

# KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM

## PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk

Dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.04/2014

tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ("KETERBUKAAN INFORMASI") PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk ("PERSEROAN") UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN MODAL PERSEROAN TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD").

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



## PT Bukit Darmo Property Tbk

### Kegiatan Usaha :

Bergerak dalam bidang pembangunan, pengembangan, perdagangan dan investasi.

### Alamat Kantor :

Office Management Lt. 6, Mal Lenmarc

Jl. Mayjend Yono Soewoyo No. 9, Surabaya

Telp : (62-31) 731 8666

Website : [www.bukitdarmoproperty.com](http://www.bukitdarmoproperty.com)

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, MENYATAKAN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN, SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN ATAU MENYESATKAN.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PERSEROAN ("RUPS LB") YANG AKAN DIAGENDAKAN BERSAMAAN DENGAN RUPS TAHUNAN ("RUPST") UNTUK MENYETUJUI RENCANA PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI AKAN DISELENGGARAKAN PADA HARI JUMAT TANGGAL 24 MEI 2019, DAN DENGAN IKLAN PENGUMUMAN RUPS LB DI SURAT KABAR HARIAN MEDIA INDONESIA TANGGAL 16 APRIL 2019. SEDANGKAN KETERBUKAAN INFORMASI DIUMUMKAN DALAM SURAT KABAR HARIAN MEDIA INDONESIA, SITUS WEB BURSA EFEK, DAN SITUS WEB PERSEROAN PADA TANGGAL 23 APRIL 2019.

Diterbitkan di Jakarta tanggal 23 April 2019

## I. PENDAHULUAN

Info penting yang diumumkan dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang ditujukan kepada seluruh pemegang saham Perseroan agar mengerti rencana Perseroan yang akan melaksanakan Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHEMD) sebagaimana tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 38/POJK.04/2014 tanggal 29 Desember 2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No.38**”) dan tidak ada peraturan lain yang harus dipenuhi atau persetujuan pemerintah dari pemerintah atau badan atau institusi lain selain dari POJK No.38, bersama ini Direksi Perseroan berencana untuk melakukan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“Penambahan Modal Tanpa HMETD”) sebanyak-banyaknya 683.099.225 (enam ratus delapan puluh tiga juta sembilan puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh lima) saham Perseroan atau sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan per tanggal 31 Desember 2018.

Saham-saham yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut adalah saham atas nama dengan nilai nominal yang sama dengan nilai nominal saham-saham Perseroan yang telah dikeluarkan, yaitu Rp 100 (seratus Rupiah) per saham. Pengeluaran saham-saham Perseroan melalui Penambahan Modal Tanpa HMETD tersebut akan dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat dan harga pelaksanaan sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di Pasar Modal. Penambahan Modal Tanpa HMETD ini memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari RUPSLB yang akan diselenggarakan pada tanggal 24 Mei 2019.

## II. INFORMASI MENGENAI PENAMBAHAN MODAL TANPA HMETD

### 1. Alasan dan Tujuan

Dengan berkurangnya berbagai tekanan yang mewarnai ekonomi tahun 2018, pelaku pasar memprediksi kondisi ekonomi di tahun 2019 akan membaik. Perseroan yang bergerak di bidang pembangunan, pengembangan, perdagangan dan investasi mengelola kegiatan usaha sebagai berikut:

- ❖ Mendirikan dan menjalankan usaha di bidang pembangunan dan pengembangan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi dan kawasan wisata serta fasilitas-fasilitas yang berkaitan;

- ❖ Mendirikan dan menjalankan biro jasa seperti jasa promosi, pengelolaan, pemasaran, usaha jual beli tanah, bangunan - bangunan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi, dan kawasan wisata, termasuk restoran;
- ❖ Mendirikan dan menjalankan usaha di bidang perencanaan, pembuatan serta pemeliharaan sarana perumahan, perhotelan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi dan kawasan wisata-wisata, termasuk restoran, lapangan golf, beserta fasilitas terkait;

Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan berencana untuk mengembangkan kegiatan bisnisnya dengan melaksanakan Penambahan Modal Tanpa HMETD dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, setelah mendapatkan persetujuan dari RUPSLB.

