

PROSPEKTUS

Tanggal Efektif	:	28 Februari 2023
Masa Penawaran Umum Perdana Saham	:	2 Maret – 6 Maret 2023
Tanggal Penjatahan	:	6 Maret 2023
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik dan Pengembalian Uang	:	7 Maret 2023
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I Pada Bursa Efek Indonesia	:	8 Maret 2023
Periode Perdagangan Waran Seri I	:	
Reguler & Negosiasi	:	8 Maret 2023 – 4 Maret 2025
Tunai	:	8 Maret 2023 – 6 Maret 2025
Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	8 September 2023 – 7 Maret 2025
Tanggal Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	7 Maret 2025

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").



PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang real estat

Kantor Pusat

Jl. Kramat Raya No. 32-34 Kel. Kramat Kec. Senen, Jakarta Pusat,
DKI Jakarta 10450
Telp.: +6221 391 6338
Fax.: +6221 319 5557
Email: corsec@saptagroup.com
Situs Web: www.saptagroup.com

Kantor Pemasaran

Ruko Cibinong City Centre Blok A no.33
Jl. Tegar Beriman, Cibinong, Bogor
Telp.: +6221 87928377

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp 20 (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebanyak 20,04% (dua puluh koma nol empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp 100 (seratus Rupiah) setiap saham, yang harus tersedia dananya sesuai dengan jumlah pemesanan yang dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak Rp 161.000.000.000,- (seratus enam puluh satu milyar Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan menerbitkan sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru, mewakili sebanyak 31,33% (tiga puluh satu koma tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 4 (empat) saham baru Perseroan berhak memperoleh 5 (lima) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan yang dimulai pada 6 (enam) bulan terhitung sejak Waran Seri I diterbitkan, sampai dengan 18 (delapan belas) bulan berikutnya, yaitu dimulai sejak tanggal 8 September 2023 – 7 Maret 2025, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 110 (seratus sepuluh rupiah). Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan hingga habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp 221.375.000.000,- (dua ratus dua puluh satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

Seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum ini, termasuk saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk menghadiri dan mengeluarkan hak suara dalam RUPS yang diselenggarakan oleh Perseroan, hak atas pembagian dividen, Hak Memesan efek Terlebih Dahulu, dan hak atas pembagian sisa aset dalam hal terjadi likuidasi.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Danatama Makmur Sekuritas

PENJAMIN EMISI EFEK



PT Artha Sekuritas Indonesia

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PEMBATALAN PEMBELIAN REAL ESTAT, PEMBELI TIDAK SANGGUP MENYELESAIKAN PEMBAYARAN ATAU PEMBELI TIDAK BERHASIL UNTUK MENDAPATKAN FASILITAS KPR. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 1 Maret 2023

PT Saptasaha Gemilangindah Tbk (yang selanjutnya disebut “Perseroan”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No. No.:107/CS-SUGI/XI/2020 tanggal 9 November 2020 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya (“UUPM”).

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”) sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Saptasaha Gemilangindah Tbk No.: S-10824/BEI.PP1/12-2022 tanggal 20 Desember 2022, sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

Semua Lembaga serta Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan masing-masing, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal serta Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum ini merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENAWARAN UMUM INI, MAKA PROSPEKTUS ATAU DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN TERSEBUT, ATAU PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI MATERIAL YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI MATERIAL LAINNYA YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	I
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN.....	II
RINGKASAN.....	XI
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	11
III. PERNYATAAN UTANG	14
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....	20
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	25
VI. FAKTOR RISIKO	49
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	54
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA.....	55
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	55
B. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	59
C. KETERANGAN MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM	63
D. IZIN USAHA PERSEROAN	76
E. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING	79
F. ASET PERSEROAN	90
G. STRUKTUR ORGANISASI	94
H. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN.....	95
I. TATA KELOLA PERUSAHAAN (Good Corporate Governance atau GCG).....	97
J. SUMBER DAYA MANUSIA.....	106
K. STRUKTUR KEPEMILIKAN DAN GRUP PERSEROAN.....	108
L. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM.....	109
M. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PLK, BESERTA DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS.....	109
N. KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN PROSPEK USAHA DAN KETERANGAN TENTANG INDUSTRI	109
IX. EKUITAS.....	134
X. KEBIJAKAN DIVIDEN.....	135
XI. PERPAJAKAN	136
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK.....	138
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....	139
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	141
XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	161
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	169
XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	170
XVIII. LAPORAN KEUANGAN.....	171

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Istilah dan ungkapan dalam Prospektus ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	: Berarti pihak sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: • hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; • hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut; • hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama; • hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; • hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau • hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
Akuntan Publik	: Berarti Kantor Akuntan Publik yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Anggota Bursa Efek	: Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
Akta Pendirian	: Berarti Akta Perseroan Terbatas No.63 tanggal 29 Juli 1992, diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.54 tanggal 21 April 1993 dan Akta Perubahan No.60 tanggal 11 Nopember 1993, seluruhnya dibuat di hadapan Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C2-4272 HT.01.01.Th.94 tanggal 7 Maret 1994, didaftarkan dalam register pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Nopember 1994 di bawah No.644/Leg/1994, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.7 tanggal 24 Januari 1995, Tambahan No.641/1995.
BAE	: Berarti singkatan dari Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang berdasarkan kontrak dengan Perseroan melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, dalam hal ini adalah PT Adimitra Jasa Korpora.
Bank Kustodian	: Berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Bank Penerima	: Berarti bank di mana Partisipan Admin membuka sebuah Rekening Penawaran Umum atas namanya untuk menerima dana atau uang pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan pada Harga Penawaran, yang akan dibuat di kemudian hari, sebelum Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.
BCIP	: PT Bumi Citra Permai Tbk
BNRI	: Berarti Berita Negara Republik Indonesia

Bursa Efek atau BEI	: Berarti PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan hukum di Jakarta (atau para pengganti atau penerus haknya), merupakan Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dimana saham-saham Perseroan akan dicatatkan.
Daftar Pemegang Saham (DPS)	: Berarti Daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan efek oleh pemegang efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh pemegang rekening di KSEI.
DSAK-IAI	: Berarti Dewan Standar Akuntansi Keuangan sebagai salah satu bagian organ dari Ikatan Akuntansi Indonesia.
Efek	: Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek, dan setiap derivatif Efek.
Efektif	: Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan Peraturan No.IX.A.2, yaitu: 1) atas dasar lewatnya waktu, yakni: a) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana; atau b) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau 2) atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
FKPS	: Berarti Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham, formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjatahan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan atas Saham Yang Ditawarkan yang dijual oleh Perseroan pada pasar perdana.
Harga Pelaksanaan	: Berarti Harga Pelaksanaan Waran Seri I yaitu sebesar Rp 110,- (seratus sepuluh rupiah).
Harga Penawaran	: Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum, yaitu sebesar Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	: Berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Masehi tanpa pengecualian termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah.
Hari Kerja	: Berarti hari Senin sampai hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah atau hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan hari kerja biasa.
IAPI	: Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia.

Izin Lingkungan	: Berarti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, yang terdiri dari kegiatan Analisis Dampak Lingkungan Hidup ("AMDAL"), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup ("RKL") dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup ("RPL").
KAP	: Berarti Kantor Akuntan Publik.
Konfirmasi Tertulis	: Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
KPR	: Berarti Kredit Pemilikan Rumah
KSEI	: Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Konfirmasi Tertulis	: Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
Manajer Penjatahan	: Berarti PT Danatama Makmur Sekuritas, yang bertanggung jawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7 dan POJK No. 41/2020.
Masa Penawaran	: Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dengan cara sebagaimana diatur dalam Prospektus, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan POJK No. 41/2020.
Masyarakat	Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik warga negara Indonesia/badan hukum Indonesia maupun warga negara asing/badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal/berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar negeri, dengan memperhatikan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal.
Menkumham	: Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
NIB	: Berarti Nomor Izin Berusaha
OJK	: Berarti Otoritas Jasa Keuangan yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, 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 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan peralihan dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sejak tanggal 31 Desember 2012.
Partisipan Admin	: Berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi efek dan ditunjuk oleh Emiten sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sesuai dengan ketentuan-ketentuan POJK 41/2020, dalam hal ini adalah PT DANATAMA MAKMUR SEKURITAS

Partisipan Sistem	: Berarti Partisipan Sistem Penawaran Umum Elektronik atau perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan atau Pihak lain yang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik dalam hal ini adalah PT DANATAMA MAKMUR SEKURITAS.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemegang Saham	: Berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: • Daftar Pemegang Saham Perseroan ; • Rekening Efek pada KSEI; atau • Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penawaran Awal	: Berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan harga penawaran efek.
Penawaran Umum	: Berarti kegiatan penawaran umum perdana saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 16 UUPM.
Penjamin Emisi Efek	: Berarti PT Danatama Makmur Sekuritas dan PT Artha Sekuritas Indonesia, yang mengadakan kontrak dengan Emiten untuk menjamin Penawaran Umum Saham Yang Ditawarkan Emiten dengan kewajiban untuk membeli sendiri sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak terjual sesuai dengan Bagian Penjaminan masing-masing serta melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum di Pasar Perdana kepada Emiten melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Berarti pihak yang melakukan penyelenggaraan dan pelaksanaan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Danatama Makmur Sekuritas, yang juga merupakan Penjamin Emisi Efek.
Penjatahan Pasti	: Berarti mekanisme penjatahan Saham Ditawarkan yang dilakukan dengan cara memberikan alokasi Saham Yang Ditawarkan kepada pemesan sesuai dengan jumlah pesanan Saham Yang Ditawarkan.
Penjatahan Terpusat	: Berarti mekanisme penjatahan Saham Ditawarkan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh pemesanan Saham Ditawarkan dan kemudian dijatahkan sesuai dengan prosedur.
Peraturan No.VIII.C.4	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.VIII.C.4, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK No. Kep478/BU/2009, tanggal 31 Desember 2009 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Pasar Modal.

Peraturan No.IX.A.2	:	Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Peraturan No.IX.A.7	:	Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No.Kep 691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham.
Peraturan No.IX.J.1	:	Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
POJK No. 7/2017	:	Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk tanggal 14 Maret 2017.
POJK No. 7/2021	:	Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran <i>Corona Virus Disease</i> 2019 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran <i>Corona Virus Disease</i> 2019.
POJK No.8/2017	:	Berarti Peraturan OJK No.8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas tanggal 14 Maret 2017.
POJK No.15/2020	:	Berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK No.17/2020	:	Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 23/2017	:	Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
POJK No. 25/2017	:	Berarti Peraturan OJK No.25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan. Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
POJK No.30/2015	:	Berarti Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
POJK No. 32/2015	:	Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
POJK No.33/2014	:	Berarti Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

POJK No.34/2014	:	Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No.35/2014	:	Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 41/2020	:	Berarti peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik.
POJK No.42/2020	:	Berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
POJK No.55/2020	:	Berarti Peraturan OJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No.56/2015	:	Berarti Peraturan OJK No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS	:	Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dan Sebagai Agen Pelaksana Pada Penawaran Umum PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 9 tanggal 19 Oktober 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 13 tanggal 30 Januari 2023 dan terakhir dengan Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 6 tanggal 23 Februari 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I atau PPAW	:	Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 11 tanggal 19 Oktober 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 15 tanggal 30 Januari 2023 dan terakhir dengan Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 8 tanggal 23 Februari 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau "PPEE"	:	Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 8 tanggal 19 Oktober 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 12 tanggal 30 Januari 2023 dan terakhir dengan Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 5 tanggal 23 Februari 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
Pernyataan Efektif	:	Berarti pernyataan OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif: (i) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal diterimanya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK secara lengkap atau (ii) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal perubahan Pernyataan Pendaftaran yang terakhir disampaikan Perseroan kepada OJK, atau (iii) pada tanggal lain berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua OJK yang menyatakan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2 sehingga Perseroan melalui para Penjamin Emisi Efek berhak menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum atau Perusahaan Publik sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 7/POJK.04/2018 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
Pernyataan Penerbitan Waran Seri I atau PPW	: Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 10 tanggal 19 Oktober 2022 dan Lampiran Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah Tbk Syarat Dan Kondisi Waran, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 14 tanggal 30 Januari 2023 dan terakhir dengan Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 7 tanggal 23 Februari 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
Perseroan	: Berarti PT Saptausaha Gemilangindah Tbk, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan serta berkantor pusat di Jakarta Pusat.
Perusahaan Efek	: Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 21 UUPM.
PPh	: Berarti Pajak Penghasilan.
Pihak Terafiliasi	: Berarti seluruh pihak baik berbentuk Perseroan terbatas, kelompok ataupun badan usaha yang mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
Prospektus	: Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 7/POJK.04/2018 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum dan memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah dan Harga Penawaran dari Saham Yang Ditawarkan, penjaminan emisi Efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan Penawaran Umum yang belum dapat ditentukan.
Prospektus Ringkas	: Berarti pernyataan atau informasi tertulis yang merupakan ringkasan dari Prospektus Awal, yang diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran nasional dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya pernyataan OJK sesuai Formulir Peraturan No. IX.A.2 Lampiran 9.
PSAK	: Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia dan berlaku umum di Indonesia.
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani dengan Pemegang saham.

