

Cita Mineral Siapkan Capex US\$ 180 Juta

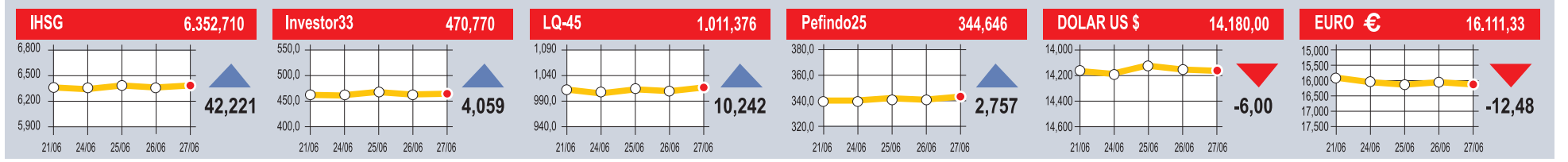
JAKARTA – PT Cita Mineral Investindo Tbk (CITA) menganggarkan belanja modal (*capital expenditure/capex*) sekitar US\$180 juta tahun ini. Sebagian besar *capex* akan dialokasikan untuk pengembangan infrastruktur operasional perusahaan.

Direktur Cita Mineral Yusak Lumba Pardede menyatakan, alokasi *capex* akan difokuskan pada pemeliharaan infrastruktur operasional. "Alokasi bisa kepada peningkatan jalan menuju *smelter*, karena banyak jalan yang harus diperbaiki. Kemudian juga dialokasikan ke *maintenance* mesin-mesin operasional," ujar dia seusai paparan publik, di Jakarta, Kamis (27/6).

Yusak menuturkan, realisasi penggunaan *capex* sampai Mei 2019 baru mencapai US\$ 50 juta. Adapun sumber pendanaan *capex* berasal dari kas internal yang dimiliki perseroan. "Karena kami hasil penjualan kami lumayan," ungkap dia.

Sementara itu laba bersih perseroan tumbuh dari Rp 140,1 miliar menjadi Rp 331,5 miliar pada kuartal I-2019. Yusak menambahkan, laba positif perseroan karena dipengaruhi kuota ekspor 3,28 juta ton periode 2018-2019. "Kami proyeksikan, kebijakan ini mampu memberikan dampak positif yang berkelanjutan terhadap kenaikan pendapatan hingga akhir 2019," kata dia.

Selain dari hasil penjualan Metallurgical Grade Bauxite (MGB), kontribusi laba Cita Mineral juga diraih dari entitas anak asosiasi PT Well Harvest Winning Alumina Refinery (WHW). (c05)



Smartfren Jajaki Pinjaman CDB US\$ 200 Juta

Oleh Farid Firdaus

JAKARTA – PT Smartfren Telecom Tbk (FREN) tengah menjajaki pinjaman dari China Development Bank (CDB) senilai lebih dari US\$ 200 juta. Dana tersebut akan digunakan untuk kebutuhan ekspansi jaringan sepanjang tahun ini.

Direktur Keuangan Smartfren Telecom Antony Susilo mengatakan, tahun ini, perseroan mengalokasikan belanja modal sebesar US\$ 200 juta. Mayoritas pendanaan atau sekitar 85-90% akan berasal dari pinjaman bank dan sisanya 10-15% dari internal. Sementara itu, selama ini CDB merupakan kreditor utama perseroan.

"Penjajakan pinjaman kali ini merupakan fase keempat. Nilai pastinya belum ditetapkan, kemungkinan lebih dari US\$ 200 juta. Kami berharap bisa diraih pada semester II-2019,"

jelas Antony, usai Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) di Jakarta, Kamis (27/6).

Menurut Antony, perseroan juga memiliki opsi pendanaan yang lain, yakni penerbitan obligasi wajib konversi (OWK) IV senilai Rp 1,2 triliun. Perseroan sebelumnya telah mengantongi persetujuan pemegang obligasi (*bond holders*) pada Desember 2018. Sehingga, perseroan mempunyai periode tenggat waktu hingga Desember 2020 untuk mengeksekusi OWK IV tersebut.

