

## KETERBUKAAN INFORMASI

### KEPADA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT LIPPO CIKARANG TBK (“PERSEROAN”)

KETERBUKAAN INFORMASI DIBUAT DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN OTORITAS JASAKEUANGAN (“OJK”) SEBAGAIMANA DIATUR DI DALAM PERATURAN OJK (“POJK”) NO.17/POJK.4/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA.

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PERSEROAN MELAKSANAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA.



#### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di bidang Real Estat, Kawasan Industri, Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya, Hiburan dan Rekreasi serta kegiatan usaha penunjang lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain.

#### Berkedudukan di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia

##### Kantor Pusat:

Easton Commercial Centre  
Jl. Gunung Panderman Kav. 05  
Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia  
Telp.: (021) 897 2484, (021) 897 2488  
Faksimili: (021) 897 2093, (021) 897 2493  
website: [www.lippo-cikarang.com](http://www.lippo-cikarang.com)  
email: [corsec@lippo-cikarang.com](mailto:corsec@lippo-cikarang.com)

DIREKSI, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN SETELAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN YANG WAJAR, MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN MENURUT KEYAKINAN TERBAIK MEREKA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR SERTA TIDAK TERDAPAT FAKTA-FAKTA DAN INFORMASI MATERIAL DAN RELEVAN YANG JIKA TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI AKAN MENYEBABKAN INFORMASI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Bekasi pada tanggal 13 Mei 2024

## DEFINISI

- Hasil Studi Kelayakan : Hasil penilaian Studi Kelayakan atas Penambahan KBLI oleh Perseroan yang dilakukan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan dengan laporan No. 00411/2.0109-05/BS/03/0069/1/V/2024 tanggal 13 Mei 2024.
- OJK : Singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan badan pengganti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2013.
- POJK No. 15/POJK.04/2020 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 17/POJK.04/2020 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- Perseroan : Dalam hal ini adalah PT Lippo Cikarang Tbk, berkedudukan di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan undang-undang Negara Republik Indonesia.
- Penambahan KBLI : Penambahan kegiatan usaha penunjang baru di dalam Perseroan, yaitu Aktivitas Penunjang Angkutan Darat sebagaimana terkandung dalam KBLI 52215 Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off-Street Parking*) dan KBLI 52214 Aktivitas Perparkiran di Badan Jalan (*On-Street Parking*).

## I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi kepada para Pemegang Saham Perseroan ini ("**Keterbukaan Informasi**") memuat informasi mengenai Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 yang diwajibkan untuk memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**") berupa penambahan bidang usaha baru, sebagaimana tersebut di dalam definisi Penambahan KBLI di pembukaan Keterbukaan Informasi ini, yang rencananya akan diselenggarakan pada tanggal 19 Juni 2024.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini melalui situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para Pemegang Saham Perseroan mengenai rencana Penambahan KBLI. Perseroan juga menyediakan data mengenai Penambahan KBLI kepada pemegang saham sejak saat Pengumuman RUPS serta dokumen pendukung kepada OJK dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/POJK.04/2020.

Keterbukaan Informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi para pemegang saham Perseroan untuk memberikan persetujuan atas rencana penambahan kegiatan usaha penunjang dalam hal ini berupa Penambahan KBLI yang akan diusulkan oleh Perseroan kepada RUPS.

## II. URAIAN SINGKAT PERSEROAN

### 1. Riwayat Singkat Perseroan

PT Lippo Cikarang Tbk ("**Perseroan**") adalah sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*public company*) yang berkantor pusat di Easton Commercial Centre, Jl. Gn. Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi 17550.

Perseroan didirikan dengan nama PT Desa Dekalb pada tanggal 20 Juli 1987 berdasarkan Akta No. 43 yang dibuat dihadapan Hendra Karyadi, S.H., Notaris di Jakarta, yang diubah dengan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama pada tanggal 22 April 1988. Akta pendirian tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4701.HT.01.01.TH.88 tanggal 30 Mei 1988 telah didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No.2117/1988 tanggal 15 September 1988 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 94 tanggal 23 November 1990, Tambahan No. 4719/1990. Anggaran Dasar Perseroan telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 49 tanggal 15 Juni 2023 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani S.H., Notaris di Jakarta, mengenai perubahan Direksi dan Komisaris, Pengangkatan Kembali, dan Alamat Lengkap Perseroan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-0125711.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 5 Juli 2023.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 20 Mei 1989. Sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini, kegiatan usaha Perseroan dan entitas anak adalah di bidang Real Estat, Kawasan Industri, serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

### 2. Kegiatan Usaha Perseroan

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah dalam bidang real estat, termasuk namun tidak terbatas pada real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yaitu meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti tanah, bangunan, apartemen, mal, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, perhotelan, pusat sarana olah raga, dan sarana penunjang, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri; aktivitas profesional, ilmiah dan teknis; konstruksi; pengangkutan; perdagangan; pengelolaan air; pengelolaan air limbah; pengelolaan dan daur ulang sampah; aktivitas remediasi; aktivitas ketenagakerjaan; dan penunjang usaha lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain. Selain itu, Perseroan juga bergerak dalam bidang Kawasan Industri, yaitu perusahaan yang menguasai lahan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) hektar dalam hamparan yang dijadikan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan/atau menguasai lahan, termasuk pengusahaan lahan Kawasan Industri untuk Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah paling rendah 5 (lima) hektar dalam satu hamparan.