Rupiah atau Rp	:	Berarti Rupiah.
RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	:	Berarti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
SABH	:	Berarti Sistem Administrasi Badan Hukum – Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau pendahulu dan penggantinya.
Saham Baru	:	Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Saham Yang Ditawarkan	:	Berarti Saham Baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Para Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
Sistem Penawaran Umum Elektronik	:	Berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana dimaksud dalam POJK 41/2020.
Single Investor Identification atau SID	:	Berarti kode tunggal khusus yang diterbitkan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian dan digunakan oleh nasabah, pemodal, dan/atau pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melakukan kegiatan terkait transaksi efek dan/atau menggunakan jasa lainnya, baik yang disediakan oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian, pihak yang ditunjuk oleh lembaga penyimpanan dan penyelesaian atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
Subrekening Efek atau SRE	:	Berarti rekening efek dari setiap nasabah yang tercatat dalam rekening efek partisipan pada lembaga penyimpanan dan penyelesaian.
Subrekening Efek Jaminan atau SRE 004	:	Berarti SRE yang digunakan nasabah anggota kliring untuk menempatkan agunan berupa efek dan/atau dana yang dapat digunakan oleh lembaga kliring dan penjaminan untuk menyelesaikan transaksi bursa dan/atau menyelesaikan kewajiban nasabah anggota kliring.
SKS	:	Berarti Surat Kolektif Saham.
Tanggal Distribusi	:	Berarti tanggal yang sama dengan Tanggal Pembayaran, yaitu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan, pada tanggal mana Saham Yang Ditawarkan didistribusikan secara elektronik oleh KSEI kepada Pemegang Rekening.
Tanggal Pembayaran	:	Berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan yang harus disetor oleh Penjamin Emisi Efek kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu pada Tanggal Distribusi Saham Yang Ditawarkan, sebagaimana tercantum dalam Prospektus.
Tanggal Pencatatan	:	Berarti tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi yang telah ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

Tanggal Penjataan	:	Berarti tanggal dilakukannya penjataan atas pemesanan saham secara otomatis melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik.
UKL - UPL	:	Berarti Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup - Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup
USD	:	Berarti US Dollar, mata uang Amerika Serikat.
UUPM	:	Berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608).
UUPT	:	Berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756).
UU Ketenagakerjaan	:	Berarti Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 No. 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4279).
Waran Seri I	:	Berarti efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegang efek untuk memesan saham dari Perseroan pada harga tertentu setelah 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek dimaksud diterbitkan, sampai dengan 18 (delapan belas) bulan berikutnya. Efek atau waran tersebut melekat pada Saham Yang Ditawarkan kepada masyarakat sesuai dengan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 10 tanggal 19 Oktober 2022 dan Lampiran Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah Tbk Syarat Dan Kondisi Waran, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 14 tanggal 30 Januari 2023 dan terakhir dengan Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 7 tanggal 23 Februari 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, ("Akta Penerbitan Waran Seri I").

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

Perseroan	:	Berarti PT Saptausaha Gemilangindah
BTS	:	Berarti PT Benteng Terang Sejahtera
PLK	:	Berarti PT Pilar Loka Karya

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta faktor risiko, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo dan jumlah, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.

1. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

Perseroan, berkedudukan di Jakarta Pusat didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.63 tanggal 29 Juli 1992, diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.54 tanggal 21 April 1993 dan Akta Perubahan No.60 tanggal 11 Nopember 1993, seluruhnya dibuat di hadapan Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C2-4272 HT.01.01.Th.94 tanggal 7 Maret 1994, didaftarkan dalam register pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Nopember 1994 di bawah No.644/Leg/1994, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.7 tanggal 24 Januari 1995, Tambahan No.641/1995.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Pusat, beralamat di Jl. Kramat Raya No. 32-34 Kel. Kramat Kec. Senen, Jakarta Pusat.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dalam rangka Penawaran Umum Perdana diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah No.45 tanggal 10 Januari 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0001867.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 10 Januari 2022, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 10 Januari 2022 dengan No.AHU-AH.01.03-0018102, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0005265.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 10 Januari 2022 yang telah:

- disetujui oleh Menkumham dengan No. AHU-001867.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 10 Januari 2022;
- diberitahukan dan diterima pemberitahuan tersebut oleh Menkumham dengan No. AHU-AH.01.03-0018102 tanggal 10 Januari 2022; dan
- didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0005265.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 10 Januari 2022; (“Akta 45/ 2022”).

Kegiatan dan Prospek Usaha

Maksud dan tujuan Perseroan adalah berdasarkan Akta 7/2022, yaitu:

- Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/KBLI 68111);
- Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (KBLI 68200);
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- Aktivitas perusahaan holding (KBLI 64200).

Dalam menjalankan kegiatan usaha real estat, Perseroan membangun hunian residensial dan properti komersial. Saat ini Perseroan sedang mengembangkan kawasan residensial dan komersial dengan lahan seluas 6,5 Ha di daerah Cibinong, Bogor. Adapun kawasan tersebut merupakan bagian dari rencana master plan “Cibinong New City” seluas total 125 Ha, dimana di dalam area tersebut akan dibangun juga *Central Business District*, meliputi perkantoran, ruko, pasar modern, pusat perbelanjaan serta hotel, dan apartemen.

Beberapa peluang yang menciptakan prospek usaha yang baik bagi Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Pertumbuhan penduduk
2. Pengembangan infrastruktur yang dilakukan Pemerintah Pusat dan Daerah
3. Lokasi strategis
4. Tatanan Baru dan Area Pemukiman Asri

Penjelasan mengenai kegiatan dan prospek usaha Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab VIII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, serta Kecenderungan dan Prospek Usaha dalam Prospektus ini.

2. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah saham yang ditawarkan	: Sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) Saham Baru atau sebesar 20,04% (dua puluh koma nol empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Rasio Saham Baru dan waran seri I	: Setiap 4 (empat) Saham Baru akan mendapatkan 5 (lima) Waran Seri I
Jumlah Waran seri I yang ditawarkan	: Sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham baru. Saham hasil pelaksanaan Waran Seri I akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku khususnya di bidang pasar modal.
Jumlah saham yang dicatatkan	: Sebanyak 8.033.250.000 (delapan miliar tiga puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama, yang mewakili sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang terdiri dari saham lama sebanyak 6.423.250.000 (enam miliar empat ratus dua puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu) saham dan Saham Baru sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham. Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada pemegang Saham Baru. dimana bila Waran Seri I tersebut dilaksanakan seluruhnya, akan terdapat tambahan 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) saham yang dicatatkan di Bursa Efek, sehingga seluruhnya akan berjumlah sebanyak 10.045.750.000 (sepuluh miliar empat puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham.
Nilai Nominal	: Rp 20,- (dua puluh Rupiah) per lembar saham.
Harga Penawaran	: Harga Penawaran sebesar Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham.
Nilai Emisi	: Sebanyak Rp 161.000.000.000,- (seratus enam puluh satu milyar Rupiah).
Harga pelaksanaan waran seri I	: Harga pelaksanaan Rp 110,- (seratus sepuluh rupiah).
Masa pelaksanaan waran seri I	: 8 September 2023 – 7 Maret 2025
Masa Penawaran Umum	: 2 Maret – 6 Maret 2023
Tanggal Pencatatan di BEI	: 8 Maret 2023

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijamin kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.

3. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sekitar Rp113.219.554.750 miliar akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga PT Multi Mandiri Persada (MMP), sehubungan dengan pembelian lahan di sekitar kawasan Perseroan beroperasi.

Keterangan Mengenai Kreditur	PT Mandiri Multi Persada (MMP)
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Kreditur	Tidak terafiliasi dengan Perseroan
Total Utang (termasuk komisi)	Rp113.219.554.750
Komisi	5,5%
Jatuh Tempo	Selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian.
Penggunaan Pinjaman Dari Utang Yang Akan Dilunasi	Utang ini timbul sehubungan dengan pembelian lahan milik masyarakat di sekitar proyek Perseroan Cibinong New City. Dalam rangka pengembangan proyek tersebut, maka Perseroan membutuhkan lahan yang utuh sehingga pengembangannya dapat optimal, baik dari segi rancang desain maupun biaya.
Riwayat Utang	- Perseroan membutuhkan tambahan lahan untuk dikembangkan bersama dengan proyek properti yang sedang atau akan dikembangkan oleh Perseroan di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong. - Perseroan mengadakan Perjanjian Kerjasama (PKS) dengan MMP pada tanggal 9 Januari 2019 juncto Addendum Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 8 Februari 2021, juncto Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 20 Mei 2022, yang terakhir kali diubah dengan Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2023, juncto Addendum Keempat Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 14 Februari 2023, untuk memberikan jasa negosiasi dan pembelian lahan/tanah. - Sesuai dengan Addendum Kedua Perjanjian Kerja Sama Pengadaan Tanah, disepakati perpanjangan jatuh tempo dengan syarat bahwa dilakukan pembayaran sebagian sejumlah Rp5.000.000.000. Perseroan telah melakukan pembayaran sejumlah Rp5.000.000.000, sehingga dengan pembayaran tersebut, maka utang kepada MMP menjadi sekitar Rp113.219.554.750. - MMP telah selesai menjalankan kegiatan pengadaan lahan per September 2020, seluas 113,060m2 dengan biaya Rp112.056.450.000. Berdasarkan PKS, MMP berhak mendapatkan komisi sebesar 5,5% (Rp6.163.104.750) dari total biaya pengadaan lahan, pada saat pengadaan lahan telah selesai dilaksanakan. - Dengan selesainya pelaksanaan pengadaan lahan sesuai PKS, maka Perseroan memiliki Utang kepada MMP.
Prosedur Dan Persyaratan Pelunasan Atau Pembayaran	Sebagaimana diatur pada Addendum Ketiga, pelunasan kembali menjadi: Pihak Pertama wajib melakukan penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua beserta dengan Komisi, selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian ini.
Saldo Utang	Utang akan dilunasi seluruhnya.

- b) Sekitar Rp30 miliar akan digunakan untuk pembangunan proyek perumahan Cibinong New City, cluster Winner Sapta Villa tahap 2 dan sebagian tahap 3.

Pembangunan tahap 2, yang didahului dengan *land clearing*, pematangan tanah, telah dimulai pada kuartal 4 tahun 2022 dimana ditargetkan konstruksi rumah berikut infrastruktur pendukungnya akan selesai secara bertahap hingga akhir tahun 2025. Perseroan telah menunjuk PT Bina Infrastruktur Nusantara selaku pihak ketiga untuk pengerjaan pembangunan tahap 2 berdasarkan Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan No. 006/SUGI-

PT.BIN/SPK-WSV/I/2023 tanggal 5 Januari 2023, untuk melaksanakan Pembangunan Rumah di lokasi Proyek Winner Sapta Vila yaitu Tipe 42 sebanyak 110 Unit dengan total anggaran biaya Rp18.480.000.000.

Untuk Pembangunan tahap 3 akan dimulai pada kuartal 1 tahun 2023 yang akan dilakukan dengan *land clearing* dan pematangan tanah. Konstruksi untuk tahap 3 dilakukan secara bertahap dan akan dimulai pada kuartal 2 tahun 2023 dan ditargetkan hingga akhir tahun 2025 akan terbangun seluruhnya termasuk infrastrukturnya. Perseroan belum melakukan penunjukan untuk pembangunan konstruksi rumah dan ruko tahap 3. Dimana saat ini sedang dalam tahap negosiasi dengan beberapa kontraktor untuk finalisasi harga.

- c) Sekitar Rp10 miliar akan digunakan untuk tambahan lahan di sekitar kawasan Cibinong New City. Skema untuk mendapatkan tambahan lahan akan dilakukan melalui pembelian tanah secara langsung oleh Perseroan maupun perwakilan Perseroan baik dengan pemilik tanah atau pihak yang ditunjuk oleh pemilik tanah. Hingga saat ini, belum terdapat tanah yang telah ditentukan secara pasti sehubungan dengan rencana tambahan lahan. Perseroan menargetkan realisasi pembelian lahan paling lambat pada akhir tahun 2023.
- d) Sisanya akan digunakan untuk modal kerja operasional Perseroan, seperti pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

Keterangan selengkapnya mengenai rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham dapat dilihat pada Bab II dalam Prospektus ini.

4. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Saptausaha GemilangIndah No.201 tanggal 19 Oktober 2020, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0071753.AH.01.02.Tahun. 2020 tanggal 21 Oktober 2020, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 21 Oktober 2020 dengan No.AHU-AH.01.03-0400035, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0177103.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 21 Oktober 2020, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.078 tanggal 28 September 2021, Tambahan No.030074 (“**Akta 201/19 Oktober 2020**”). Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 179/2022 tanggal 30 Mei 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 20 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07
2. Erwin Tan	25.000.000	500.000.000	0,39
3. PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.423.250.000	128.465.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000	

Penawaran Umum Perdana Saham

Dengan asumsi terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini secara proforma adalah sebagai berikut:

Nominal per Lembar Saham		Rp		20		
Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham						
Setelah Penawaran Umum Perdana Saham						
Pemegang saham	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000		25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh						
Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07%	775.000.000	15.500.000.000	9,65%
Erwin Tan	25.000.000	500.000.000	0,39%	25.000.000	500.000.000	0,31%
PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54%	5.623.250.000	112.465.000.000	70,00%
Masyarakat - Saham				1.610.000.000	32.200.000.000	20,04%
Total Modal ditempatkan dan disetor penuh	6.423.250.000	128.465.000.000	100,00%	8.033.250.000	160.665.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000		17.659.750.000	353.195.000.000	

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

Nominal per Lembar Saham	Rp 20					
Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran				Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan Waran		
Pemegang saham	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000		25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh						
Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	9,65%	775.000.000	15.500.000.000	7,71%
Erwin Tan	25.000.000	500.000.000	0,31%	25.000.000	500.000.000	0,25%
PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	70,00%	5.623.250.000	112.465.000.000	55,98%
Masyarakat - Saham	1.610.000.000	32.200.000.000	20,04%	1.610.000.000	32.200.000.000	16,03%
Masyarakat - Waran				2.012.500.000	40.250.000.000	20,03%
Total Modal ditempatkan dan disetor penuh	8.033.250.000	160.665.000.000	100,00%	10.045.750.000	200.915.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel	17.659.750.000	353.195.000.000		15.647.250.000	312.945.000.000	

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada Laporan keuangan untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Izin Akuntan Publik No.1317) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Informasi keuangan tanggal 31 Agustus 2022 dan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dan 31 Agustus 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus* 2022	31 Juli 2022	31 Desember		
			2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	53.472.060.334	53.532.955.669	55.297.360.202	44.972.071.490	19.810.887.746
Jumlah Aset Tidak Lancar	215.404.982.676	215.419.163.788	224.045.098.923	216.218.426.701	93.242.313.970
Jumlah Aset	268.877.043.010	268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	137.953.640.597	138.062.301.551	152.323.083.811	142.556.047.807	1.442.018.552
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	10.274.410.922	10.895.410.922	11.428.377.054	8.742.402.210	110.901.019.989
Jumlah Liabilitas	148.228.051.519	148.957.712.473	163.751.460.865	151.298.450.017	112.343.038.541
Jumlah Ekuitas	120.648.991.491	119.994.406.984	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	268.877.043.010	268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716

*) Tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus* 2022	31 Agustus* 2021	31 Juli 2022	31 Juli* 2021	Untuk tahun yang berakhir		
					31 Desember		
					2021	2020	2019
Penjualan	20.519.309.930	2.230.886.852	18.217.884.475	2.206.496.852	26.009.182.808	3.477.951.437	331.236.544
Beban pokok penjualan	10.366.541.519	1.165.443.426	9.460.557.991	1.153.248.426	13.525.114.995	1.728.576.981	165.618.272
Laba netto tahun berjalan	4.696.657.212	(4.122.966.754)	4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)
Penghasilan Komprehensif lain	(4.470.980)	190.824.446	(4.470.980)	190.824.446	327.127.623	(11.079.897)	(10.270.416)
Laba komprehensif tahun berjalan	4.692.186.232	(3.932.142.308)	4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)

*) Tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus* 2022	31 Agustus* 2021	31 Juli 2022	31 Juli* 2021	31 Desember		
					2021	2020	2019
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	1.326.992.398	(3.490.095.322)	1.112.556.704	(3.966.085.287)	(4.331.241.196)	(8.537.431.670)	(7.184.053.051)
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(124.500.000)	-	(124.500.000)	-	-	-	-
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(1.242.000.000)	2.430.000.000	(621.000.000)	3.051.000.000	2.881.000.000	10.072.252.290	7.475.425.362
Kenaikan (penurunan) neto kas dan bank	(39.507.602)	(1.060.095.322)	367.056.704	(915.085.287)	(1.450.241.196)	1.534.820.620	291.372.311
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	521.931.016	1.972.172.212	521.931.016	1.972.172.212	1.972.172.212	437.351.592	145.979.281
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	482.423.414	912.076.890	888.987.720	1.057.086.925	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592

*) Tidak diaudit.

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

KETERANGAN	31 Agustus*	31 Juli	31 Desember		
	2022	2022	2021	2020	2019
Rasio Pertumbuhan					
Pendapatan Usaha	819.78%	725.65%	647.83%	949.99%	N/A
Beban Pokok Pendapatan	789.49%	720.34%	682.44%	943.71%	N/A
Laba (Rugi) Usaha	270.67%	279.93%	295.00%	-3.70%	-86.08%
Laba (Rugi) Neto	213.91%	-213.90%	-255.50%	8.79%	75.03%
Jumlah aset	-3.75%	-3.72%	6.95%	131.03%	5.18%
Jumlah liabilitas	-9.48%	-9.03%	8.23%	34.68%	-2.05%
Jumlah ekuitas	4.38%	3.81%	5.19%	15374.20%	-109.85%
RASIO SOLVABILITAS (%)					
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	55.13%	55.38%	58.62%	57.93%	99.37%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	122.86%	124.14%	141.66%	137.68%	15819.33%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	7.80%	8.36%	9.22%	7.07%	432.52%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	44.87%	44.62%	41.38%	42.07%	0.63%
Rasio debt service coverage ratio (x)	N/A	N/A	N/A	-1,614.87	-36.16
Rasio interest coverage ratio (x)	N/A	N/A	N/A	-1,614.87	-327.50
RASIO PROFITABILITAS (%)					
Margin laba usaha – operating profit margin (%)	28.19%	27.83%	23.54%	-90.30%	-914.28%
Margin laba bersih – net profit margin (%)	22.89%	22.19%	18.76%	-90.22%	-870.76%
Tingkat pengembalian aset – roa (%)	1.75%	1.50%	1.75%	-1.20%	-2.55%
Tingkat pengembalian modal – roe (%)	3.89%	3.37%	4.22%	-2.86%	-406.14%
RASIO LIKUIDITAS (%)					
Rasio kas – cash ratio (%)	0.35%	0.64%	0.34%	1.38%	30.33%
Rasio cepat – quick ratio (%)	7.51%	7.12%	4.78%	2.10%	42.25%
Rasio lancar – current ratio (%)	38.76%	38.77%	36.30%	31.55%	1373.83%

Keterangan: N/A: tidak ada data pembandingan; *) Tidak diaudit.

Pada tahun 2019 hingga 2020, EBITDA Perseroan masih tercatat negatif, yakni sebesar Rp (3.052.895.829) untuk periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Des 2020 dan Rp (2.909.939.998) untuk periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Des 2019, sehingga perhitungan rasio *debt service coverage* adalah sebesar -1.614,87 untuk periode 31 Desember 2020 dan -36,16 untuk periode 31 Desember 2019, dan rasio *interest coverage* adalah sebesar -1.614,87 untuk periode 31 Desember 2020 dan -327,50 untuk periode 31 Desember 2019. Perseroan tidak memiliki pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2022 dan periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, dan Perseroan tidak memiliki beban bunga pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2022 dan periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, sehingga tidak dapat menghitung rasio *debt service coverage* dan *interest coverage* untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2022 dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021.

Rasio-rasio yang Dipersyaratkan Dalam Perjanjian Utang dan Tingkat Pemenuhannya

Rasio	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Debt to Equity Ratio (DER)	1,24x	1,42x	1,38x
Persyaratan DER (maksimum)	5x	5x	5x
Pemenuhan	terpenuhi	terpenuhi	terpenuhi

Keterangan selengkapnya mengenai ikhtisar data keuangan penting Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

6. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan	Tahun Pendirian/ Perolehan	Status Operasional
1	PT Pilar Loka Karya ("PLK")	Real Estat, Konsultasi Manajemen Lainnya, Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI	2019	Perseroan (99,60%), Edward Halim (0,40%)	2015	Beroperasi

Kontribusi pendapatan Entitas Anak PLK terhadap Perseroan adalah sebesar 10%, 9%, 14% dan 100% untuk dari pendapatan Perseroan masing-masing pada tanggal 30 Juli 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

7. FAKTOR RISIKO

- A. Risiko Utama adalah Risiko Pembatalan Pembelian
- B. Risiko Usaha Yang Berhubungan Dengan Kegiatan Usaha Perseroan
 - Risiko Melemahnya Permintaan Properti
 - Risiko Likuiditas
 - Risiko Perizinan
 - Risiko Legalitas Tanah
 - Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek
 - Risiko Terkait Sumber Daya Manusia (SDM)
 - Risiko Persaingan Usaha
 - Risiko Suku Bunga
 - Risiko Terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum
 - Risiko Perubahan Teknologi
 - Risiko Pasokan Bahan Baku
- C. Risiko Umum
 - Risiko Pandemi Covid-19 dan Faktor Ekonomi Dunia
 - Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia
 - Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
 - Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial
 - Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional
- D. Risiko bagi Investor
 - Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari
 - Likuiditas saham Perseroan
 - Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari
 - Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Keterangan selengkapnya mengenai faktor risiko dapat dilihat pada Bab VI dalam Prospektus ini.

8. KEBIJAKAN DIVIDEN

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai setiap tahun mulai tahun buku 2023, dengan jumlah sebesar-besarnya 20%, dengan sebelumnya mempertimbangkan struktur permodalan, kebutuhan pengembangan, kinerja Perseroan, keputusan RUPS, dan dengan memperhatikan keuntungan atau saldo laba positif yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen tunai akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Keterangan selengkapnya mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab X dalam Prospektus ini.

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham dengan nilai nominal Rp 20,- (dua puluh Rupiah) atau sebanyak 20,04% (dua puluh koma nol empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang harus tersedia dananya sesuai dengan jumlah pemesanan yang dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebanyak Rp 161.000.000.000,- (seratus enam puluh satu milyar Rupiah).

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga menerbitkan Waran Seri I sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 110,- (seratus sepuluh rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya waran, yaitu terhitung 6 (enam) bulan sejak tanggal penerbitan, sampai dengan 18 (delapan belas) bulan berikutnya, yaitu dimulai sejak tanggal 8 September 2023 – 7 Maret 2025. Waran Seri I diberikan secara Cuma-Cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 4 (empat) saham baru Perseroan berhak memperoleh 5 (lima) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp 221.375.000.000,- (dua ratus dua puluh satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.



PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang real estat

Kantor Pusat

Jl. Kramat Raya No. 32-34 Kel. Kramat Kec. Senen, Jakarta Pusat,

DKI Jakarta 10450

Telp.: +6221 391 6338

Fax.: +6221 319 5557

Email: corsec@saptagroup.com

Situs Web: www.saptagroup.com

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH PEMBATALAN PEMBELIAN. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELINGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELINGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

Berdasarkan Akta No. 179/30 Mei 2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 20 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07
2. Erwin Tan	25.000.000	500.000.000	0,39
3. PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.423.250.000	128.465.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000	

Penawaran Umum Perdana Saham

Dengan asumsi terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini secara proforma adalah sebagai berikut:

Nominal per Lembar Saham		Rp 20				
Pemegang saham	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000		25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh						
Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07%	775.000.000	15.500.000.000	9,65%
Erwin Tan	25.000.000	500.000.000	0,39%	25.000.000	500.000.000	0,31%
PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54%	5.623.250.000	112.465.000.000	70,00%
Masyarakat - Saham				1.610.000.000	32.200.000.000	20,04%
Total Modal ditempatkan dan disetor penuh	6.423.250.000	128.465.000.000	100,00%	8.033.250.000	160.665.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000		17.659.750.000	353.195.000.000	

Dengan asumsi seluruh pemegang saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melaksanakan seluruh Waran Seri I, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Pelaksanaan Waran Seri I secara proforma adalah sebagai berikut:

Nominal per Lembar Saham	Rp 20					
Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran				Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Pelaksanaan Waran		
Pemegang saham	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000		25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal ditempatkan dan disetor penuh						
Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	9,65%	775.000.000	15.500.000.000	7,71%
Erwin Tan	25.000.000	500.000.000	0,31%	25.000.000	500.000.000	0,25%
PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	70,00%	5.623.250.000	112.465.000.000	55,98%
Masyarakat - Saham	1.610.000.000	32.200.000.000	20,04%	1.610.000.000	32.200.000.000	16,03%
Masyarakat - Waran				2.012.500.000	40.250.000.000	20,03%
Total Modal ditempatkan dan disetor penuh	8.033.250.000	160.665.000.000	100,00%	10.045.750.000	200.915.000.000	100,00%
Saham dalam Portepel	17.659.750.000	353.195.000.000		15.647.250.000	312.945.000.000	

Keterangan Tentang Program Waran Seri I

Dalam rangka Penawaran Umum ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan dan mencatatkan sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) lembar Waran Seri I Atas Nama atau sebesar 31,33% (tiga puluh satu koma tiga puluh tiga persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh saat pernyataan pendaftaran disampaikan.

Waran Seri I ini diberikan secara Cuma-Cuma kepada Para Pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Penjatahan Penawaran Umum yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek Pelaksana Emisi Efek pada Tanggal

Penjatahan. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dalam rangka penawaran umum PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 10 tanggal 19 Oktober 2022 dan Lampiran Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah Tbk Syarat Dan Kondisi Waran, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 14 tanggal 30 Januari 2023 dan terakhir dengan Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No. 7 tanggal 23 Februari 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Notaris Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 20,- (dua puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp 110,- (seratus sepuluh rupiah) per saham selama masa berlakunya waran, yaitu terhitung 6 (enam) bulan sejak tanggal penerbitan, sampai dengan 18 (delapan belas) bulan berikutnya, yaitu dimulai sejak tanggal 8 September 2023 – 7 Maret 2025. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

Faktor-faktor yang mempengaruhi likuiditas Waran:

1. Kondisi perekonomian secara makro dan mikro.
2. Prospek usaha Perusahaan.
3. Pergerakan harga saham induknya, dimana bila harga saham naik dapat meningkatkan likuiditas waran begitu juga sebaliknya bila harga saham induknya turun maka dapat menurunkan tingkat likuiditas waran.