Seperti diketahui, perseroan sebelumnya cukup konsisten menerbitkan OWK. Pada 2015, perseroan tercatat telah menerbitkan OWK III senilai Rp 5 triliun, dan OWK II senilai Rp 9 triliun.

Tahun ini, perseroan akan menggunakan *capex* untuk membangun 5.000 *base transceiver station* (BTS) di seluruh Tanah Air. Hingga kuartal I-2019, perseroan telah menyerap *capex* sebanyak US\$ 100 juta.

Pada kesempatan sama, Presiden Direktur Smartfren Telecom Merza Fachys mengatakan, dari 5.000 BTS yang dibangun perseroan sepanjang tahun ini, mayoritas dibangun pada kota-kota utama. Tak ketinggalan, perseroan juga membangun BTS di sejumlah kota-kota lapis dua.

"Tepat hari ini kami meresmikan BTS di kepulauan Anambas, Riau. Bulan lalu, kami sudah bangun di Samarinda dan Balikpapan. Jaringan Smartfren juga sudah sampai ke Natuna," jelas dia.

Perseroan, lanjut Merza, juga memper-

luas hingga wilayah Sulawesi Selatan dan mempertimbangkan wilayah lain di Timur Indonesia. Selain melakukan ekspansi jaringan 4G LTE, saat ini perseroan juga telah mengantongi izin untuk melakukan uji coba jaringan 5G.

Sementara itu, Direktur Smartfren Telecom Djoko Tata Ibrahim menjelaskan, pihaknya menyikini dengan berbagai ekspansi jaringan di tahun ini, perseroan dapat menjangkau banyak pelanggan. Bahkan, perseroan berani merargetkan total pelanggan tahun ini mampu menembus 30 juta pengguna.

"Hingga saat ini, total pelanggan Smartfren telah mencapai 17 juta. Masih ada setengah tahun lagi, jadi tinggal kerja lebih keras lagi," kata dia.

Salah satu andalan perseroan untuk menggaet pelanggan adalah menawarkan paket data yang lumayan terjangkau, dibanding operator-operator besar lainnya. Adapun, total BTS 4G LTE Smartfren saat ini mencapai 19.032 ribu yang tersebar lebih dari 200 kota di Indonesia.

DEFINISI

Afiliasi	: Sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
Bapepam-LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan.
KJP	: Kantor Jasa Penilai Publik.
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan.
Perseroan	: PT Lippo Cikarang Tbk.
Peraturan No. IX.E.1	: Peraturan Bapepam-LK Nomor IX.E.1, Lampiran Keputusan Bapepam-LK Nomor KEP-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
Peraturan No. IX.E.2	: Peraturan Bapepam-LK Nomor IX.E.2, Lampiran Keputusan Bapepam-LK Nomor KEP-614/BL/2011 Tanggal 28 November 2011 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
MSU	: PT Mahkota Sentosa Utama.
MKCP	: PT Megakreasi Cikarang Permai.
Penawaran Umum	: Penawaran Umum Terbatas I kepada Para Pemegang Saham Perseroan dengan penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD).
Terbatas I	: Sebanyak-banyaknya 1.983.600.000 saham biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp500,- setiap saham ("Saham Baru") dengan harga pelaksanaan Rp1.495,- setiap saham ("Harga Pelaksanaan") yang sebanyak-banyaknya Rp 2.965.482.000.000,-. Setiap pemegang 100 saham biasa atas nama yang namanya tercantum dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 16.15 WIB mendapatkan 285 HMETD, dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan.
Perjanjian Fasilitas atau Facility Agreement	: Facility Agreement tanggal 27 Juni 2019 yang dibuat oleh dan antara Perseroan sebagai Kreditur (<i>Lender</i>) dan MSU sebagai Debitor (<i>Borrower</i>), dimana Kreditur menyediakan suatu fasilitas pinjaman berjangkapan komitmen dalam jumlah yang sama dengan penerimaan bersih yang diterima oleh Kreditur dari Penawaran Umum Terbatas I, yang diperkirakan antara minimum USD 200.000.000 dan maksimum USD 208.000.000.
UUPM	: Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal

PENDAHULUAN

Dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.2 dan Peraturan No. IX.E.1, Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini untuk memberikan informasi kepada para pemegang saham Perseroan, bahwa Perseroan selaku Kreditur telah menandatangani *Facility Agreement* pada tanggal 27 Juni 2019 dengan MSU selaku Debitor, yang merupakan perusahaan asosiasi Perseroan, pengembang proyek Meikarta, dimana Perseroan memiliki 49,72% saham MSU secara tidak langsung melalui MKCP. Penarikan fasilitas pinjaman tersebut hanya dapat dilakukan setelah syarat dan ketentuan pendahuluan dalam *Facility Agreement* terpenuhi. Dana yang dipinjaman Perseroan kepada MSU berasal dari dana hasil Penawaran Umum Terbatas I.

Nilai fasilitas pinjaman yang disediakan Perseroan kepada MSU sebesar antara minimum USD 200.000.000 dan maksimum USD 208.000.000 atau maksimum sampai dengan 39,38% dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2018. Sehingga transaksi pemberian fasilitas pinjaman tersebut termasuk Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2. Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan No. IX.E.2, Transaksi Material dengan nilai transaksi 20% sampai dengan 50% dari ekuitas, Perseroan wajib mengumumkan informasi mengenai Transaksi Material kepada masyarakat dalam paling sedikit satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat 2 hari kerja setelah tanggal diterbitkannya perjanjian terkait Transaksi Material. Selanjutnya, oleh karena Perseroan merupakan Pemegang Saham Utama dari MSU secara tidak langsung melalui MKCP dengan persentase kepemilikan sebesar 49,72% dari modal ditempatkan dan disetor dalam MSU, maka pemberian fasilitas pinjaman tersebut termasuk Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud Peraturan No. IX.E.1.

Direksi menyatakan bahwa Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi yang akan dilakukan tidak mengancam unsur Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1. Sesuai dengan Peraturan No. IX.E.1, dalam hal Transaksi Afiliasi yang dilakukan ini memenuhi Transaksi Material dan tidak terdapat Benturan Kepentingan, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan Peraturan IX.E.2.

KETERANGAN SINGKAT MENGENAI TRANSAKSI

A. OBYEK TRANSAKSI

Obyek dari Transaksi adalah pemberian fasilitas pinjaman berjangka tanpa komitmen dari Perseroan kepada MSU berdasarkan *Facility Agreement*. Berikut keterangan singkat mengenai syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Fasilitas adalah sebagai berikut:

- Para Pihak;
- Perseroan selaku Kreditur dan MSU selaku Debitor.
- Nilai Transaksi
- Jumlah yang sama dengan penerimaan bersih yang diterima oleh Kreditur dari Penawaran Umum Terbatas I, yang diperkirakan antara minimum USD 200.000.000 dan maksimum USD 208.000.000, sepanjang tidak dibatalkan, dikurangi atau dialihkan oleh Kreditur berdasarkan Perjanjian Fasilitas.
- Penggunaan Pinjaman
- Debitur harus menggunakan fasilitas pinjaman tersebut untuk proyek Meikarta dan untuk kegiatan usaha pada umumnya.
- Jangka waktu
 - Fasilitas Pinjaman
 - 60 bulan sejak tanggal Perjanjian Fasilitas.
 - Pembayaran kembali Fasilitas Pinjaman
 - 60 bulan setelah tanggal penggunaan fasilitas pinjaman pertama atau tanggal yang lebih awal dengan pembentahan secara tertulis dari Kreditur kepada Debitor selambat-lambatnya 10 hari kerja ("Tanggal Pengakhiran").
- Bunga
 - Tingkat bunga tetap sebesar 10% per tahun.
 - Bunga akan dibayarkan setiap 12 bulan atau periode lain yang disepakati para pihak.
- Jaminan
 - Tidak ada agunan untuk menjamin fasilitas.
- Pembatasan
 - Selama Perjanjian Fasilitas berlangsung, Debitor dibatasi untuk antara lain melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - Debitor (dan Anak Perusahaannya) tidak boleh menjaminkan asetnya, kecuali untuk kegiatan usaha sehari-hari;
 - menjual, mengalihkan, atau melepaskan asetnya;
 - menjual, mengalihkan, atau melepaskan salah satu piutangnya;
 - membuat pengutangan terkait dengan hak retensi, kecuali untuk kegiatan usaha sehari-hari.
 - Debitor tidak boleh melakukan pelebaran, pemisahan, penggabungan atau restrukturisasi perusahaan.
 - Debitor (dan Anak Perusahaannya) tidak boleh mengambil perusahaan, bisnis, aset atau menjaminkan atau melakukan investasi lain, kecuali pengambilalihan atau investasi tersebut dilakukan untuk kegiatan usahanya sehari-hari atau dengan persetujuan terlebih dahulu dari Kreditur.
- Tanpa persetujuan tertulis dari Kreditur, Debitor tidak boleh membuat atau memberikan pinjaman apa pun (kecuali untuk kegiatan usaha sehari-hari) atau memberikan jaminan atau ganti rugi untuk kepentingan pihak lain (kecuali berdasarkan Perjanjian Fasilitas ini) atau secara sukarela bertanggung jawab atas segala kewajiban pihak lain, baik sekarang maupun yang akan datang.
- Debitor tidak akan berutang finansial kecuali utang dalam Perjanjian Fasilitas ini.
- Debitor tidak akan (i) menyatakan, membayar atau mengambungkan dividen atau mendistribusikan apa pun dalam bentuk apa pun atas sahamnya, atau (ii) mengurangi, mengembalikan, membeli, membayar, membatalkan atau mendapatkan kembali sahamnya.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM TERKAIT DENGAN TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI PT LIPPO CIKARANG TBK

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM ("KETERBUKAAN INFORMASI") INI DIBUAT DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN BAPEPAM-LK NOMOR KEP-614/BL/2011 TANGGAL 28 NOVEMBER 2011 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA DAN PERATURAN BAPEPAM-LK NOMOR IX.E.1, LAMPIRAN KEPUTUSAN BAPEPAM-LK NOMOR KEP-412/BL/2009 TANGGAL 25 NOVEMBER 2009 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTEPENTU.

LIPPO CIKARANG

PT Lippo Cikarang Tbk

("PERSEROAN")

Kegiatan Usaha:

Easton Commercial Centre
Jl. Gunung Penderman 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, email: corsec@lippo-cikarang.com

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini penting untuk dibaca dan diperhatikan oleh para pemegang saham Perseroan.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DAN SETELAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN SECARA SEKESAMA, MENEKANKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR. TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Bekasi pada tanggal 28 Juni 2019

8. Ketentuan Mengenai Utang Konversi Menjadi Saham

a. Dalam hal Debitor tidak dapat membayar kembali Pinjaman kepada Kreditur, Kreditur dapat sewaktu-waktu dan dari waktu ke waktu, dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Debitor dalam jangka waktu tidak kurang dari 10 hari kerja, mengkonversi sebagian maupun seluruh utang dan jumlah lain yang jatuh tempo dan harus dibayarkan berdasarkan Perjanjian Fasilitas menjadi saham baru dengan nilai nominal masing-masing Rp1.000,- per saham ("Saham Biasa") pada modal Debitor ("Saham Baru") sama dengan (pecahan dari Saham Baru);

