peroleh dari manajemen.
- Data dan informasi diperoleh dari sumber dan data yang dapat dipercaya.
- Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaian (*fiduciary duty*).
- Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Studi Kelayakan ini bersifat non disclaimer opinion.
- Penilai bertanggung jawab pada laporan Studi Kelayakan ini dan kesimpulan akhir dari laporan ini.

d. Pendekatan dan Metode Studi Kelayakan

Metodologi penyusunan laporan dilakukan melalui proses pengumpulan data serta proses analisa sebagai berikut :

- Melakukan kunjungan ke aset Perseroan yang berlokasi di Jalan Jl. MH. Thamrin No. 9, RT.006/RW.001, Cikokol, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten pada tanggal 28 Juni 2021 serta aset yang berlokasi di MM 2100 Industrial Town, Desa Gandamekar Cibitung Bekasi, Provinsi Jawa Barat pada tanggal 30 Juni 2021 untuk mendapatkan gambaran tentang proyek.
- Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana perubahan kegiatan usaha yang meliputi data-data identitas, perizinan, rencana usaha serta data-data lainnya yang terkait dengan rencana perubahan kegiatan usaha .
- Pengumpulan data-data sekunder dari sumber-sumber terkait yang dapat dipertanggungjawabkan.
- Analisis makro ekonomi, analisis industri untuk mengevaluasi pengaruh dari faktor tersebut terhadap kinerja Perseroan di masa mendatang.

Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan perubahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), dan Internal Rate of Return (IRR), Break Even Point dan Return on Investment (ROI).

e. Kesimpulan Studi Kelayakan

Berdasarkan kajian, evaluasi dan analisa keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha yang akan dilaksanakan oleh Perseroan layak untuk dilaksanakan.

III KETERSEDIAAN TENAGA AHLI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

Pada perkembangan selanjutnya, struktur organisasi Perseroan akan berkembang sesuai dengan penambahan kegiatan usaha Perseroan. Penambahan kegiatan usaha tersebut akan membutuhkan tenaga ahli yang memiliki keahlian di bidangnya dan layanan penyewaan properti dan jasa logistik pengiriman barang, sehingga sumber daya manusia yang dimiliki Perseroan berkompeten di bidang industri sesuai dengan penambahan kegiatan usaha.

IV PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

Disamping industri tekstil, Perseroan berencana untuk memanfaatkan serta mengoptimalkan aset-aset yang ada untuk disewakan serta mengintegrasikan sewa properti dengan jasa pengiriman barang. Oleh sebab itu perlu menambah kegiatan usaha serta melakukan penyesuaian terhadap kode klasifikasi resmi untuk mengklasifikasikan jenis bidang usaha Perseroan di Indonesia atau yang lebih dikenal dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) agar dapat menjalankan bisnis penyewaan properti dan jasa pengiriman barang.



V PENGARUH PERUBAHAN KEGIATAN USAHA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Pengaruh perubahan kegiatan usaha dilihat dari kelayakan dari Penambahan kegiatan usaha ini dihitung dari manfaat ekonomis yang diantisipasi dimasa mendatang dari Penambahan kegiatan usaha yang dihitung dari selisih antara *Free Cash Flow To Firm* apabila ada penambahan kegiatan usaha, dengan *Free Cash Flow To Firm* apabila Perseroan tidak melakukan penambahan kegiatan usaha. Yang selanjutnya di bandingkan dengan pengorbanan ekonomisnya. Sehingga diperoleh *Free Cash Flow to inkremental*. Berdasarkan analisis kelayakan Penambahan kegiatan usaha dengan mempertimbangkan asumsi-asumsi yang telah dilakukan diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut:

- ☒ Net Present Value (NPV): 454.059.756.000
- ☒ Internal Rate of Return (IRR): 138,89%
- ☒ Profitability Index (PI): 19,24

Total NPV diperoleh di dari hasil present value arus kas yang sudah mempertimbangkan tingkat risiko. Berdasarkan analisa kami, bahwa setelah adanya penambahan kegiatan usaha dibidang sewa menyewa properti dan jasa pengiriman barang maka proyeksi arus kas inkrementalnya bernilai positif.

IRR sebesar 138,89% menunjukkan bahwa aksi korporasi Perseroan dengan melakukan penambahan kegiatan usaha dianggap sangat layak karena besaran IRR jauh lebih tinggi dibandingkan tingkat diskonto. Berdasarkan analisa kami bahwa IRR menunjukkan angka yang tinggi dikarenakan modal investasi yang dikeluarkan oleh Perseroan dengan adanya penambahan usaha baru ini sangat kecil karena aset berupa tanah dan bangunan yang akan disewakan sudah tersedia dari usaha yang lama atau eksisting.

Profitability Indeks menunjukkan angka 19,24 artinya bahwa Perseroan ketika menambah kegiatan usaha dianggap sangat wajar dikarenakan Profitability Indeks diatas 1.

VI RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Untuk memperoleh persetujuan RUPS atas rencana Penambahan Kegiatan Usaha tersebut, Perseroan akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") pada hari Jumat tanggal 27 Agustus 2021 yang bertempat di Pabrik PT Argo Pantes Tbk yang berlokasi di Jl. MH. Thamrin Km.4, Cikokol-Tangerang, 15117, Indonesia.

Mata acara RUPSLB tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pembahasan studi kelayakan tentang penambahan kegiatan usaha Perseroan.
2. Permohonan persetujuan atas rencana perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan rencana penambahan kegiatan usaha baru Perseroan dan perubahan redaksional uraian kegiatan usaha Perseroan.

Pada mata acara pertama akan dibahas rencana perubahan kegiatan usaha utama termasuk studi kelayakan tentang perubahan kegiatan usaha utama tersebut.

Oleh karena Perubahan Kegiatan Usaha Utama ini memerlukan perubahan pada Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, maka persyaratan kehadiran dan pengambilan keputusan RUPSLB adalah sebagai berikut:

- a. RUPSLB dapat dilangsungkan jika RUPSLB dihadiri oleh para pemegang saham atau kuasa mereka yang sah yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan Perseroan.
- b. Keputusan RUPSLB sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPSLB yang bersangkutan.
- c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh para pemegang saham atau kuasa mereka yang sah yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam RUPSLB tersebut.

Jika rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama sebagaimana disebutkan di atas tidak memperoleh persetujuan dari RUPSLB, maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPSLB tersebut.

VI INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut, dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT Argo Pantes Tbk
Jl. MH Thamrin KM. 4, Cikokol – Tangerang

Attn. Sekretaris Perseroan
Email : corp-secretary@argopantes.com
Jakarta, 21 Juli 2021
Direksi Perseroan

A