Keterangan mengenai Waran Seri I di bawah ini merupakan rangkuman dari Syarat dan Kondisi Waran Seri I dan perubahannya, namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam Akta tersebut. Adapun salinan selengkapnya dapat diperoleh atau dibaca di kantor Perseroan dan kantor Pengelola Administrasi Waran Seri I pada setiap hari dan jam kerja.

A. Definisi

Waran Seri I sebagaimana telah didefinisikan pada Prospektus ini merupakan efek bersifat ekuitas yang diterbitkan berdasarkan Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi yang merupakan bagian dari Pernyataan Penerbitan yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari saham yang ditawarkan/dijual melalui penawaran umum, untuk membeli saham hasil pelaksanaan sesuai dengan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.

Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak beli Saham baru oleh Pemegang Waran Seri I. Harga pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I dan sebagai harga awal pelaksanaan dengan harga Rp 110,- (seratus sepuluh rupiah). Terhadap harga awal pelaksanaan tersebut dapat terjadi perubahan apabila terjadi penyesuaian harga pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Syarat dan Kondisi Waran Seri I yang merupakan bagian dari Pernyataan Penerbitan.

Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan Saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal Saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

B. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I

Masa berlaku pelaksanaan adalah setiap hari kerja, terhitung setelah 6 (enam) bulan sejak tanggal penerbitan, sampai dengan 18 (delapan belas) bulan berikutnya, yaitu dimulai sejak tanggal 8 September 2023 sampai dengan masa berakhirnya Waran Seri I, yaitu tanggal 7 Maret 2025 pukul 15.00 WIB.

Pemegang Waran Seri I memiliki hak untuk menukarkan sebagian atau seluruh warannya menjadi saham baru. Jika harga pasar saham Perseroan menjadi lebih rendah dari harga pelaksanaannya, pemegang waran berhak untuk tidak menukarkan warannya menjadi saham baru karena secara teoritis, Waran Seri I yang diterbitkan Perseroan menjadi tidak bernilai. Sesudah melampaui masa berlaku pelaksanaan, setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi tidak bernilai dan tidak berlaku untuk keperluan apapun dan Perseroan tidak lagi memiliki kewajiban untuk menerbitkan saham baru, serta pemegang Waran Seri I tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

C. Hak Atas Waran Seri I

Setiap pemegang saham yang memiliki 4 (empat) lembar saham yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada Tanggal Penjatahan memperoleh 5 (lima) Waran Seri I yang diberikan Cuma-Cuma.

Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-*exercise*) menjadi saham baru, pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

D. Bentuk Waran Seri I

Seluruh Waran Seri I yang diterbitkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini dalam bentuk *scriptless* (tanpa warkat). Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran, maka setiap Waran yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran. Selama Pelaksanaan Waran Seri I belum dilakukan oleh Pemegang Waran Seri I menjadi Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I, maka Pemegang Waran Seri I tidak berhak untuk mengikuti dan tidak mempunyai hak suara dalam rapat umum pemegang saham Perseroan dan tidak berhak menerima dividen dalam bentuk apapun juga serta hak lain yang terkait pada Saham.

Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran Seri I

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan dengan harga Rp 110,- (seratus sepuluh rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Pernyataan Penerbitan Serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I.

Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.

Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan sampai dengan selambat-lambatnya tanggal 7 Maret 2025 pada pukul 15.00 (lima belas) Waktu Indonesia Barat pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

E. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

Untuk Waran Seri I dalam bentuk elektronik (dalam penitipan kolektif KSEI):

- Pemegang Waran Seri I dapat mengajukan permohonan pelaksanaan Waran melalui partisipan (pemegang rekening KSEI) kepada KSEI dengan menyediakan dana serta waran miliknya di *account/sub account* pada saat pengajuan permohonan pelaksanaan kepada KSEI.
- Pada Hari Bursa yang sama dengan saat permohonan diajukan, KSEI akan melakukan pemeriksaan persyaratan pelaksanaan tersebut dan memasukkan dananya ke rekening KSEI di bank yang digunakannya.
- Pada Hari Bursa berikutnya setelah permohonan diajukan, KSEI akan melakukan transfer dana dari rekening KSEI ke rekening Perseroan dengan menggunakan fasilitas RTGS (dana akan efektif pada hari yang sama).
- Pada Hari Bursa yang sama saat KSEI melakukan transfer dana ke rekening Perseroan, KSEI, akan menyampaikan kepada BAE:
 - Daftar rincian instruksi pelaksanaan yang diterima KSEI 1 (satu) Hari Bursa sebelumnya, berikut lampiran data lengkap (No. Identitas, nama, alamat, status kewarganegaraan, dan domisili) pemegang waran yang melaksanakan waran miliknya;
 - Surat atau bukti transfer dana ke rekening Perseroan dengan fasilitas RTGS oleh KSEI;
 - Instruksi deposit saham hasil pelaksanaan ke dalam rekening khusus yang telah disediakan KSEI.
- BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pelaksanaan dan bukti transfer yang diterima berdasarkan rekening koran Perseroan dari bank yang ditunjuk oleh Perseroan. Rekonsiliasi dana dari rekening koran yang diberikan oleh KSEI.
- BAE memberikan laporan kepada Perseroan atas permohonan pelaksanaan Waran Seri I.
- Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan diterima dari KSEI dan dananya telah efektif di rekening Perseroan, BAE akan menerbitkan/mendepositkan saham hasil pelaksanaan waran tersebut ke rekening khusus yang telah disiapkan KSEI dan KSEI akan langsung mendistribusikan saham tersebut melalui sistem C-BEST.

Untuk Waran dalam bentuk warkat (di luar penitipan kolektif):

- Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru hasil pelaksanaan Waran Seri I berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- Pada Tanggal Pelaksanaan, para pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya menjadi saham baru, wajib untuk menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk diserahkan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I:
 - i. Formulir Pelaksanaan yang dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran seri I dengan memperhatikan ketentuan KSEI.
 - ii. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan, sebagai bukti telah dibayarnya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan.
- Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (selanjutnya akan disebutkan "Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan").
- Dokumen Pelaksanaan yang telah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat dibatalkan dan ditarik Kembali.
- Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan masa pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Waran Seri I menjadi saham.
- Dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.
- Pada Hari Kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan meminta persetujuan Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan dan Perseroan pada Hari Kerja selanjutnya harus sudah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai hal-hal tersebut di atas.

- Dalam 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterima atau ditolak permohonan untuk melakukan pelaksanaan.
- Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan Perseroan, para Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib mendistribusikan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I ke dalam rekening efek pemegang saham pada penitipan kolektif KSEI.
- Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran, Perseroan membuka rekening khusus dan apabila terjadi perubahan rekening khusus maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pernyataan Penerbitan dan Syarat dan Kondisi dalam hal pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I.
- Dalam hal pelaksanaan sebagai jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran Seri I selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I baru atas nama Pemegang Waran Seri I dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri I yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Syarat dan Kondisi prosedur Pelaksanaan Waran Seri I.
- Saham Hasil Pelaksanaan yang dimiliki oleh pemegangnya yang sah memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan
- Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek.
- Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran Seri I sebagaimana diatur dalam Syarat dan Kondisi Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I. Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaiannya tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif sesuai dengan Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I.
- Setelah Tanggal Jatuh Tempo Pelaksanaan Waran Seri I, apabila Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan maka Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat melaksanakan haknya menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.

F. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Berikut adalah hal-hal yang menyebabkan penyesuaian Waran Seri I:

- Perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan (*reverse stock*) atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}}{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}} \times A$$

$$\text{Jumlah Waran Seri I Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}}{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}} \times B$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku efektif pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah, maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{A}{(A + B)} \times X$$

A = Jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus, saham dividen

B = Jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen.

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat saham bonus atau saham dividen mulai berlaku efektif yang akan diumumkan di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- Pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas (PUT) baik dengan atau pun tanpa HMETD, hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah.

$$\text{Harga Waran Seri I baru} = \frac{(C - D)}{C} \times X$$

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

D = Harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula

$$D = \frac{(C - F)}{(G + 1)}$$

F = Harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

G = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

Penyesuaian ini berlaku efektif 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penjabatan pemesanan saham dalam rangka Penawaran Umum Terbatas.

Penyesuaian harga dan jumlah Waran Seri I tersebut di atas harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi Waran Seri I, khususnya bahwa harga pelaksanaan Waran Seri I tidak boleh kurang dari harga teoritis saham.

G. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Pemegang Waran Seri I dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I dengan melakukan jual-beli, hibah dan warisan. Dengan melakukan transaksi jual beli di Bursa setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti yang sah mengenai hak yang diperolehnya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilikan Waran Seri beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan, untuk didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan.

Apabila terjadi peralihan hak atas Waran Seri I yang dikarenakan hal-hal tersebut di atas yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I oleh beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut berkewajiban untuk menunjuk secara tertulis salah seorang diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I.

Pengelola Administrasi Waran Seri I hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Peralihan hak atas Waran Seri I harus dicatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I maupun pada Surat kolektif Waran Seri I yang bersangkutan, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

H. Penggantian Waran Seri I

Apabila Surat Kolektif Waran Seri I rusak atau tidak dapat dipakai lagi atau karena sebab lain yang ditetapkan oleh Perseroan atas permintaan tertulis dari yang berkepentingan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I, akan memberikan pengganti Surat Kolektif Waran Seri I yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektif Waran Seri I yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan.

Jika Surat Kolektif Waran Seri I hilang atau musnah maka untuk Surat Kolektif Waran Seri I tersebut akan diterbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang cukup dengan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I serta diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Perseroan dan/atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan tentang pembuktian dan penggantian kerugian kepada pihak yang meminta pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan.

Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak. Dalam hal ini, semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta pengeluaran pengganti Surat Kolektif Waran Seri I tersebut.

I. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Kirana Boutique Office
Jl Kirana Avenue III Blok F3 No 5
Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250
Tel : (021) 2974 5222
Fax : (021) 2928 9961

Dalam hal ini Pengelola Administrasi Waran Seri I bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran Seri I dan pengelolaan administrasi Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

J. Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham hasil Pelaksanaan atas Waran Seri I diperlakukan sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan, serta memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT.

Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang saham dilakukan pada tanggal pelaksanaan.

K. Penggabungan, Peleburan, dan Likuidasi

1. Melaksanakan pengalihan kepemilikan, penggantian, pemecahan dan penggabungan Waran berdasarkan permohonan Pemegang Waran.
2. Dalam hal terjadi pembubaran atau peleburan atau penggabungan sebagaimana disebutkan dalam hal-hal yang mengatur tentang penerbitan Surat Kolektif Waran akan disesuaikan pelaksanaan dan pencatatannya, berdasarkan ketentuan immobilisasi yang tunduk pada Peraturan Pasar Modal antara lain peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh KSEI.

L. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan.

Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

M. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

Sesuai dengan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan serta Syarat dan Kondisi

1. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap Pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
2. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas Pelaksanaan Waran Seri I, baik Sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama Jangka Waktu Pelaksanaan, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan Saham Hasil Pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam Penitipan Kolektif.

N. Pengubahan

1. Dengan memperhatikan Peraturan OJK No. 14/2019, Perseroan dapat mengubah Pernyataan Penerbitan Waran Seri I kecuali mengenai Jangka Waktu Pelaksanaan, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Perseroan wajib memperoleh persetujuan pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari pemegang Waran yang belum dilaksanakan.
 - b. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga) puluh hari kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengalaman tersebut, Pemegang Waran Seri I lebih dari 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka Pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
 - c. Setiap pengubahan Penerbitan Waran harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil mengenai pengubahan tersebut dan pengubahan tersebut mengikat EMITEN dan Pemegang Waran dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran, Syarat Dan Kondisi, serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI.
2. Setelah akta pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I ditandatangani, maka harus diberitahukan oleh Perseroan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
3. Pengubahan tersebut mengikat EMITEN dan Pemegang Waran sejak akta pengubahan bersangkutan dibuat, dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran dan Syarat Dan Kondisi serta Peraturan Pasar Modal, sebagaimana termaktub dalam Peraturan OJK nomor 32/POJK.04/2015

O. Pencatatan Saham hasil pelaksanaan Waran Seri I

Saham hasil pelaksanaan Waran Seri I akan dicatatkan pada BEI dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku khususnya di bidang pasar modal.

P. Hukum yang Berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum ini yaitu sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) Saham Baru atas nama yang berasal dari portepel Perseroan atau mewakili sebanyak 20,04% (dua puluh koma nol empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini, Perseroan juga mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham yaitu Edward Halim dengan kepemilikan sebesar 775.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta) lembar saham, Erwin Tan dengan kepemilikan sebesar 25.000.000 (dua puluh lima juta) lembar saham, dan PT Benteng Terang Sejahtera dengan kepemilikan sebesar 5.623.250.000 (lima miliar enam ratus dua puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu) lembar saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham, yang jumlahnya adalah sebesar 6.423.250.000 (enam miliar empat ratus dua puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu) saham atau sebesar 79,96% (tujuh puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak 2.012.500 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada pemegang Saham Baru, dimana bila Waran Seri I tersebut dilaksanakan seluruhnya, akan terdapat tambahan 2.012.500 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) saham yang dicatatkan di Bursa Efek. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 10.045.750.000 (sepuluh miliar empat puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.: S-10824/BEI.PP1/12-2022 yang telah diterima Perseroan dari BEI pada tanggal 20 Desember 2022. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

Ketentuan dan Keterangan Mengenai Pihak Yang Dilarang Untuk Mengalihkan Sebagian atau Seluruh Kepemilikan Atas Saham Perseroan Setelah Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif

Berdasarkan POJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum menjadi efektif. POJK No. 25/2017 memuat pengecualian bahwa larangan tersebut tidak berlaku bagi kepemilikan atas efek bersifat ekuitas, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau lembaga yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan melakukan penyehatan perbankan. Berkenaan dengan hal tersebut, “terdapat pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pendaftaran ke OJK, sehingga berdasarkan Peraturan OJK No. 25/2017 tersebut, maka pemegang saham Perseroan, yaitu PT Benteng Terang Sejahtera dilarang untuk mengalihkan seluruh saham-saham yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum menjadi efektif.