(i) jumlah pokok agregat dari pinjaman, bunga yang masih harus dibayar dan jumlah lain yang akan dikonversi sebagaimana ditentukan dalam pembertahan tersebut yang dikonversi ke dalam Rupiah; dibagi dengan (ii) nilai pasar wajar dari setiap Saham Biasa sebagaimana ditentukan oleh Penilai Independen yang ditunjuk oleh Kreditur pada tanggal tidak lebih dari 6 bulan sebelum tanggal penerbitan pembertahan tersebut.

b. Pinjaman dan jumlah tersebut akan dikonversi dan lunas.

c. Semua Saham Baru tersebut diterbitkan secara sah, disetorkan secara penuh dan memiliki peringkat pari passu dengan Saham Biasa lainnya yang beredar pada tanggal penerbitan Saham Baru (kecuali untuk *dividen* atau distribusi pada tanggal pencatatan yang jatuh sebelum tanggal penerbitan tersebut).

d. Debitor harus memastikan bahwa:

- memiliki modal saham yang cukup untuk melonggarkan Saham Biasa yang mungkin diperlukan untuk mengkonversi seluruh utang yang telah dikonversi ke dalam Rupiah, menjadi Saham Baru seharga Rp1.000,- per Saham Baru;
- mempenuhi seluruh persetujuan yang diperlukan (termasuk persetujuan Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Debitor) untuk penerbitan Saham Baru, baik berdasarkan Anggaran Dasar Debitor atau perjanjian lainnya atau dokumen yang dimasukkan oleh, atau yang mengikat, satu atau lebih pemegang saham Debitor; dan
- para pemegang Saham Debitor melepaskan sebagian atau seluruh HMETD untuk membeli Saham Baru yang akan dikeluarkan oleh Debitor kepada Kreditur, baik yang diberikan oleh Anggaran Dasar Debitor atau perjanjian lainnya yang dibuat oleh, atau yang mengikat, satu atau lebih pemegang saham Debitor.

9. Ketentuan Cidera Janji termasuk mengenai Cross Default.

B. PIHAK PIHAK YANG BERTERANSKASI

1. Perseroan

Perseroan berkantor pusat di Easton Commercial Centre, Jalan Gunung Penderman Kav. 05 Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia, telp : (021) 897 2484, (021) 897 2488, faksimili (021) 897 2093 dan (021) 897 2493.

Keterangan singkat

Perseroan didirikan di Indonesia berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 20 Juli 1987 dengan 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 Pengadiln 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 mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir diubah dengan Akta No. 38 tanggal 18 April 2019 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handani Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan serta penyusunan kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0021235.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 18 April 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063781.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 18 April 2019.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 20 Mei 1989. Ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pengembangan kota (*urban development*) dengan melaksanakan kegiatan usaha utama salah satunya menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan antara lain pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza) serta penyediaan sarana penunjang lainnya.

Struktur Permodalan

Komposisi modal saham Perseroan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan DPS yang diterbitkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, pada tanggal 30 April 2019 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Saham	Nilai Nominal @ Rp2000 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	2.700.000.000	5.400.000.000	1.300.000.000.000	100,00%
Pemegang Saham:				
PT Kemuning Salatan	293.706.000	587.412.000	42,20%	
PT Metropolis Propertindo Utama	81.316.000	162.632.000	11,68%	
PT Graha Tata Cemerlang Makasar	2.349.649	4.699.298	0,34%	
PT Lippo Mall Indonesia	19.632.146	39.264.292	2,73%	
PT Mall Sentosa Dinamika	31.182.000	62.364.000	4,48%	
PT Sentra Realindo Development Masyarakat	32.162.000	64.324.000	4,62%	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	236.252.203	472.504.406	33,95%	
Jumlah Saham dalam Portepel	696.000.000	1.392.000.000	100,00%	
Jumlah Saham dalam Portepel	2.004.000.000	4.008.000.000	100,00%	