Selain itu, Penambahan Modal Tanpa HMETD oleh Perseroan juga dapat memperkuat struktur permodalan Perseroan dan mengundang investor-investor lokal maupun asing untuk berpartisipasi menginvestasikan modalnya dalam Perseroan sehingga memberikan nilai tambah bagi kinerja Perseroan.

## 2. Harga Pelaksanaan dalam Rencana Transaksi

Harga pelaksanaan saham Penambahan Modal Tanpa HMETD sekurang-kurangnya sama dengan rata-rata harga penutupan perdagangan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) hari bursa berturut-turut di Pasar Reguler sebelum Perseroan melakukan iklan pengumuman mengenai akan dilakukannya pemanggilan RUPSLB yang mengagendakan Penambahan Modal Tanpa HMETD, sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Bursa Nomor I-A. Harga pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD adalah Rp 61 (enam puluh satu rupiah) dengan penjelasan penetapan sebagai berikut :

Tanggal	Harga Penutupan	Tanggal	Harga Penutupan	Tanggal	Harga Penutupan
15-Apr-19	59	1-Apr-19	61	19-Mar-19	63
12-Apr-19	58	29-Mar-19	62	18-Mar-19	62
11-Apr-19	58	28-Mar-19	60	15-Mar-19	62
10-Apr-19	59	27-Mar-19	62	14-Mar-19	60
9-Apr-19	59	26-Mar-19	65	13-Mar-19	60
8-Apr-19	59	25-Mar-19	74	12-Mar-19	59
5-Apr-19	59	22-Mar-19	61	11-Mar-19	58
4-Apr-19	61	21-Mar-19	61		
2-Apr-19	61	20-Mar-19	63	<b>Rata-rata</b>	<b>61</b>

Berdasarkan hal tersebut di atas maka harga pelaksanaan Rencana Transaksi adalah sekurang-kurangnya Rp 61 (enam puluh satu rupiah). Mengingat fraksi harga perdagangan di Bursa, maka harga pelaksanaan rencana transaksi menjadi sekurang-kurangnya Rp 61 (enam puluh satu rupiah).

Hak yang diperoleh calon pemodal adalah sama dengan pemegang saham beredar saat ini dalam memperoleh deviden atau manfaat lain serta kuasa untuk menggunakan hak suara dalam RUPS sehubungan dengan penerbitan Penambahan Modal Tanpa HMETD.

Seluruh saham baru yang dikeluarkan tersebut akan dicatatkan di Bursa dan tidak dapat diperdagangkan (*lock-up*) selama 1 (satu) tahun sejak dicatatkan di Bursa sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Bursa No. I-A.

### **3. Perkiraan Periode Pelaksanaan**

Sebagaimana POJK No. 38 pasal 14 dan 15, Perseroan akan mengumumkan serta memberitahukan mengenai pelaksanaan dan hasil pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD. Adapun untuk waktu pengumuman belum dapat kami pastikan, namun untuk Rencana Transaksi akan dilaksanakan setelah tanggal RUPSLB yang menyetujui Rencana Transaksi dan tidak melebihi jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 24 Mei 2019 dimana Perseroan menyelenggarakan RUPSLB yang menyetujui Transaksi Penambahan Modal Tanpa HMETD. Perseroan akan melaksanakan Rencana Transaksi sesuai Anggaran Dasar dan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk POJK No. 38 .

### **4. Rencana Penggunaan Dana Hasil Penambahan Modal Tanpa HMETD (jika telah dapat ditentukan)**

Perseroan akan menggunakan dana hasil Penambahan Modal Tanpa HMETD untuk penyelesaian pembangunan Hotel yang dijadwalkan selesai pada akhir tahun 2020.