Selanjutnya Perseroan akan melakukan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan mengenai Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan sesuai dengan Penambahan KBLI.

### 3. Struktur Permodalan

Struktur permodalan Perseroan per tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Saham @Rp.500	Nilai Nominal (Rp.)
Modal Dasar	2.700.000.000	1.350.000.000.000
Modal Disetor	2.679.600.000	1.339.800.000.000

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan, PT Sharestar Indonesia, per tanggal 31 April 2024 adalah sebagai berikut:

No	Komposisi Pemegang Saham	Lembar Saham	Persentase
1	PT Kemuning Satiatama	2,165,811,178	80,83%
2	Masyarakat	513,788,822	19,17%

### 4. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 9 tanggal 5 Oktober 2023, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, susunan pengurus Perseroan pada saat Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Presiden Komisaris /Komisaris Independen	:	Didik Junaedi Rachbini
Komisaris Independen	:	Hadi Cahyadi
Komisaris	:	Anand Kumar
Komisaris	:	George Raymond Zage III

#### Direksi

Presiden Direktur	:	Ketut Budi Wijaya
Direktur	:	Maria Clarissa Fernandez Joesoep *)
Direktur	:	Marshal Martinus Tissadharma
Direktur	:	Gita Irmasari

\*) Meninggal dunia pada tanggal 29 Oktober 2023

## III. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

### Ringkasan Studi Kelayakan berdasarkan

Laporan No. 00411/2.0109-05/BS/03/0069/1/V/2024 tanggal 13 Mei 2024

Perseroan telah menunjuk Penilai Publik, Penilai Terdaftar Pasar Modal : Ir. Yohn PS Napitupulu, M.Sc., MAPPI (Cert.) dengan Klasifikasi Penilai Properti dan Bisnis, bernaung dalam KJPP Febriman Siregar dan Rekan ("KJPP FSR" atau "Penilai Usaha") sebagai KJPP resmi dengan izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No.

459/KM.1/2020 tanggal 17 September 2020 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-838/PM.223/2019 tanggal 31 Juli 2019 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (Pendaftaran Ulang) No. STTD.PPB-41/PM.223/2019 tanggal 31 Juli 2019 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal dan bertindak untuk melakukan penilaian secara obyektif tanpa ada benturan kepentingan dan memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan sebagai Penilai Independen untuk penyusunan studi kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha penunjang berupa Penambahan KBLI oleh Perseroan dengan tanggal pisah batas (*cut off date*) adalah per 31 Desember 2023.

#### Maksud dan Tujuan

Mengkaji kelayakan bisnis sehubungan dengan rencana Penambahan KBLI per 31 Desember 2023, untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 (untuk selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**").

#### Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Studi Kelayakan ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Studi Kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
5. Penilai Usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan Studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan dan Kesimpulan Akhir.
8. Penilai Usaha telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Studi Kelayakan dari Pemberi Tugas.

#### Pendapat atas Kelayakan Rencana Transaksi

Berdasarkan hasil kajian dan analisa yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan kelayakan usaha, KJPP FSR berpendapat bahwa Rencana Transaksi berupa Penambahan KBLI yang akan dilakukan oleh Perseroan dapat memberikan kontribusi yang positif dan "**LAYAK**".

## **IV. KETERSEDIAAN TENAGA AHLI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**

Sehubungan dengan rencana Penambahan Kegiatan Usaha, saat ini Perseroan telah memiliki sumber daya manusia yang dinilai cukup kompeten untuk menjalankan kegiatan usaha tersebut.

## **V. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**

Perseroan berpendapat bahwa Aktivitas Penunjang Angkutan Darat sebagaimana terkandung dalam KBLI 52215 Aktivitas Perparkiran di Luar Badan Jalan (*Off-Street Parking*) dan KBLI 52214 Aktivitas Perparkiran di Badan Jalan (*On-Street Parking*) merupakan usaha penunjang yang penting dalam mendukung kegiatan usaha real estat yang saat ini dijalankan oleh Perseroan.

