

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

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan rencana Perubahan Kegiatan Usaha dalam hal ini berupa penambahan kegiatan usaha, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tidak ada informasi penting dan material lainnya yang berhubungan dengan rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama yang tidak diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.



**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](http://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 merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Keterbukaan Informasi yang telah diterbitkan di Jakarta pada tanggal 21 Juli 2021.

sp



## 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 berproduksi secara komersial pada tahun 1977.

## B Kepemilikan Saham

Tabel 2.1 Susunan Pemegang Saham Perseroan

| Keterangan                           | Jumlah Saham<br>(Lembar) | Nilai Saham       | Komposisi<br>(%) |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|
| 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<br>Development    | 23.683.000               | 5.116.658         | 7,06%            |
| Publik (masing-masing<br>dibawah 5%) | 147.411.020              | 31.837.786        | 43,93%           |
| <b>Jumlah</b>                        | <b>335.557.450</b>       | <b>72.473.905</b> | <b>100,00%</b>   |

## 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 Folia 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. *sp*



## **B Ringkasan Laporan Studi Kelayakan**

No. Laporan 00298/2.0055-00/BS/04/0060/1/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021.

### **a. Objek Studi Kelayakan**

Bahwa Obyek studi Kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah jasa studi kelayakan penambahan kegiatan usaha yang bergerak dibidang sewa menyewa properti berupa pergudangan yang berlokasi di Kota Tangerang, Provinsi Banten dan Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat serta mengintegrasikan sewa properti dengan jasa pengiriman barang.

### **b. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan**

Laporan Studi Kelayakan bertujuan untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha yang akan di lakukan 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 Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") Nomor No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Keglatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII-2018.

### **c. Asumsi dan Kondisi Pembatas**

1. Kami tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subyek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya;
2. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai;
3. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan dalam laporan penilaian ini sebagai acuan dalam penilaian;
4. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
5. Penilai tidak meneliti semua hal yang menyangkut keabsahan atas dokumen-dokumen legalitas, oleh karenanya Penilai menyarankan pihak yang berkepentingan, melakukan konsultasi pada konsultan hukum, untuk mendapatkan opini yang bersangkutan dengan aspek hukum;
6. Data dan informasi yang digunakan adalah berasal dari sumber yang dapat dipertanggungjawabkan dan dipercaya keakuratannya;
7. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dengan kewajiban proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty);
8. Penilai Bisnis bertanggungjawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajiban proyeksi keuangan;



9. Laporan Penilaian Bisnis yang dihasilkan bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
10. Penilai Bisnis bertanggungjawab atas Laporan Penilaian Usaha dan kesimpulan Nilai Akhir;
11. Laporan Penilaian ini bersifat non-disclaimer opinion.
12. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan dan meyakini atas data dan informasi yang disampaikan, termasuk informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari Pemberi Tugas;
13. Penilai hanya mempertanggungjawabkan hasil penilaian kepada Pemberi Tugas. Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak bertentangan dengan peraturan dan hukum yang berlaku;
14. Apabila tidak ada persetujuan yang disepakati bersama sebelumnya, Penilai tidak diwajibkan untuk memberikan kesaksian kepada pengadilan ataupun badan pemerintah lainnya sehubungan dengan saham yang dinilai;
15. Semua tuntutan bilamana ada, telah diabaikan. Oleh karena saham yang dinilai sesuai dengan syarat pembatasan yang kedua dianggap berada dibawah hak milik yang sah;
16. Laporan Penilaian dianggap tidak sah dan tidak berlaku, apabila tidak tertera cap basah/timbul (seal) Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan serta tandatangan dari Pimpinan Rekanan dan/atau Rekan yang memiliki izin penilai publik.