### **5. Analisis dan Pembahasan Manajemen Mengenai Kondisi Keuangan Perseroan Sebelum dan Sesudah Penambahan Modal Tanpa HMETD**

a. Persentase kepemilikan saham publik akan bertambah dari sebelumnya 45,49% menjadi sekitar 50,45% setelah Penambahan Modal Tanpa HMETD.

b. Di bawah ini adalah proforma posisi keuangan konsolidasian Perseroan (berdasarkan Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2018) sebelum dan setelah Penambahan Modal Tanpa HMETD :

**Proforma berdasarkan Laporan Keuangan pada Tanggal 31 Desember 2018**

Keterangan	Sebelum Penambahan Modal Tanpa HMETD	Setelah Penambahan Modal Tanpa HMETD
Kas dan Setara Kas	4.795.303.625	79.795.303.625
Total Aset	763.537.440.279	838.537.440.279
Total Liabilitas	300.149.514.530	300.149.514.530
Total Ekuitas	463.387.925.749	538.387.925.749

*(dalam satuan penuh Rp.)*

Jumlah saham baru yang akan dikeluarkan terkait Penambahan Modal Tanpa HMETD berjumlah sebanyak– banyaknya 683.099.225 (enam ratus delapan puluh tiga juta sembilan puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh lima) saham Perseroan atau sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan per tanggal 31 Desember 2018. Total Saham Ditempatkan dan Disetor Perseroan akan berubah menjadi 7.514.019.477 saham dari yang semula sebesar 6.830.992.252 saham.

**6. Risiko atau Dampak Penambahan Modal Tanpa Memberikan HMETD kepada Pemegang Saham termasuk Dilusi**

Setelah pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD, jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan akan meningkat. Sebagai akibatnya, pemegang saham pengendali Perseroan yang tidak dapat mengambil bagian atas seluruh saham baru tersebut, persentase kepemilikan sahamnya secara keseluruhan akan terdilusi 9.09% sebagaimana tampak dalam tabel bagian Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD.

**7. Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD**

Tabel di bawah ini menunjukkan struktur permodalan Perseroan sebelum dan setelah dilakukannya Penambahan Modal Tanpa HMETD, dengan asumsi saham-saham baru yang dikeluarkan Perseroan berjumlah sebanyak-banyaknya 683.099.225 (enam ratus delapan puluh tiga juta sembilan puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh lima) saham Perseroan atau sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan per tanggal 31 Desember 2018.

KETERANGAN	Sebelum Penambahan Modal Tanpa HMETD			Setelah Penambahan Modal Tanpa HMETD		
	Jumlah Saham	Nominal	%	Jumlah Saham	Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12,000,000,000</b>	<b>1,200,000,000,000</b>		<b>12,000,000,000</b>	<b>1,200,000,000,000</b>	
PT ADIBALARAJA	2,600,000,000	260,000,000,000	38.06	2,600,000,000	260,000,000,000	34.60
Hendro Sumampow	623,500,000	62,350,000,000	9.13	623,500,000	62,350,000,000	8.30
Leotine Ierma Agustina Sumampow	250,000,000	25,000,000,000	3.66	250,000,000	25,000,000,000	3.33
Iefenn Adrienne Sumampow	250,000,000	25,000,000,000	3.66	250,000,000	25,000,000,000	3.33
Masyarakat	3,107,492,252	310,749,225,200	45.49	3,107,492,252	310,749,225,200	41.36
Calon Pembeli		-	-	683,099,225	68,309,922,500	9.09
<b>Total Saham Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>6,830,992,252</b>	<b>683,099,225,200</b>	<b>100.00</b>	<b>7,514,091,477</b>	<b>751,409,147,700</b>	<b>100.00</b>
<b>Saham Portepel</b>	<b>5,169,007,748</b>	<b>516,900,774,800</b>		<b>4,485,908,523</b>	<b>448,590,852,300</b>	
<b>Total Saham Publik</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>3,790,591,477</b>	<b>379,059,147,700</b>	<b>50.45</b>

\* Nilai nominal Rp 100,- / saham

### 8. Keterangan Mengenai Calon Pemodal (jika ada)

Sampai dengan tanggal pengumuman ini, Perseroan belum dapat memberikan keterangan mengenai calon pemodal.