Keterangan:
*Masyarakat dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT LIPPO CIKARANG Tbk No. 39 tanggal 18 April 2019, yang dibuat di hadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handani Adi Warsito S.H., adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris	Direksi
Presiden Komisaris : Theo L. Sambuaga	Presiden Direktur : Sie Sulyanto
Komisaris : Sugiono Djauhari	Direktur : Hong Kah Jin
Komisaris Independen : Hadi Cahyadi	Direktur : Ju Kian Sam
Komisaris Independen : Ali Said	Direktur : Lora Oktaviany
Komisaris Independen : Didik Jusuedi Rachbini	Direktur : Alexander Yasa
	Direktur Independen : Sony

2. PT MAHKOTA SENTOSA UTAMA (MSU)

MSU berkantor pusat di Easton Commercial Centre, Jalan Gunung Penderman Kav. 05 Lippo Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia, telp : (021) 80608888.

Keterangan singkat

MSU merupakan perusahaan penanaman modal asing, yang didirikan dengan nama PT KERATON PROPERTINDO UTAMA, berkedudukan di Kabupaten Bekasi berdasarkan Akta No. 04 tanggal 20 Maret 2015, dibuat dihadapan Siti Laela Sophia Zein, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-0034205.AH.01.11.Tahun 2015 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0005488.AH.01.11.Tahun 2015 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 35 tanggal 30 April 2015, Tambahan No. 25351/2015. Anggaran dasar MSU telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa MSU No. 13 tanggal 11 Mei 2018 dibuat dihadapan Sriw Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, sehubungan dengan perubahan Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar MSU mengenai modal ditempatkan dan disetor. Akta tersebut telah mendapatkan Penyerahan/Pembertahan/Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No. AHU/AH.01.03-0153610 tanggal 11 Mei 2018, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0067668.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 11 Mei 2018 (untuk selanjutnya disebut dengan "Akta No. 13 Tanggal 11 Mei 2018").

MSU merupakan pengembang Meikarta yang mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2017

Kegiatan usaha MSU adalah berusaha dalam bidang real estate yang dimiliki sendiri atau disewa, dengan menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan pengusahaan gedung, tower Apartemen berbagai fasilitas pendukungnya.

Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham MSU berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT MAHKOTA SENTOSA UTAMA No. 13 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Mudita Chitta Odang, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan No. AHU-0095458.AH.01.02. Tahun 2017 tanggal 27 April 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0055088.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 27 April 2017 *Juncto* Akta No. 13 Tanggal 11 Mei 2018 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal @ Rpt.000 per saham (Rp)	%
Modal Dasar	10.000.000	10.000.000.000	
Pemegang Saham:			
Peak Asia Investment Ltd	1.250.000	12.500.000	49,72%
PT Megakreasi Cikarang Permai *	1.250.000	12.500.000	49,72%
Mas Agoes Ismail Ning	14.000	140.000	0,58%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.514.000	25.140.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7.486.000	74.860.000	

Keterangan:
*Perseroan secara langsung maupun tidak langsung memiliki seluruh saham pada PT Megakreasi Cikarang Permai.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi MSU berdasarkan Akta No. 22 tanggal 9 Juni 2018 dengan judul "Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Luar Biasa PT MAHKOTA SENTOSA UTAMA" sudah di hadapan Sriw Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris	Direksi
Presiden Komisaris : Mas Agoes Ismail Ning	Presiden Direktur : Reza Jazwin Chatob
Komisaris : Felix Dalimartha SH	Direktur : Hartono Tjahjanga G

3. HUBUNGAN AFILIASI

Hubungan afiliasi yang terjadi antara Perseroan dengan MSU, sesuai definisi afiliasi berdasarkan UUPM Pasal 1 ayat 1, adalah dikarenakan Perseroan merupakan Pemegang Saham Utama secara tidak langsung dari MSU dimana Perseroan memiliki penyertaan secara tidak langsung melalui MKCP pada MSU sebesar 49,72% saham dari modal yang telah ditempatkan dan disetor dalam MSU. Sedangkan Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung dan tidak langsung 100% pada MKCP.

Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi yang dilakukan Perseroan tidak mengendang Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

4. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI

Pertimbangan dan alasan dilakukannya rencana transaksi pemberian fasilitas pinjaman dari Perseroan kepada MSU dibandingkan dengan apabila dilakukan dengan pihak lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan pihak terafiliasi adalah MSU merupakan pengembang proyek Meikarta. Lokasi proyek Meikarta

dekat dengan lokasi proyek Perseroan dan anak perusahaan Perseroan lainnya. Diharapkan dengan pengembangan proyek Meikarta dapat menciptakan Smartfren yang baik bagi proyek Perseroan lainnya. Selain itu, dengan memberikan fasilitas pinjaman kepada MSU yang dimiliki Perseroan secara tidak langsung melalui MKCP sebesar 49,7% dapat memberikan kontribusi bunga yang wajar bagi Perseroan.

5. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI MATERIAL SERTA PENGARUH TRANSAKSI MATERIAL TERSEBUT PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Pemberian pinjaman kepada MSU tidak berdampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan.

Manajemen Perseroan memandang bahwa pemberian pinjaman kepada MSU terkait pengembangan proyek Meikarta dapat memberikan dampak keuangan yang positif bagi Perseroan, mengingat proyek tersebut memiliki potensi besar dalam menghasilkan keuntungan.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

KJPP Jernywati, Kusnanto & Rekan ("JKR") sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.099.022 tanggal 24 Maret 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dan OJK No. STTD.PB-01PM.22/2018 (penilai bisnis) tanggal 6 April 2018, telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi sesuai dengan surat penawaran No. JK/190405-001 tanggal 5 April 2019 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan pendapat kewajaran sebagaimana disajikan dalam Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi No. 00066/2022-002/BS/03/0382/1/VI/2019 tertanggal 27 Juni 2019 dengan ringkasan sebagai berikut:

- Identifikasi dan Hubungan Pihak-Pihak Bertransaksi
- Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan dan MSU.

b. Obyek Dari Pendapat Kewajaran

Obyek pendapat kewajaran adalah transaksi pemberian pinjaman kepada MSU sebesar minimum USD 200,00 juta dan maksimum USD208,00 juta dengan tingkat bunga sebesar 10,00% per tahun dan jangka waktu selama 60 bulan setelah tanggal penggunaan fasilitas pinjaman pertama, dan dalam hal MSU tidak dapat membayar kembali pinjaman pada tanggal pengakhiran, Perseroan berhak untuk memperpanjang tanggal pengakhiran untuk jangka waktu 60 bulan berikutnya.

c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok Analisa Kewajaran

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas data dan informasi mana telah JKR telah melakukan analisis. JKR bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada JKR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan JKR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut yang dapat mempengaruhi hasil analisis pendapat JKR secara material, JKR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada JKR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, JKR tidak bertanggung jawab atas kebenaran kesimpulan dan rekomendasi yang diberikan kepada JKR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. JKR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyimpangan yang signifikan yang perlu JKR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

JKR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, JKR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang JKR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi atau perpajakan. JKR tidak melakukan pemeriksaan atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomi dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, JKR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan MSU berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan MSU.

Pekerjaan JKR yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat diformulasikan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Kewajaran tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, JKR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengusul dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, JKR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpeenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah diungkapkan dalam Transaksi, dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

JKR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. JKR tidak bertanggung jawab untuk menegakkan kembali atau melonggarkan, memutakhirkan pendapat JKR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan JKR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan 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 pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berubah.

e. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, JKR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- Analisis atas Transaksi;
- Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- Analisis atas Kewajaran Transaksi.

f. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran ini, JKR berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

INFORMASI TAMBAHAN

Para pihak yang menginginkan penjelasan lebih lanjut dari Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi Perseroan pada hari dan jam kerja di:

SEKRETARIS PER