Kegiatan usaha perparkiran penting bagi Perseroan karena beberapa alasan:

a. Peningkatan Nilai Properti

Memiliki tempat parkir yang luas dan dikelola secara profesional dapat meningkatkan daya tarik dan nilai properti. Calon penyewa atau pembeli seringkali mempertimbangkan ketersediaan parkir yang layak saat mengambil keputusan, terutama di perkotaan yang lahan parkirnya terbatas.

b. Kepuasan Penyewa/Penghuni

Menyediakan tempat parkir yang aman dan nyaman dapat meningkatkan kepuasan dan retensi penyewa/penghuni. Pelaku bisnis dan penghuni menghargai kemudahan akses terhadap tempat parkir dan menawarkan tempat parkir yang aman dan nyaman dapat menjadi nilai jual yang signifikan bagi Perseroan.

c. Arus Pendapatan Tambahan

Fasilitas parkir yang dikelola secara profesional dapat berfungsi sebagai sumber pendapatan tambahan bagi Perseroan. Perseroan dapat mengenakan biaya untuk tempat parkir baik secara bulanan untuk penyewa atau tarif per jam atau harian untuk pengunjung. Hal ini dapat menghasilkan pendapatan yang konsisten untuk Perseroan.

Dengan memperhatikan alasan-alasan di atas, Perseroan yakin bahwa kegiatan usaha perparkiran memainkan peran penting dalam mendukung keseluruhan daya tarik, kegunaan, dan kinerja keuangan Perseroan selaku perusahaan yang bergerak di bidang Real Estat dan Kawasan Industri.

## VI. PENJELASAN TENTANG PENGARUH PERUBAHAN KEGIATAN USAHA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Penambahan KBLI ini diproyeksikan memberikan dampak positif bagi kondisi keuangan Perseroan. Sebagaimana dilampirkan pada bagian Analisis Kelayakan Proyek di dalam Ringkasan Laporan Penilai KJPP, pengaruh Penambahan KBLI pada kondisi keuangan Perseroan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

<i>Net Present Value (NPV)</i>	: Rp 7.246.278.237,-
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	: 66,25%
<i>Profitability Index (PI)</i>	: 1,85
<i>Payback Period (PBP)</i>	: 3 tahun 5 bulan
<i>Break Even Point (BEP)</i>	: 43,40%

## VII. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Persetujuan atas rencana Penambahan KBLI akan dimohonkan persetujuan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("**RUPST**") yang akan diselenggarakan oleh Perseroan pada:

Hari/Tanggal	:	Rabu, 19 Juni 2024
Tempat	:	Hotel Aryaduta Jakarta Jl.Prajurit KKO Usman dan Harun No. 44-48, Gambir, Jakarta Pusat 10110
Pukul	:	10.00. WIB - Selesai

Mata acara RUPST yang akan dimohonkan sehubungan dengan Penambahan KBLI adalah sebagai berikut:

1. Persetujuan atas rencana penambahan kegiatan usaha penunjang Perseroan, termasuk pembahasan studi kelayakan tentang penambahan kegiatan usaha penunjang Perseroan serta perubahan dan pernyataan kembali Anggaran Dasar Perseroan.

RUPST Perseroan akan diselenggarakan dengan mengacu pada ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan OJK yang berlaku sehubungan dengan penyelenggaraan RUPS.

Sesuai dengan POJK No. 15/POJK.04/2020, usulan dan pelaksanaan persyaratan kehadiran dan pengambilan keputusan dalam RUPST adalah sebagai berikut:

1. Mata Acara: Persetujuan atas rencana penambahan kegiatan usaha penunjang Perseroan, termasuk pembahasan studi kelayakan tentang penambahan kegiatan usaha penunjang Perseroan serta perubahan dan pernyataan kembali Anggaran Dasar Perseroan.
  - a. RUPST Perseroan dapat diselenggarakan apabila RUPST tersebut dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPST;
  - b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak tercapai, RUPST kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPST kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPST dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{5}$  (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan RUPST kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPST; dan
  - c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPST kedua sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak tercapai, RUPST ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPST ketiga adalah sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dengan hak suara yang sah di mana kuorum kehadiran dan kuorum pengambilan keputusan telah ditetapkan oleh OJK atas permintaan Perseroan.

Jika rencana Penambahan KBLI sebagaimana disebutkan di atas tidak memperoleh persetujuan dari RUPST, maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPST tersebut.

## VIII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila Para Pemegang Saham memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan pada hari dan jam kerja (Senin-Jumat pukul 08.30-17.30 WIB), dengan alamat:

**PT Lippo Cikarang Tbk**  
Easton Commercial Centre  
Jl. Gunung Panderman Kav. 05  
Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia  
Telp.: (021) 897 2484, (021) 897 2488  
Faksimili: (021) 897 2093, (021) 897 2493  
website: [www.lippo-cikarang.com](http://www.lippo-cikarang.com)  
email: [corsec@lippo-cikarang.com](mailto:corsec@lippo-cikarang.com)