### III. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan merupakan suatu Perseroan terbatas dengan nama PT. Adhibaladika yang didirikan berdasar hukum Negara Republik Indonesia dan berdomisili di Surabaya. PT. Adhibaladika didirikan dengan Akta No. 11 tanggal 12 Juli 1989 di hadapan Sugino Saputra, sebagai pengganti dari Budiarti Karnadi, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7737.HT.01.01-TH.89 tanggal 22 Agustus 1989. Didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 1376/1989 dan No. 1377/1989, keduanya tertanggal 4 Oktober 1989 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 tanggal 22 Desember 1989, Tambahan No. 3767.

Anggaran Dasar Perseroan diubah dalam rangka Penawaran Umum kepada Masyarakat, termasuk perubahan nama Perseroan menjadi PT Bukit Darmo Property Tbk. berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Adhibaladika (Tentang Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Dalam Rangka Pemasyarakatan Saham) No.27 tanggal 10 April 2007, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-04256 HT.01.04-TH.2007 tanggal 16 April 2007 dan telah diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. W7-HT.01.04-5178 tanggal 17 April 2007.

Saat ini Perseroan bergerak di bidang pembangunan, pengembangan, perdagangan dan investasi properti.

#### **IV. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PERSEROAN**

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa HMETD sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini akan diajukan persetujuan dari Pemegang Saham Perseroan dalam RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada :

- Hari & Tanggal : Jumat, 24 Mei 2019
- Tempat : Club House, Ruang Tournamen  
Jl. Raya Bukit Darmo Golf Blok G-2  
Surabaya, 60226

Mata acara RUPSLB adalah persetujuan pengeluaran saham baru sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penambahan modal Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 10% (sepuluh persen) dari modal disetor Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang pasar modal khususnya peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.04/2014 ("POJK No. 38/2014").

Iklan pengumuman RUPSLB diiklankan di surat kabar harian Media Indonesia tanggal 16 April 2019 dan Keterbukaan Informasi disampaikan melalui surat kabar harian Media Indonesia, website Bursa dan website Perseroan pada tanggal 23 April 2019.

## V. IKHTISAR DAN KEUANGAN PENTING

Keterangan	31 Des 2018	31 Des 2017
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b>		
Jumlah Aset	763,537,440,279	783,494,758,697
Jumlah Liabilitas	300,149,514,530	283,731,887,459
Jumlah Ekuitas	463,387,925,749	499,762,871,238
<b>LAPORAN LABA/RUGI KONSOLIDASIAN</b>		
Pendapatan	36,070,319,372	43,188,508,734
Rugi Sebelum Pajak	(36,781,835,738)	(43,333,533,213)
Rugi Tahun Berjalan	(36,654,139,665)	(43,170,166,331)
(dalam satuan penuh Rp.)		

## VI. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, oleh karenanya Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran informasi material yang disampaikan dan pendapat yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah wajar dan benar serta tidak ada informasi material lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan adanya informasi yang disampaikan menjadi tidak benar atau menyesatkan.

## VII. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi pemegang saham Perseroan yang memerlukan informasi lebih lanjut sehubungan dengan Keterbukaan Informasi ini, dapat menghubungi Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary) Perseroan pada hari dan jam kerja dengan alamat di bawah ini:

### PT. Bukit Darmo Property Tbk

Alamat Kantor:

Jl. Mayjend Yono Soewoyo No. 9, Surabaya

(Mal Lenmarc)



Telp : (62-31) 731 8666

Email : corporatesecretary@bukitdarmoproperty.com

Website : [www.bukitdarmoproperty.com](http://www.bukitdarmoproperty.com)