Para pemegang saham Perseroan yakni saudara Edward Halim, Erwin Tan dan PT Benteng Terang Sejahtera telah sepakat untuk tidak menjual atau mengalihkan baik sebagian maupun seluruh sahamnya dalam Perseroan sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif. Saudara Edward Halim selaku pengendali menyatakan tidak akan melepaskan pengendalian atas Perseroan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

PADA SAAT PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, PERSEROAN TIDAK BERENCANA UNTUK MENERBITKAN, MENGELUARKAN, DAN/ATAU MENCATATKAN SAHAM LAIN DAN/ATAU EFEK LAIN YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM DALAM WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH PERNYATAAN EFEKTIF OLEH OJK, KECUALI ATAS PELAKSANAAN WARAN SERI I SESUAI KETENTUAN PENERBITAN WARAN PADA BAB INI.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sekitar Rp113.219.554.750 akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga PT Multi Mandiri Persada (MMP), sehubungan dengan pembelian lahan di sekitar kawasan Perseroan beroperasi.

Keterangan Mengenai Kreditur	PT Mandiri Multi Persada (MMP)
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Kreditur	Tidak terafiliasi dengan Perseroan
Total Utang (termasuk komisi)	Rp113.219.554.750
Komisi	5,5%
Jatuh Tempo	Selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian.
Penggunaan Pinjaman Dari Utang Yang Akan Dilunasi	Utang ini timbul sehubungan dengan pembelian lahan milik masyarakat di sekitar proyek Perseroan Cibinong New City. Dalam rangka pengembangan proyek tersebut, maka Perseroan membutuhkan lahan yang utuh sehingga pengembangannya dapat optimal, baik dari segi rancang desain maupun biaya.
Riwayat Utang	- Perseroan membutuhkan tambahan lahan untuk dikembangkan bersama dengan proyek properti yang sedang atau akan dikembangkan oleh Perseroan di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong. - Perseroan mengadakan Perjanjian Kerjasama (PKS) dengan MMP pada tanggal 9 Januari 2019 juncto Addendum Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 8 Februari 2021, juncto Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 20 Mei 2022, yang terakhir kali diubah dengan Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2023, juncto Addendum Keempat Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 14 Februari 2023, untuk memberikan jasa negosiasi dan pembelian lahan/tanah. - Sesuai dengan Addendum Kedua Perjanjian Kerja Sama Pengadaan Tanah, disepakati perpanjangan jatuh tempo dengan syarat bahwa dilakukan pembayaran sebagian sejumlah Rp5.000.000.000. Perseroan telah melakukan pembayaran sejumlah Rp5.000.000.000, sehingga dengan pembayaran tersebut, maka utang kepada MMP menjadi sekitar Rp113.219.554.750. - MMP telah selesai menjalankan kegiatan pengadaan lahan per September 2020, seluas 113,060m2 dengan biaya Rp112.056.450.000. Berdasarkan PKS, MMP berhak mendapatkan komisi sebesar 5,5% (Rp6.163.104.750) dari total biaya pengadaan lahan, pada saat pengadaan lahan telah selesai dilaksanakan. - Dengan selesainya pelaksanaan pengadaan lahan sesuai PKS, maka Perseroan memiliki Utang kepada MMP.
Prosedur Dan Persyaratan Pelunasan Atau Pembayaran	Sebagaimana diatur pada Addendum Ketiga, pelunasan kembali menjadi: Pihak Pertama wajib melakukan penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua beserta dengan Komisi, selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian ini.
Saldo Utang	Utang akan dilunasi seluruhnya.

- b) Sekitar Rp30 miliar akan digunakan untuk pembangunan proyek perumahan Cibinong New City, cluster Winner Sapta Villa tahap 2 dan sebagian tahap 3.
Pembangunan tahap 2, yang didahului dengan *land clearing*, pematangan tanah, telah dimulai pada kuartal 4 tahun 2022 dimana ditargetkan konstruksi rumah berikut infrastruktur pendukungnya akan selesai secara

bertahap hingga akhir tahun 2025. Perseroan telah menunjuk PT Bina Infrastruktur Nusantara selaku pihak ketiga untuk pengerjaan pembangunan tahap 2 berdasarkan Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan No. 006/SUGI-PT.BIN/SPK-WSV/I/2023 tanggal 5 Januari 2023, untuk melaksanakan Pembangunan Rumah di lokasi Proyek Winner Sapta Vila yaitu Tipe 42 sebanyak 110 Unit dengan total anggaran biaya Rp18.480.000.000.

Untuk Pembangunan tahap 3 akan dimulai pada kuartal 1 tahun 2023 yang akan dilakukan dengan *land clearing* dan pematangan tanah. Konstruksi untuk tahap 3 dilakukan secara bertahap dan akan dimulai pada kuartal 2 tahun 2023 dan ditargetkan hingga akhir tahun 2025 akan terbangun seluruhnya termasuk infrastrukturnya. Perseroan belum melakukan penunjukan untuk pembangunan konstruksi rumah dan ruko tahap 3. Dimana saat ini sedang dalam tahap negosiasi dengan beberapa kontraktor untuk finalisasi harga.

- c) Sekitar Rp10 miliar akan digunakan untuk tambahan lahan di sekitar kawasan Cibinong New City. Skema untuk mendapatkan tambahan lahan akan dilakukan melalui pembelian tanah secara langsung oleh Perseroan maupun perwakilan Perseroan baik dengan pemilik tanah atau pihak yang ditunjuk oleh pemilik tanah. Hingga saat ini, belum terdapat tanah yang telah ditentukan secara pasti sehubungan dengan rencana tambahan lahan. Perseroan menargetkan realisasi pembelian lahan paling lambat pada akhir tahun 2023.
- d) Sisanya akan digunakan untuk modal kerja operasional Perseroan, seperti pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan. Modal kerja dimaksud adalah sehubungan dengan aktivitas operasional seperti seperti pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan memiliki alternatif untuk mendapatkan pendanaan eksternal dari pihak ketiga.

Penggunaan Dana untuk pembayaran utang Perseroan kepada MPP bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020") maupun Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020") mengingat pembayaran utang bukan merupakan transaksi.

Penggunaan Dana untuk pembangunan proyek perumahan Cibinong New City, cluster Winner Sapta Villa tahap 2 yang dilakukan dengan PT Bina Infrastruktur Nusantara bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 karena PT Bina Infrastruktur Nusantara bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan POJK 42/2020.

Sesuai dengan POJK No. 30/2015, Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan (Juni dan Desember) sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini telah direalisasikan. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari RUPS terlebih dahulu. Pelaporan perubahan rencana penggunaan dana tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK.

Sesuai dengan POJK No. 8/2018, total perkiraan biaya (belum termasuk pajak) yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 3,25% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya jasa penjaminan, penyelenggaraan dan penjualan (*underwriting* 0,10%, *management fee* 1,80% dan *selling fee* 0,10%) sebesar 2,00%;
- Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal sebesar 0,63%, yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,22%; biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,35%; dan biaya jasa Notaris sebesar 0,06%;
- Biaya jasa Lembaga penunjang Pasar Modal sebesar 0,05%, yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek; dan
- Biaya lain-lain 0,57%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya penyelenggaraan *public expose* dan *due diligence meeting*, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya iklan surat kabar, biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas, dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan proses Penawaran Umum Perdana Saham, seperti biaya logistik dan akomodasi.

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi utang Perseroan mengacu pada laporan keuangan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 yang diambil dari laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Izin Akuntan Publik No.1317), yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini.

Pada tanggal 31 Juli 2022, Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp148.957.712.473. Adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

		(dalam Rupiah)
		Jumlah
Keterangan		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang usaha		2.547.206.076
Beban yang masih harus dibayar		118.138.075
Utang pajak		4.878.611.439
Utang lain-lain		118.096.292.655
Uang muka penjualan		12.422.053.306
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun		
Utang pembiayaan konsumen		-
Total Liabilitas Jangka Pendek		138.062.301.551
Liabilitas Jangka Panjang		
Utang pihak berelasi		-
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun		
Pinjaman bank		10.032.000.000
Liabilitas imbalan pascakerja		863.410.922
Total Liabilitas Jangka Panjang		10.895.410.922
Total Liabilitas		148.957.712.473

Rincian Liabilitas

Utang Usaha

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

		31 Juli 2022
Keterangan		
Kontraktor		1.837.500.000
Effendy Halim		709.706.076
Total		2.547.206.076

Utang kepada kontraktor pihak ketiga, merupakan utang atas jasa perencanaan. Utang kepada Effendi Halim, pihak ketiga, merupakan utang atas bagi hasil sehubungan dengan kerjasama pengelolaan gedung pada PLK, entitas anak.

Beban yang Masih Harus Dibayar

Rincian biaya yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

		31 Juli 2022
Keterangan		
Gaji dan tunjangan		118.138.075
Total		118.138.075

Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
Pajak Penghasilan:	
Pasal 23	136.701.216
Pasal 21	3.674.296
Pasal 4 (2)	3.931.115.718
Pajak Pertambahan Nilai	807.120.209
Total	4.878.611.439

Utang lain-lain

Rincian utang lain-lain adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
Pihak Ketiga	
PT Mandiri Multi Persada	118.096.292.655

Utang kepada MMP, pihak ketiga, merupakan utang atas akuisisi tanah atas beberapa sertifikat hak milik adat (girik) dengan luas 113.060 m2 yang berlokasi di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.

Uang Muka Penjualan

Keterangan	31 Juli 2022
Uang muka penjualan (pihak ketiga)	12.381.053.336

Uang muka penjualan merupakan uang muka yang diterima dari pesanan rumah di Perumahan Winner Saptavilla.

Pinjaman Bank

Rincian pinjaman bank adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10.032.000.000

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 34 tanggal 13 Mei 2019 dari notaris Samsuri, SH., M.KN, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") yang digunakan untuk modal kerja konstruksi (KYG) pembangunan proyek Pakansari Tropis Residence yang berlokasi di jalan Sirojur Munir, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan jumlah maksimum kredit sebesar Rp15.000.000.000 dan dengan pembayaran cicilan selama empat tahun. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah bukti kepemilikan SHGB dengan luas 64.576 m2 atas nama Perusahaan dan bangunan yang akan dibangun dilokasi perumahan Pakansari Tropis Residence serta jaminan lainnya berupa:

- Personal Guarantee dari manajemen yang terdiri atas nama Edward Halim, Nizyudhia Ahmad Jusra dan Andrew Halim;
- Standing instruction (SI) terhadap penjualan kredit pemilikan rumah melalui BTN;
- Akta cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah yang dibiayai oleh BTN;
- Akta perjanjian subordinasi dengan BTN, dimana Perusahaan harus memprioritaskan untuk melunasi terlebih dahulu kepada BTN, mendahului tagihan para pemegang saham Perusahaan.
- Kuasa menjual dengan hak substitusi kepada BTN dengan mengambil alih penjualan unit-unit yang telah dibiayai untuk menyelesaikan kewajiban apabila menurut penilaian BTN kewajiban atas Perusahaan tidak lancar.
- Akta pengakuan hutang atas pinjaman kredit konstruksi dengan plafond sebesar Rp15.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian utang bank tersebut, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang;
- Melakukan merger dan akuisisi;
- Melunasi hutang kepada pemegang saham;
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- Membagi dividen Perusahaan;
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun dan atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun kepada pihak ketiga;
- Sampai dengan kredit dinyatakan lunas Perusahaan dilarang melakukan penjualan agunan secara tunai dan perubahan pengurus perusahaan atau pemegang saham tanpa persetujuan bank;
- Sampai dengan hak kepemilikan agunan beralih ke Perusahaan dan agunan belum selesai dilaksanakan *splitzing*, Perusahaan dilarang mengambil alih pekerjaan penyelesaian agunan yang menjadi tanggung jawab BTN;

Pada tanggal 9 Juni 2020, Perusahaan telah menandatangani perubahan perjanjian pemberian fasilitas kredit dengan BTN yang didalamnya perubahan terdapat beberapa penyesuaian, antara lain (i) Perubahan nama proyek menjadi "Winner Sapta Villa", (ii) pembangunan proyek tahap 1 sampai tahap 3 sebanyak 241 unit dan (iii) tambahan jaminan atas tanah sehingga luas tanah yang dijaminkan seluas 65,078 m2.