**d. Pendekatan dan Metode Studi Kelayakan**

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

1. 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.
2. 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.
3. Pengumpulan data-data sekunder dari sumber-sumber terkait yang dapat dipertanggungjawabkan.
4. Analisis makro ekonomi, analisis industri untuk mengevaluasi pengaruh dari faktor tersebut terhadap kinerja Perseroan di masa mendatang.
5. Pendekatan yang digunakan dalam menganalisa kelayakan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha Penunjang adalah pendekatan pendapatan (income based approach) dengan menggunakan metode diskonto arus kas (discounted cash flow [DCF] method), yang mengacu pada net present value (NPV), interest rate of return (IRR), dan profitability index (PI) dari hasil arus kas bersih perubahan, sehingga Rencana Penambahan Kegiatan Usaha Penunjang dapat dikatakan layak atau menguntungkan apabila NPV-nya positif atau lebih besar dari nol, IRR lebih besar dari pada diskonto yang digunakan, dan PI-nya lebih besar dari pada 1.



#### e. Kesimpulan Studi Kelayakan

##### Aspek Pasar

- Pergudangan merupakan salah satu infrastruktur dalam sistem logistik nasional memiliki peran penting dalam menunjang ketersediaan dan kelancaran barang yang diperdagangkan. Pada dasarnya, pergudangan dan persediaan merupakan sarana yang mahal (costly) dalam hal sumber daya manusia, fasilitas, dan peralatannya sehingga kinerja gudang akan langsung berdampak pada rantai pasok secara keseluruhan.
- Melesatnya transaksi e-commerce di Indonesia juga mendorong kebutuhan baru untuk layanan logistik yang terintegrasi dari hulu hingga ke hilir, termasuk jasa pergudangan. Bagi banyak perusahaan logistik, jasa pergudangan merupakan peluang bisnis yang sangat besar. Ekspansi bisnis ini sekaligus menciptakan lapangan pekerjaan baru. Padahal, pandemi membuat banyak perusahaan terpaksa melakukan efisiensi demi mempertahankan bisnisnya. Mulai dari Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) sampai dengan pengurangan jam kerja sekaligus pengurangan gaji.
- Prospek usaha sewa menyewa pergudangan dan jasa pengiriman barang sangat menjanjikan kedepannya. Pertumbuhan pergudangan cenderung stagnan di masa pandemi ini, bahkan ada yang negatif. Namun secara prospek bisnis masih sangat menjanjikan dalam jangka panjang. Kebutuhan pergudangan memang meningkat karena ada penurunan daya beli masyarakat yang tajam sehingga membuat peningkatan jumlah barang tidak bergerak sehingga kebutuhan penyimpanan pun terdongkrak. Sehingga tentunya hal ini menjadi power selling ARGO dalam menjajaki pasar properti pergudangan. Selain itu pertumbuhan e-commerce memberikan efek domino terhadap bisnis lain seperti jasa pengiriman barang atau logistik. Hal ini membuat munculnya para pemain baru untuk berburu "potongan kue" dari membeludaknya orderan pengiriman barang. Industri pengiriman barang tumbuh positif tiap tahunnya seiring perkembangan e-commerce yang tercatat 500% dalam empat tahun terakhir.
- Dengan adanya penambahan kegiatan usaha dibidang sewa menyewa properti pergudangan dan jasa pengiriman barang, ARGO meyakini bahwa kinerja ARGO akan terus membaik dengan melihat potensi dan prospek pasar yang menjanjikan kedepannya.

##### Aspek Teknis

Dengan ketersediaan lahan dan bangunan yang cukup memadai serta ditunjang dengan keberadaan aset yang berada di lokasi strategis, serta terintegrasi dengan jasa pengiriman barang yang tahap awalnya bekerjasama dengan ekspedisi yang sudah mempunyai armada. Sehingga saat ini tidak diperlukan investasi pengadaan armada sendiri walaupun keuntungan yang didapat tidak begitu besar dari jasa pengiriman barang, diharapkan apabila bisnis ini berkembang kedepannya ARGO berencana untuk mengadakan armada yang dapat menunjang bisnis jasa pengiriman barang.

##### Aspek Pola Bisnis

Dengan memperhatikan pola bisnis yang akan diterapkan oleh manajemen ARGO dilihat dari segmen usaha, kemampuan untuk menciptakan nilai serta keunggulan kompetitif dan melihat kelebihan serta kekurangan baik dari sisi aset atau manajemen dalam rencana penambahan kegiatan usaha.

sp



### **Aspek Model Manajemen**

Dengan pertimbangan aspek model manajemen yang akan diterapkan baik dari penggunaan tenaga kerja yang ada dikombinasikan dengan recruitment tenaga kerja yang sesuai dengan bidangnya serta rencana manajemen meningkatkan produktivitas tenaga kerja sehingga dapat bersaing dengan perusahaan lain dengan jenis usaha yang sama.

### **Aspek Kelayakan Keuangan**

Parameter kelayakan finansial yang digunakan meliputi NPV (net present value), IRR (internal rate of return), PI (profitability index), dan payback period. Suatu proyek dikatakan layak apabila NPV lebih dari 0 (nol), IRR lebih dari tingkat diskontonya, dan PI lebih dari 1x. Sementara parameter payback period bergantung kepada preferensi masing-masing investor, dimana untuk proyek properti sewa pada umumnya payback period selama 5-7 tahun masih dianggap wajar.

#### **Net Present Value (NPV)**

Berdasarkan perhitungan NPV ARGO dengan adanya penambahan usaha diperoleh sebesar Rp454.059.756.000,- hasil tersebut menyimpulkan bahwa investasi penambahan usaha layak dilakukan karena NPV positif.

#### **Internal Rate of Return (IRR)**

Berdasarkan perhitungan besaran IRR ARGO dengan adanya penambahan usaha diperoleh sebesar 138,9%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan oleh ARGO sangat layak karena IRR yang dihasilkan jauh lebih besar jika dibandingkan dengan tingkat resiko. Besarnya IRR karena disebabkan dengan adanya penambahan usaha sewa menyewa properti, ARGO tidak perlu mengeluarkan biaya investasi yang besar karena aset berupa gudang yang akan disewakan sudah tersedia dari usaha yang berjalan. Sehingga dapat memaksimalkan aset yang selama ini tidak dimanfaatkan.

#### **Profitability Index (PI)**

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

Berikut ini adalah ringkasan parameter kelayakan finansial atas Rencana Proyek (detil perhitungan parameter kelayakan finansial atas Rencana Proyek dapat dilihat pada bagian Lampiran).

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 ARGO 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 logistik transportasi maka proyeksi arus kas inkremental nya bernilai positif.

IRR sebesar 138,89% menunjukkan bahwa aksi korporasi ARGO 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 ARGO 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.

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.

### 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.

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 k pengiriman barang, sehingga sumber daya manusia yang dimiliki Perseroan berkompeten di bidang industri sesuai dengan penambahan kegiatan usaha.

Recruitment Pimpinan bidang usaha Logistik telah dilakukan oleh Perseoran sebagai Langkah awal untuk mengakselerasi pertumbuhan di kegiatan usaha tambahan. Di dalam bidang penyewaan properti, kombinasi antara karyawan perseroan yang telah ada dengan tambahan tenaga dari luar akan dilakukan. Saat ini telah terdapat 8 orang karyawan perseroan yang terlibat di dalam penyewaan property atau sekitar 6,20% dari total karyawan yang dimiliki perseroan dari usaha sebelumnya. Untuk bidang jasa pengiriman, saat ini telah di tambahkan 6 orang untuk menagai bidang jasa pengiriman atau sekitar 4,65% dari total karyawan yang dimiliki oleh perseroan dari usaha tekstil dan garment. Tenaga kerja yang digunakan dalam penambahan kegiatan usaha merupakn hasil rekrutment baru perseroaan dan sebagian diambil dari divisi keamanan seperti security yang bertugas untuk menjaga ketertiban dalam lingkungan pergudangan.

Ketersediaan tenaga kerja akan menentukan tim pelaksana yang terbaik dengan kebijaksanaan dalam pengangkatan tenaga kerja dan diutamakan yang sudah berpengalaman dalam bidangnya.

Usaha meningkatkan produktivitas dari karyawan yang akan dilakukan antara lain:

1. Peningkatan keahlian karyawan (man power training);
2. Sistem manajemen yang baik untuk dapat melaksanakan tugas semaksimal mungkin;
3. Job description yang jelas dari setiap karyawan secara terarah;

sp



4. Rasa tanggung jawab kepada perusahaan dalam usaha penyempurnaan dan penghematan;
5. Menciptakan suasana kerja yang menyenangkan dengan cara memperhatikan kesejahteraan karyawan, menjamin ketenangan dan kepastian serta ketentraman kerja.

#### **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.

Berdasarkan laporan keuangan ARGO tahun 2020, ARGO memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Tangerang dan Bekasi dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dimana akan habis masa berlakunya antara tahun 2022 hingga tahun 2027. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan atas proses perpanjangan HGB tersebut jika sudah jatuh tempo. Total luas bangunan yang dimiliki oleh ARGO pada 2 (dua) lokasi aset yaitu seluas 261.297 m<sup>2</sup> dan luas bangunan yang akan disewakan secara keseluruhan adalah 171.000 m<sup>2</sup> atau sekitar 65% dari total luas bangunan.

Dengan penambahan kegiatan usaha ARGO maka kemampuan manajemen ARGO untuk menciptakan nilai tambah dari keterbatasan yang dimiliki melalui peluang usaha yang kreatif dengan memanfaatkan aset-aset yang ada dan diintegrasikan dengan jasa logistik pengiriman barang sehingga menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan serta mengelola sumber daya dan berani menanggung risiko.

Berdasarkan informasi yang diterima dari manajemen perseroan bahwa dengan penambahan kegiatan usaha ini tidak ada hal material lainnya.

#### **V PENGARUH PERUBAHAN KEGIATAN USAHA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha maka pendapatan ARGO diproyeksikan akan tumbuhkan rata-rata sebesar 13,58% selama tahun 2021-2030 (CAGR). Pertumbuhan pendapatan ARGO dengan adanya penambahan kegiatan usaha diperoleh dari hasil penjualan mesin garment dan tekstil, sewa menyewa gudang dan kegiatan jasa pengiriman barang. Hasil dari penjualan mesin tekstil dan garment diprediksi akan menyumbangkan pendapatan yang paling besar selama masa proyeksi. Sedangkan pendapatan ARGO tanpa penambahan kegiatan usaha tumbuh rata-rata sebesar 11,49% selama masa proyeksi, seperti yang kami sampaikan diatas pada pembahasan proyeksi laporan keuangan tanpa penambahan kegiatan usaha. Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya penambahan usaha ini mampu memberikan kontribusi positif terhadap pendapatan perusahaan.

Adapun beban pokok pendapatan/penjualan (COGS) dengan adanya penambahan kegiatan usaha diproyeksikan rata-rata sebesar 60,14% dari pendapatan/penjualan selama masa proyeksi tahun 2021-2030. Sedangkan beban pokok pendapatan/penjualan (COGS) ARGO tanpa penambahan kegiatan usaha diproyeksikan rata-rata sebesar 79,14% selama masa proyeksi, seperti yang kami sampaikan diatas pada pembahasan proyeksi laporan keuangan tanpa penambahan kegiatan usaha. Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya penambahan usaha mampu menurunkan beban COGS



ARGO.

Dengan adanya penambahan usaha maka Beban usaha diproyeksikan mengalami kenaikan sebesar 3,31% selama masa proyeksi yaitu dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2030. Sedangkan beban usaha ARGO tanpa penambahan kegiatan usaha diproyeksikan sebesar 2,31% selama masa proyeksi, seperti yang kami sampaikan diatas pada pembahasan proyeksi laporan keuangan tanpa penambahan kegiatan usaha. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi kenaikan beban operasional dengan adanya penambahan kegiatan usaha.

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha sewa menyewa gudang dan jasa pengiriman barang maka diproyeksikan laba bersih ARGO akan tumbuh rata - rata sebesar 32,95% selama masa proyeksi tahun 2021 – 2030. Sedangkan proyeksi laba (rugi) bersih ARGO tanpa penambahan kegiatan usaha hanya rata-rata sebesar -63,96%. Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya penambahan usaha mampu memberikan keuntungan bersih terhadap perseroan yang selama ini mengalami kerugian.

Selama periode proyeksi, rata-rata net profit margin ARGO adalah sebesar 9,06%. Berikut disajikan proyeksi laba rugi untuk periode tahun 2021 sampai dengan tahun 2030. Sedangkan proyeksi rata-rata net profit margin ARGO tanpa penambahan kegiatan usaha adalah sebesar 2,64%. Hal ini menunjukkan NPM perseroan mengalami kenaikan dengan adanya penambahan usaha.

Arus kas inkremental merupakan selisih antara arus kas eksisting tanpa penambahan kegiatan usaha dengan arus dengan adanya penambahan kegiatan usaha. Hasil dari perhitungan arus kas inkremental ini dijadikan sebagai dasar dalam menentukan kelayakan usaha.

Analisis kelayakan atas Penambahan Kegiatan Usaha ARGO harus didasarkan pada analisis inkremental dari dua skenario proyeksi keuangan, yaitu proyeksi keuangan tanpa Penambahan Kegiatan Usaha ARGO dan proyeksi keuangan dengan Penambahan Kegiatan Usaha ARGO. Pada awal proyeksi tidak terdapat pengeluaran dana sebagai biaya investasi (initial outlay), karena ARGO memanfaatkan aset yang sudah ada. Menurut informasi dari manajemen ARGO, aset yang digunakan dalam kegiatan usaha tambahan tersebut dengan memanfaatkan aset tetap ARGO yang tidak produktif keberadaannya yaitu sekitar  $\pm 65\%$  dari jumlah keseluruhan bangunan gudang yang saat ini berada di Tangerang dan Bekasi. Penyusunan asumsi sampai tahun 2030, atas pertimbangan bahwa kegiatan penambahan usaha ini tidak memerlukan biaya capex (biaya investasi) yang tinggi dan memanfaatkan aset dari usaha utama ARGO yaitu berupa gudang. Untuk mendapatkan nilai kekal, kami mengkapitalisasikan nilai sisa tahun 2030 dengan tingkat diskonto yang digunakan untuk kemudian didiskonto pada tahun 2030. Perhitungan terminal value dalam laporan studi kelayakan ini adalah menggunakan basis nilai sisa di akhir periode proyeksi, hal ini guna mengedepankan prinsip kehati-hatian dan prudent dalam menganalisa. Jika menggunakan nilai sisa dalam akhir periode proyeksi akan diperoleh indikator kelayakan seperti (NPV, PI, IRR) yang masih menunjukkan hal yang positif (layak), sedangkan apabila menggunakan terminal value (dengan gordon growth model) di akhiri periode proyeksi akan menghasilkan indikator kelayakan (NPV, PI, IRR) yang jauh lebih baik.

Parameter kelayakan finansial yang digunakan meliputi NPV (net present value), IRR (internal rate of return), PI (profitability index), dan payback period. Suatu proyek dikatakan layak apabila NPV lebih dari 0 (nol), IRR lebih dari tingkat diskontonya, dan PI lebih dari 1x. Sementara parameter payback period bergantung kepada preferensi masing-masing investor, dimana untuk proyek properti sewa pada umumnya payback period selama 5-7 tahun masih dianggap wajar.

20



NPV ARGO dengan adanya penambahan usaha diperoleh sebesar Rp454.059.756.000,- hasil tersebut menyimpulkan bahwa investasi penambahan usaha layak dilakukan karena NPV positif. IRR ARGO dengan adanya penambahan usaha diperoleh sebesar 138,9%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan oleh ARGO sangat layak karena IRR yang dihasilkan jauh lebih besar jika dibandingkan dengan tingkat resiko. Besarnya IRR karena disebabkan dengan adanya penambahan usaha sewa menyewa properti, ARGO tidak perlu mengeluarkan biaya investasi yang besar karena aset berupa gudang yang akan disewakan sudah tersedia dari usaha yang berjalan. Sehingga dapat memaksimalkan aset yang selama ini tidak dimanfaatkan. Profitability Indeks menunjukkan angka 19,24 artinya bahwa ARGO ketika menambah kegiatan usaha dianggap sangat wajar dikarenakan Profitability Indeks diatas 1.

Dengan adanya penambahan kegiatan usaha perseroan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pendapatan perusahaan dimana dapat dilihat dari proyeksi laporan keuangan penambahan usaha yang menunjukkan kinerja yang baik.

## 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.

Dua Mata acara dari tiga 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  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah

49



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**

Perubahan dan/atau tambahan informasi atas Keterbukaan Informasi disampaikan di Jakarta, tanggal Agustus 2021.

PT. Argo Pantes Tbk



Surjanto Purnadi  
Direktur Utama