Pada tanggal 8 September 2020, Perusahaan menerima persetujuan dari Bank BTN atas perubahan anggaran dasar, susunan pengurus Perusahaan, pembagian dividen dan melunasi hutang kepada pemegang saham dari peningkatan modal saham. Pada tanggal 6 Januari 2022, Perusahaan telah menerima kembali surat persetujuan kembali dari Bank BTN atas perubahan anggaran dasar dan susunan pengurus Perusahaan dalam rangka penawaran umum perdana. Pada tanggal 31 Januari 2023, Perusahaan telah menerima surat persetujuan dari Bank BTN atas persetujuan akuisisi dalam rangka penawaran umum perdana.

Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan yang dihitung oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno, aktuaris independen, berdasarkan laporan No. 0654/X/KKA- MPS/2022/RPT dan No. 0658/X/KKA-MPS/2022/RPT pada tanggal 5 Oktober 2022 untuk 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
Tingkat Kenaikan Gaji	7,00%
Tingkat Diskonto	7,40%
Usia Pensiun	55 Tahun
Tabel Mortalita	TMI IV

Mutasi Liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
Saldo awal	775.377.054
Beban tahun berjalan	80.764.938
Pendapatan komprehensif lain	7.268.930
Total	863.410.922

Rincian imbalan pasca masa kerja yang diakui di laporan laba rugi:

Keterangan	31 Juli 2022
Biaya jasa kini	46.814.541
Biaya bunga	33.950.397
Biaya jasa lalu	-
Total	80.764.938

Pengukuran kembali imbalan kerja yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman	(7.268.930)

Analisa sensitivitas kuantitatif kewajiban imbalan pascakerja terhadap perubahan asumsi utama adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
Perubahan asumsi tingkat diskonto	
Penurunan 1%	917.502.569
Kenaikan 1%	810.986.429
Perubahan asumsi tingkat kenaikan gaji	
Penurunan 1%	808.065.469
Kenaikan 1%	932.838.833

Kontinjensi

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kontinjensi apapun kepada pihak manapun.

Perjanjian Penting

a. Perjanjian Pengadaan Tanah

Perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan PT Mandiri Multi Persada ("MMP") (Catatan 10 dan 15). Pada tanggal 9 Januari 2019 Perusahaan menandatangani perjanjian Pengadaan Tanah dengan MMP. Berdasarkan perjanjian ini Perusahaan dan MMP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- MMP akan membantu Perusahaan dalam rangka pengadaan lahan hingga seluas 120.000 m2 di sekitar area proyek properti Perusahaan yang sedang dikembangkan yang berlokasi di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.
- Biaya atas pengadaan tanah maksimum sebesar Rp130.000.000.000 dan komisi yang diterima MMP dalam rangka pengadaan tanah sebesar 5,5% dari harga perolehan lahan.
- Perusahaan memberi kuasa kepada MMP untuk melakukan pemindahan tanah atau pengurusan sertifikat hak atas nama MMP dalam hal terjadi kegagalan penggantian biaya pengadaan tanah oleh Perusahaan.
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani perjanjian dan berakhir dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal ditandatangani perjanjian atau setelah dilakukannya penggantian biaya pengadaan tanah kepada MMP.

Berdasarkan addendum perjanjian kerjasama pengadaan tanah tanggal 8 Februari 2021, Perusahaan dan MMP mengubah jangka waktu perjanjian yang sebelumnya 36 bulan menjadi 48 bulan.

Berdasarkan addendum kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah, tanggal 20 Mei 2022, Perusahaan dan MMP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- Perusahaan wajib melakukan penggantian atas biaya pengadaan tanah kepada MMP sebesar Rp5.000.000.000 selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal addendum kedua perjanjian ini sebagai syarat perpanjangan perjanjian selama 9 bulan dari tanggal perjanjian addendum kedua ini.
- Perusahaan wajib melakukan pembayaran denda keterlambatan kepada MMP sebesar 1% perbulan dari total biaya pengadaan tanah apabila gagal membayar penggantian sebagaimana diatur dalam perjanjian addendum perjanjian kedua ini.

Pada tanggal 4 Oktober 2022, Perusahaan telah membayar sebagian biaya pengadaan tanah sebesar Rp5.000.000.000 kepada MMP.

Berdasarkan Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2023, Perusahaan dan MMP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

Perusahaan dan MMP mengubah jangka waktu perjanjian sehingga Perjanjian berlaku sejak tanggal ditandatanganinya dan akan berakhir pada akhir Periode Pembayaran yaitu selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian atau sejak dilakukannya pembayaran oleh Pihak Pertama kepada Pihak kedua mana yang lebih dahulu terjadi.

Berdasarkan Addendum Keempat Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 14 Februari 2023, Perusahaan dan MMP sepakat dalam hal-hal di bawah ini:

Mempertegas dan mengatur kembali ketentuan Jangka Waktu menjadi:

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya dan akan berakhir pada akhir Periode Pembayaran sebagaimana dimaksud pada Addendum Ketiga, atau sejak dilakukannya pembayaran oleh Pihak Pertama kepada Pihak kedua mana yang lebih dahulu terjadi; dengan ketentuan:

- a. Pihak Pertama mempunyai hak opsi untuk memperpanjang Perjanjian ini;
- b. Dalam hal terjadi kondisi di mana Pihak Pertama gagal untuk membayar penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan Pihak Kedua dan Komisi selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian, maka Pihak Kedua dapat mengakhiri Perjanjian dengan pemberitahuan 14 (empat belas) hari sebelumnya kepada Pihak Pertama, dengan ketentuan:
 - 1) pengakhiran Perjanjian tersebut dilakukan dengan ketentuan Pihak Pertama wajib untuk:
 - (i) menghentikan proses pengurusan dan mencabut dokumen pengurusan dan/atau pembuatan dokumen sehubungan kepemilikan tanah termasuk pensertifikatan Hak Guna Bangunan atas nama Pihak Pertama;
 - (ii) mengalihkan seluruh hak yang timbul dari dokumen pelepasan hak yang telah tercatat atas nama Pihak Pertama, kepada Pihak Kedua; dan
 - (iii) menyerahkan seluruh dokumen asli, terkait pelepasan hak atas tanah dan pengurusan dokumen tanah termasuk pengurusan sertifikat Hak Guna Bangunan, kepada Pihak Kedua.Untuk menghindari keragu-raguan, Para Pihak sepakat bahwa dalam hal Pihak Kedua memutuskan hal pada butir ii di atas, maka Pihak Pertama akan dibebaskan dari kewajiban untuk membayar penggantian total biaya pengadaan tanah, Komisi dan Denda Keterlambatan, dan karenanya seluruh hak dan kewajiban lainnya di antara Para Pihak berdasarkan Perjanjian menjadi tidak lagi dapat dituntut pemenuhannya oleh masing-masing Pihak kepada Pihak lainnya.
- ; dan
- 2) Pembayaran sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah) yang telah dibayarkan sebelumnya oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, wajib dikembalikan sepenuhnya tanpa potongan apapun oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

b. Perjanjian Kerjasama antara PT Pilar Loka Karya, entitas anak dan Kontraktor

Berdasarkan perjanjian tanggal 29 Januari 2021, PT Pilar Loka Karya (PLK), entitas anak, melakukan perjanjian kerja dengan Satrio Prasetyo Utomo (Kontraktor), pihak ketiga, untuk pekerjaan yang terdiri atas:

- Pra rancangan *Master Plan* ;
- *Master Plan* Konseptual;
- *3D drawings*;
- *Video Animation*;
- *Master Plan – Guideline*;
- *Site plan*;
- Gambar Kerja;
- Asistensi Arsitek;
- Desain Konseptual;
- *Schematic Design*;
- *Design Development*; dan
- *Tender Drawings*.

Dengan nilai pekerjaan seluruhnya senilai Rp2.362.500.000 yang berlokasi di proyek Tangerang Smartcity dan cluster residential Ranca lyuh dan pelaksanaan dimulai terhitung tanggal 29 Januari 2021 dan berakhir tanggal Juni 2023.

c. Perjanjian Jasa Konsultasi antara PLK, entitas anak dan PT Citra Permai Pesona (CPP)

- a. Berdasarkan perjanjian Jasa Konsultasi tanggal 29 Januari 2021, PLK, entitas anak dan CPP sepakat mengadakan kerjasama untuk perencanaan *master plan* di Tangerang Smartcity dan pembangunan cluster residential Ranca lyuh dengan total luas 390 ha. Dimana PLK sebagai konsultan memberikan jasa konsultan yang meliputi pra rancangan *master plan*, *master plan* konseptual, 3D *drawings* dan *video animation* dengan total nilai kontrak senilai Rp2.000.000.000. Waktu pelaksanaan dimulai terhitung tanggal perjanjian dan berakhir Bulan Juli 2021.
- b. Berdasarkan perjanjian Jasa Konsultasi tanggal 28 Januari 2022, PLK, entitas anak dan CPP sepakat mengadakan kerjasama untuk perencanaan pembangunan cluster residential Ranca lyuh dengan total luas 24,70 ha. Dimana PLK sebagai konsultan memberikan jasa konsultan yang meliputi *master plan guideline* 1, site plan cluster M dan N, *master plan guideline* 2, gambar kerja dan asistensi arsitek dengan total nilai kontrak senilai Rp2.500.000.000 Waktu pelaksanaan dimulai terhitung tanggal perjanjian dan berakhir Bulan Juni 2023.

d. Perjanjian Pengelolaan Lingkungan Pemukiman Winner Sapta Villa

Berdasarkan surat penunjukan tanggal 8 Juni 2022, PLK, entitas anak dan Perusahaan sepakat mengadakan kerjasama untuk pengelolaan lingkungan yang meliputi mengurus lingkungan, menagih iuran pengelolaan lingkungan (IPL), dan memberikan laporan secara berkala yang berhubungan dengan IPL berada di pemukiman Perusahaan yang berlokasi di Winner Sapta Villa, Jalan Sirajul Munir GOR Pemda No.69, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.

Pinjaman yang diterima Perseroan yang material setelah Laporan Keuangan

Setelah tanggal Laporan Auditor Independen hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak menerima pinjaman yang material.

SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTINJENSI PERSEROAN PER TANGGAL 31 JULI 2022 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS. PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS TERKAIT PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN DAN/ATAU PERIKATAN LAIN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK MEMENUHI LIABILITAS-LIABILITASNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

DARI TANGGAL 31 JULI 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN.

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN SERTA TIDAK ADA KELALAIAN DALAM PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT *NEGATIVE COVENANTS* YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini bersamaan dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini. Calon investor juga harus membaca Bab V mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari Laporan keuangan untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Izin Akuntan Publik No.1317) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Informasi keuangan tanggal 31 Agustus 2022 dan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dan 31 Agustus 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*	31 Juli	31 Desember		
	2022	2022	2021	2020	2019
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan bank	482.423.414	888.987.720	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592
Piutang usaha	9.505.838.782	8.528.021.355	6.052.774.556	214.056.000	-
Piutang lain-lain	-	-	-	-	30.675.600
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	324.630.938	325.663.672	332.892.813	328.567.563	3.836.813
Persediaan	43.107.730.780	43.704.226.530	48.015.166.958	41.978.594.853	19.201.626.832
Pajak dibayar di muka	51.436.420	86.056.392	374.594.859	478.680.862	137.396.909
Total Aset Lancar	53.472.060.334	53.532.955.669	55.297.360.202	44.972.071.490	19.810.887.746
ASET TIDAK LANCAR					
Piutang usaha	1.369.076.413	1.369.076.413	9.950.652.277	2.042.725.925	-
Tanah untuk dikembangkan	213.927.426.192	213.927.426.192	213.927.426.192	170.653.550.831	49.632.584.831
Uang muka pembelian tanah	-	-	-	-	-
Aset tetap - neto	108.480.071	122.661.183	167.020.454	248.274.584	335.853.778
Aset tidak lancar lainnya	-	-	-	43.273.875.361	43.273.875.361
Total Aset Tidak Lancar	215.404.982.676	215.419.163.788	224.045.098.923	216.218.426.701	93.242.313.970
Total Aset	268.877.043.010	268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716

*) Tidak diaudit

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustuts*	31 Juli	31 Desember		
	2022	2022	2021	2020	2019
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha	2.557.606.076	2.547.206.076	1.604.752.701	401.269.479	165.618.272
Beban yang masih harus dibayar	118.138.075	118.138.075	107.433.540	146.777.276	101.873.000
Utang Pajak	4.979.814.445	4.878.611.439	7.434.548.161	4.354.473.915	79.707.570
Uang lain-lain	118.096.292.655	118.096.292.655	118.096.292.655	118.096.292.655	-
Uang muka penjualan	12.201.789.346	12.422.053.306	25.080.056.754	19.557.234.482	1.023.227.000
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun					
Utang pembiayaan konsumen	-	-	-	-	71.592.710
Total Liabilitas Jangka Pendek	137.953.640.597	138.062.301.551	152.323.083.811	142.556.047.807	1.442.018.552
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang pihak berelasi	-	-	-	-	107.093.155.000
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun					-
Utang pembiayaan konsumen					-
Pinjaman bank	9.411.000.000	10.032.000.000	10.653.000.000	7.772.000.000	3.000.000.000
Liabilitas imbalan pascakerja	863.410.922	863.410.922	775.377.054	970.402.210	807.864.989
Total Liabilitas Jangka Panjang	10.274.410.922	10.895.410.922	11.428.377.054	8.742.402.210	110.901.019.989
Total Liabilitas	148.228.051.519	148.957.712.473	163.751.460.865	151.298.450.017	112.343.038.541
EKUITAS					
Modal saham - nilai nominal					
Rp20 per saham pada tanggal					
31 Juli 2022, 31 Desember 2021 dan					
2020 dan Rp100.000 per saham pada					
tanggal 31 Desember 2019					
Modal dasar - 5.138.600 saham					
pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember					
2021 dan 2020, 200.000 saham pada					
tanggal 31 Desember 2019					
Modal ditempatkan dan disetor					
6.423.250.000 saham pada tanggal					
31 Juli 2022, 31 Desember 2021 dan					
2020, 160.000 saham pada tanggal					
31 Desember 2019					
Tambahan modal disetor	7.292.176.693	7.292.176.693	6.759.131.080	6.759.131.080	6.759.131.080
Proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	-	169.879.359	(322.544.746)	(188.287.726)
Penghasilan komprehensif lain	297.854.349	297.854.349	302.325.329	(24.802.294)	(13.722.397)
Saldo Laba					
Telah ditentukan penggunaannya	-	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	(15.408.513.322)	(16.063.264.803)	(20.105.337.508)	(24.984.735.866)	(21.846.957.782)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	120.646.517.720	119.991.766.239	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175
Kepentingan non-pengendali	2.473.771	2.640.745	-	-	-
Total Ekuitas	120.648.991.491	119.994.406.984	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	268.877.043.010	268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716

*) Tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPERHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*		31 Juli		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Penjualan	20.519.309.930	2.230.886.852	18.217.884.475	2.206.496.852	26.009.182.808	3.477.951.437	331.236.544
BEBAN POKOK PENJUALAN	10.366.541.519	1.165.443.426	9.460.557.991	1.153.248.426	13.525.114.995	1.728.576.981	165.618.272
LABA KOTOR	10.152.768.411	1.065.443.426	8.757.326.484	1.053.248.426	12.484.067.813	1.749.374.456	165.618.272
Beban umum dan administrasi	4.368.958.707	4.454.422.727	3.687.512.065	3.870.936.256	6.360.268.435	4.889.849.479	3.194.060.525
RUGI USAHA	5.783.809.704	(3.388.979.301)	5.069.814.419	(2.817.687.830)	6.123.799.378	(3.140.475.023)	(3.028.442.253)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN							
Penghasilan lain-lain	754.227	3.465.214	413.618	3.106.975	4.969.010	1.998.375	481.822
Beban keuangan	-	-	-	-	-	(1.890.490)	(8.885.314)
Beban lain-lain	(5.075.140)	(6.805.344)	(4.046.640)	(6.009.843)	(10.362.544)	(6.192.229)	(4.775.022)
Penghasilan (Beban) lain-lain - Neto	(4.320.913)	(3.340.130)	(3.633.022)	(2.902.868)	(5.393.534)	(6.084.344)	(13.178.514)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	5.779.488.791	(3.392.319.431)	5.066.181.397	(2.820.590.698)	6.118.405.844	(3.146.559.367)	(3.041.620.767)
BERBAN PAJAK FINAL	(589.726.630)	(143.088.685)	(531.003.743)	(140.649.685)	(743.252.053)	(122.294.800)	(33.123.654)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	5.189.762.161	(3.535.408.116)	4.535.177.654	(2.961.240.383)	5.375.153.791	(3.268.854.167)	(3.074.744.421)
PAJAK PENGHASILAN	-	-	-	-	-	-	-
Laba Sebelum Laba Entitas Anak							
Dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	5.189.762.161	(3.535.408.116)	4.535.177.654	(2.961.240.383)	5.375.153.791	(3.268.854.167)	(3.074.744.421)
Laba (Rugi) Entitas Anak Dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	493.104.949	587.558.638	493.104.949	587.558.638	495.755.433	(131.076.083)	(190.460.183)
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN	4.696.657.212	(4.122.966.754)	4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)
PENGHASILAN KOMPERHENSIF LAIN							
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							
Pengukuran kembali atas program pensiun manfaat pasti	(7.268.930)	188.881.171	(7.268.930)	188.881.171	323.796.295	(14.260.834)	(10.270.416)
Penghasilan komprehensif lain sebelum Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Anak Dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	(7.268.930)	188.881.171	(7.268.930)	188.881.171	323.796.295	(14.260.834)	(10.270.416)
Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Anak dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	(2.797.950)	(1.943.275)	(2.797.950)	(1.943.275)	(3.331.328)	(3.180.937)	-
Total Penghasilan Komprehensif Lain	(4.470.980)	190.824.446	(4.470.980)	190.824.446	327.127.623	(11.079.897)	(10.270.416)
LABA (RUGI) KOMPERHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	4.692.186.232	(3.932.142.308)	4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada:							
Pemilik entitas induk	4.696.824.186	(4.122.966.754)	4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)
Kepentingan non pengendali	(166.974)	-	-	-	-	-	-
Total	4.696.657.212	(4.122.966.754)	4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)
Penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:							
Pemilik entitas induk	4.692.353.206	(3.932.142.308)	4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)
Kepentingan non pengendali	(166.974)	-	-	-	-	-	-
Total	4.692.186.232	(3.932.142.308)	4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	0,76	(2,16)	0,76	(1,86)	0,76	(1,37)	(4,81)

*) Tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*	2021	2022	31 Juli	2021*	2021	31 Desember	2020	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI									
Penerimaan kas dari pelanggan	12.769.554.160	14.590.428.286	11.666.210.092	12.165.528.286	17.785.360.172	19.755.176.994	1.056.462.544		
Pembayaran kepada pemasok dan kontraktor	(7.261.397.613)	(13.546.127.839)	(7.063.512.841)	(12.198.114.116)	(15.578.541.563)	(23.360.921.968)	(5.392.614.200)		
Pembayaran gaji dan tunjangan karyawan	(1.385.459.806)	(1.102.078.556)	(1.385.459.806)	(977.907.125)	(1.435.508.077)	(1.390.902.923)	(1.268.905.378)		
Pembayaran beban usaha dan lainnya	(2.024.658.318)	(2.741.913.018)	(1.392.357.603)	(2.265.188.137)	(4.177.980.280)	(3.540.783.773)	(1.578.997.017)		
Pembayaran pajak final	(771.046.025)	(690.404.195)	(712.323.138)	(690.404.195)	(924.571.448)	-	-		
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	1.326.992.398	(3.490.095.322)	1.112.556.704	(3.966.085.287)	(4.331.241.196)	(8.537.431.670)	(7.184.053.051)		
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI									
Akuisisi entitas anak	(124.500.000)	-	(124.500.000)	-	-	-	-		
Perolehan aset tetap	-	-	-	-	-	-	-		
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(124.500.000)	-	(124.500.000)	-	-	-	-		
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN									
Setoran modal	-	-	-	-	-	112.465.000.000	-		
Penerimaan dari utang pihak berelasi	-	-	-	-	-	-	8.916.297.748		
Pembayaran utang pihak berelasi	-	-	-	-	-	(107.093.155.000)	(2.368.813.100)		
Penerimaan pinjaman pihak ketiga	-	-	-	-	-	-	-		
Pembayaran pinjaman pihak ketiga	-	-	-	-	-	-	(1.970.719.800)		
Pembayaran pembiayaan konsumen	-	-	-	-	-	(71.592.710)	(101.339.486)		
Penerimaan dari pinjaman bank	-	4.520.000.000	-	4.500.000.000	6.627.000.000	5.600.000.000	3.000.000.000		
Pembayaran pinjaman bank	(1.242.000.000)	(2.090.000.000)	(621.000.000)	(1.449.000.000)	(3.746.000.000)	(828.000.000)	-		
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(1.242.000.000)	2.430.000.000	(621.000.000)	3.051.000.000	2.881.000.000	10.072.252.290	7.475.425.362		
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN BANK	(39.507.602)	(1.060.095.322)	367.056.704	(915.085.287)	(1.450.241.196)	1.534.820.620	291.372.311		
KAS DAN BANK AWAL PERIODE/TAHUN	521.931.016	1.972.172.212	521.931.016	1.972.172.212	1.972.172.212	437.351.592	145.979.281		
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE/TAHUN	482.423.414	912.076.890	888.987.720	1.057.086.925	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592		

*) Tidak diaudit

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

KETERANGAN	31 Agustus*	31 Juli	31 Desember	2020	2019
	2022	2022	2021		
Rasio Pertumbuhan					
Pendapatan Usaha	819.78%	725.65%	647.83%	949.99%	N/A
Beban Pokok Pendapatan	789.49%	720.34%	682.44%	943.71%	N/A
Laba (Rugi) Usaha	270.67%	279.93%	295.00%	-3.70%	-86.08%
Laba (Rugi) Neto	213.91%	-213.90%	-255.50%	8.79%	75.03%
Jumlah aset	-3.75%	-3.72%	6.95%	131.03%	5.18%
Jumlah liabilitas	-9.48%	-9.03%	8.23%	34.68%	-2.05%
Jumlah ekuitas	4.38%	3.81%	5.19%	15374.20%	-109.85%
RASIO SOLVABILITAS (%)					
Rasio total kewajiban terhadap aset (%)	55.13%	55.38%	58.62%	57.93%	99.37%
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas (%)	122.86%	124.14%	141.66%	137.68%	15819.33%
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas (%)	7.80%	8.36%	9.22%	7.07%	432.52%
Rasio total ekuitas terhadap total aset (%)	44.87%	44.62%	41.38%	42.07%	0.63%
Rasio debt service coverage ratio (x)	N/A	N/A	N/A	-1,614.87	-36.16
Rasio interest coverage ratio (x)	N/A	N/A	N/A	-1,614.87	-327.50
RASIO PROFITABILITAS (%)					
Margin laba usaha – operating profit margin (%)	28.19%	27.83%	23.54%	-90.30%	-914.28%
Margin laba bersih – net profit margin (%)	22.89%	22.19%	18.76%	-90.22%	-870.76%
Tingkat pengembalian aset – roa (%)	1.75%	1.50%	1.75%	-1.20%	-2.55%
Tingkat pengembalian modal – roe (%)	3.89%	3.37%	4.22%	-2.86%	-406.14%
RASIO LIKUIDITAS (%)					
Rasio kas – cash ratio (%)	0.35%	0.64%	0.34%	1.38%	30.33%
Rasio cepat – quick ratio (%)	7.51%	7.12%	4.78%	2.10%	42.25%
Rasio lancar – current ratio (%)	38.76%	38.77%	36.30%	31.55%	1373.83%

Keterangan: N/A: tidak ada data pembandingan; *) Tidak diaudit.

Pada tahun 2019 hingga 2020, EBITDA Perseroan masih tercatat negatif, yakni sebesar Rp (3.052.895.829) untuk periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Des 2020 dan Rp (2.909.939.998) untuk periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Des 2019, sehingga perhitungan rasio *debt service coverage* adalah sebesar -1.614,87 untuk periode 31 Desember 2020 dan -36,16 untuk periode 31 Desember 2019, dan rasio *interest coverage* adalah sebesar -1.614,87 untuk periode 31 Desember 2020 dan -327,50 untuk periode 31 Desember 2019. Perseroan tidak memiliki pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2022 dan periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, dan Perseroan tidak memiliki beban bunga pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2022 dan periode 1 tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, sehingga tidak dapat menghitung rasio *debt service coverage* dan *interest coverage* untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2022 dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021.

Rasio-rasio yang Dipersyaratkan Dalam Perjanjian Utang dan Tingkat Pemenuhannya

Rasio	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
<i>Debt to Equity Ratio (DER)</i>	1,24x	1,42x	1,38x
Persyaratan DER	5x	5x	5x
Pemenuhan	terpenuhi	terpenuhi	terpenuhi

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SELURUH RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG YANG TELAH DIUNGKAPKAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS INI.
--

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen yang diuraikan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan bab mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting, Laporan Keuangan Perseroan, beserta Catatan Atas Laporan Keuangan dan informasi keuangan lainnya yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari Laporan keuangan untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Izin Akuntan Publik No.1317) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

Informasi keuangan tanggal 31 Agustus 2022 dan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dan 31 Agustus 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini mengandung pernyataan tinjauan ke depan yang mencerminkan pandangan Perseroan pada saat ini sehubungan dengan kejadian-kejadian di masa mendatang dan kinerja keuangan Perseroan di masa mendatang. Hasil Perseroan yang sebenarnya mungkin berbeda secara material dari hasil yang diperkirakan dalam pernyataan tinjauan ke depan tersebut akibat berbagai faktor, termasuk faktor-faktor yang diuraikan dalam bab ini dan pada Bab VI dalam Prospektus ini.

1. UMUM

Perseroan, berkedudukan di Jakarta Pusat didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.63 tanggal 29 Juli 1992, diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.54 tanggal 21 April 1993 dan Akta Perubahan No.60 tanggal 11 Nopember 1993, seluruhnya dibuat di hadapan Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C2-4272 HT.01.01.Th.94 tanggal 7 Maret 1994, didaftarkan dalam register pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Nopember 1994 di bawah No.644/Leg/1994, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.7 tanggal 24 Januari 1995, Tambahan No.641/1995.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan terakhir dalam rangka Penawaran Umum diubah berdasarkan Akta 45/2022.

2. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

Kondisi keuangan Perseroan secara ringkas dapat dilihat dalam tabel berikut:

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*		Untuk periode yang berakhir		Untuk tahun yang berakhir		
			31 Juli		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Pendapatan usaha	20.519.309.930	2.230.886.852	18.217.884.475	2.206.496.852	26.009.182.808	3.477.951.437	331.236.544
Beban pokok penjualan	10.366.541.519	1.165.443.426	9.460.557.991	1.153.248.426	13.525.114.995	1.728.576.981	165.618.272
Laba/(Rugi) Usaha	5.783.809.704	(3.388.979.301)	5.069.814.419	(2.817.687.830)	6.123.799.378	(3.140.475.023)	(3.028.442.253)

Laba/(Rugi) Bersih	4.696.657.212	(4.122.966.754)	4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)
Penghasilan							
Komprehensif lain	(4.470.980)	190.824.446	(4.470.980)	190.824.446	327.127.623	(11.079.897)	(10.270.416)
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	4.692.186.232	(3.932.142.308)	4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)

*) Tidak diaudit.

a. Pendapatan Usaha

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*		31 Juli		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
Penjualan							
Rumah hunian	18.666.238.181	-	16.400.522.726	-	23.702.216.364	3.006.649.023	-
Jasa perencanaan	1.500.000.000	2.000.000.000	1.500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Pengelolaan gedung	330.706.749	230.886.852	309.906.749	206.496.852	306.966.444	471.302.414	331.236.544
Pengelolaan lingkungan	22.365.000	-	7.455.000	-	-	-	-
Total Penjualan	20.519.309.930	2.230.886.852	18.217.884.475	2.206.496.852	26.009.182.808	3.477.951.437	331.236.544

*) Tidak diaudit.

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Pendapatan neto Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 20,52 miliar, meningkat sebesar Rp 18,29 miliar atau sekitar 819,78% dari pendapatan neto Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 2,23 miliar. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya penjualan rumah hunian sebesar 30 unit pada 8 (delapan) bulan yang berakhir pada 31 Agustus 2022, dibandingkan dengan periode yang sama yang berakhir pada 31 Agustus 2021 yang tercatat sebesar nihil. Hal ini membuat pendapatan dari penjualan rumah hunian meningkat sebesar Rp 18,67 miliar atau 100% dari yang sebelumnya nihil pada 31 Agustus 2021, menjadi Rp 18,67 miliar pada 31 Agustus 2022. Selain itu, pendapatan Perseroan dari pengelolaan gedung juga mengalami peningkatan sebesar Rp 99,82 juta atau sebesar 43,23%, dari Rp 230,89 juta pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 330,71 juta pada 31 Agustus 2022, dan juga Perseroan sudah mulai mendapatkan pendapatan dari pengelolaan gedung sebesar Rp 22,37 juta pada 31 Agustus 2022, yang sebelumnya nihil pada 31 Agustus 2021.

Perbandingan Pendapatan Neto untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021

Pendapatan neto Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 18,22 miliar, meningkat sebesar Rp 16,01 miliar atau sekitar 725,65% dari pendapatan neto Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 sebesar Rp 2,21 miliar. Pendapatan neto Perseroan berasal dari penjualan rumah atau diterbitkannya Berita Acara Serah Terima (BAST) sebesar 27 unit per tanggal 31 Juli 2022, mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu, dimana tidak adanya penjualan rumah. Secara Rupiah, penjualan dari segmen rumah hunian meningkat sebesar Rp 16,40 miliar, dari periode sebelumnya yang tercatat nihil. Selain itu, pendapatan dari segmen jasa perencanaan mengalami penurunan sebesar Rp 500 juta, atau sebesar 25%, dan juga pendapatan pada pengelolaan gedung yang meningkat sebesar Rp 103,41 juta atau sebesar 50,08%.

Perbandingan Pendapatan Neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pendapatan neto Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 26,01 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 22,53 atau sebesar 647,83% dari pendapatan neto Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 3,48 miliar. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya jumlah BAST rumah dari tahun sebelumnya, dimana pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, Perseroan berhasil menjual sebanyak 39 unit rumah, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya, yang terjual sebesar 5 unit rumah. Hal ini membuat pendapatan dari segmen rumah hunian meningkat sebesar Rp 20,70 miliar atau sebesar 688,33% dari periode sebelumnya. Segmen jasa perencanaan juga mengalami peningkatan sebesar Rp 2,00 miliar pada tahun 2021, dimana pada periode sebelumnya, Perseroan tidak mencatat adanya pendapatan dari segmen jasa perencanaan. Segmen pengelolaan

gedung mengalami penurunan sebesar Rp 164,34 juta atau sebesar 34,87% dari periode sebelumnya, namun penurunan ini tidak berdampak kepada pendapatan Perseroan secara keseluruhan.

Perbandingan Pendapatan Neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Pendapatan neto Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 3,48 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 3,15 atau sebesar 949,99% dari pendapatan neto Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 331,24 juta. Pada periode tersebut, Perseroan telah memulai melakukan penjualan berupa rumah hunian, dan pada tanggal 31 Desember 2020, tercatat bahwa telah terjual 5 unit. Jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, Perseroan belum mencatatkan penjualan berupa rumah hunian. Hal ini membuat Perseroan dapat mencatat pendapatan dari segmen penjualan rumah hunian sebesar Rp 3,01 miliar, meningkat jika dibandingkan dengan periode sebelumnya yaitu nihil. Selain itu, pendapatan pada segmen pengelolaan gedung mengalami peningkatan sebesar 140,06 juta atau sekitar 42,28% dari periode sebelumnya, dari Rp 331,24 juta pada tahun 2019 menjadi Rp 471,30 juta pada tahun 2020.

b. Beban Pokok Pendapatan

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*		31 Juli		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021 *	2021	2020	2019
Beban pokok penjualan							
Rumah hunian	9.402.505.644	-	8.514.377.116	-	12.321.631.773	1.492.925.774	-
Jasa perencanaan	787.500.000	1.050.000.000	787.500.000	1.050.000.000	1.050.000.000	-	-
Pengelolaan gedung	165.353.375	115.443.426	154.953.375	103.248.426	153.483.222	235.651.207	165.618.272
Pengelolaan lingkungan	11.182.500	-	3.727.500	-	-	-	-
Total beban pokok penjualan	10.366.541.519	1.165.443.426	9.460.557.991	1.153.248.426	13.525.114.995	1.728.576.981	165.618.272

*) Tidak diaudit.

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 10,37 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 9,20 miliar atau sebesar 789,49% dari beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 1,17 miliar. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya penjualan Perseroan berupa penjualan unit rumah, yang sebelumnya pada 31 Agustus 2021 masih berada di angka nihil, meningkat menjadi 30 unit rumah hunian pada 31 Agustus 2022. Peningkatan ini meningkatkan beban pokok pendapatan dari yang sebelumnya nihil pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 9,40 miliar pada 31 Agustus 2022. Selain itu, juga terdapat peningkatan dari segmen beban pokok pendapatan lainnya seperti pengelolaan gedung, yang meningkat sebesar Rp 49,91 juta atau sebesar 43,23% dari Rp 115,44 juta pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 165,35 juta pada 31 Agustus 2022. Beban pokok penjualan dari segmen pengelolaan gedung timbul atas skema bagi hasil dengan pemilik gedung, yakni Effendi Halim. Beban pokok pendapatan pada segmen jasa perencanaan mengalami penurunan sebesar 262,50 juta atau sebesar 25%, dari sebelumnya tercatat sebesar Rp 1,05 miliar, menjadi Rp 787,50 juta.

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 9,46 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 8,31 miliar atau sebesar 720,34% dari beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 sebesar Rp 1,15 miliar. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya penjualan Perseroan berupa penjualan unit rumah hunian, dimana pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, Perseroan berhasil menjual sebanyak 27 unit rumah, meningkat jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya yang tidak terdapat penjualan rumah hunian. Peningkatan pada unit rumah hunian yang berhasil dijual membuat beban pokok pendapatan Perseroan meningkat sebesar Rp 8,51 miliar dari periode yang sama pada tahun lalu sebesar nihil. Selain itu, beban pokok dari segmen pengelolaan gedung juga mengalami peningkatan sebesar 51,70 juta, atau sekitar 50,07% dari

Rp 103,25 juta pada periode yang sama yang berakhir pada 31 Juli 2021, menjadi Rp 154,95 juta pada periode yang sama yang berakhir pada 31 Juli 2022. Beban pokok pendapatan dari segmen pengelolaan gedung timbul atas skema bagi hasil dengan pemilik gedung, yakni Effendi Halim. Beban pokok pendapatan pada segmen jasa perencanaan mengalami penurunan sebesar 262,50 juta atau sebesar 25%, dari sebelumnya tercatat sebesar Rp 1,05 miliar, menjadi Rp 787,50 juta.

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 13,53 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 11,80 miliar atau sebesar 682,44% dari beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 1,73 miliar. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya jumlah rumah terjual, dimana pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, terdapat 39 unit rumah yang terjual, meningkat sebesar 34 unit rumah jika dibandingkan pada tahun sebelumnya di periode yang sama. Hal ini membuat beban pokok pendapatan meningkat sebesar Rp 10,83 miliar atau sebesar 725,33%, dari Rp 1,49 miliar pada 31 Desember 2020 menjadi Rp 12,32 miliar pada 31 Desember 2021. Ditambah lagi, terdapat juga beban pokok pendapatan dari segmen jasa perencanaan yang sebelumnya nihil, menjadi sebesar Rp 1,05 miliar. Di lain sisi, beban pokok pendapatan dari segmen pengelolaan gedung menurun dari Rp 235,65 juta pada tahun 2020 menjadi Rp 153,48 juta pada tahun 2021, mengalami penurunan sebesar Rp 82,17 juta atau sebesar 34,87%.

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 1,73 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 1,56 miliar atau sebesar 943,71% dari beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 165,62 juta. Hal ini disebabkan oleh Perseroan baru memulai membukukan penjualan berupa penjualan unit rumah hunian sebesar 5 unit. Di periode yang sama tahun lalu, Perseroan belum melakukan penjualan, maka tidak membukukan beban pokok pendapatan. Hal ini membuat beban pokok pendapatan Perseroan meningkat dari segmen penjualan unit rumah hunian dari sebelumnya nihil, menjadi Rp 1,49 miliar. Ditambah lagi, beban pokok pendapatan dari segmen pengelolaan gedung mengalami peningkatan sebesar Rp 70,03 juta atau sebesar 42,28%, dimana pada tahun 2020, beban pokok pendapatan untuk segmen pengelolaan gedung tercatat Rp 235,65 juta, dan tercatat sebesar Rp 165,62 juta pada tahun 2019.

c. Laba/(Rugi) Usaha

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Laba usaha Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 5,78 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 9,17 miliar atau sebesar 270,67% dari sebelumnya rugi usaha sebesar Rp 3,39 miliar untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh meningkatnya jumlah unit rumah hunian yang terjual menjadi 30 unit rumah pada 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan nihil pada 31 Agustus 2021. Hal ini meningkatkan pendapatan Perseroan secara keseluruhan dari Rp 2,23 miliar pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 20,52 miliar pada 31 Agustus 2022, meningkat sebesar Rp 18,29 miliar atau sebesar 819,78%. Selain itu, beban umum dan administrasi Perseroan juga mengalami penurunan, yakni sebesar Rp 85,46 juta atau sebesar 1,92%. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya biaya iklan dan promosi sebesar Rp 277,82 juta atau sebesar 12,41%, dari Rp 2,24 miliar pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 1,96 miliar pada 31 Agustus 2022. Biaya keperluan kantor juga mengalami penurunan, yakni sebesar Rp 163,65 juta atau sebesar 43,29%.

Perbandingan Laba Usaha periode berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021

Lab usaha Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 5,07 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 7,89 miliar atau sebesar 279,93% dari sebelumnya rugi usaha sebesar Rp 2,82 miliar untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021. Hal ini disebabkan oleh per 31 Juli 2022, meningkatnya jumlah penjualan dari segment unit rumah pada 31 Juli 2022 dibandingkan dengan 31 Juli 2021. Selain itu, terdapat juga penurunan pada beban umum dan administrasi, dimana pada 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, Perseroan mencatat beban umum dan administrasi sebesar Rp 3,69 miliar, dan pada periode yang sama pada tahun sebelumnya, beban umum dan administrasi Perseroan tercatat sebesar Rp 3,87 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp 183,42 juta atau sekitar 4,74%. Penurunan beban umum dan administrasi disebabkan oleh penurunan pada pengeluaran untuk iklan dan promosi yang menurun sebesar Rp 356,83 juta atau 17,89% dari Rp 1,99 miliar pada 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada 31 Juli 2021, menjadi Rp 1,64 miliar pada periode yang sama yang berakhir pada 31 Juli 2022. Keperluan kantor dan transportasi dan perjalanan dinas juga mengalami penurunan, dimana keperluan kantor mengalami penurunan sebesar Rp 175,45 juta atau sebesar 48,68% dari Rp 360,40 juta menjadi Rp 184,95 juta.

Perbandingan Laba Usaha tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Lab usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 6,12 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 9,26 miliar atau sebesar 295,00% dari rugi usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 3,14 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan pada operasional Perseroan, dimana penjualan Perseroan tercatat meningkat sebesar Rp 22,53 miliar atau sebesar 647,83%. Walaupun beban umum dan administrasi Perseroan juga tercatat meningkat sebesar Rp 1,47 miliar atau sekitar 30,07%, yang tercatat sebesar Rp 4,89 miliar pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020, menjadi Rp 6,36 miliar pada tahun 2021, peningkatan dari pendapatan masih berdampak lebih signifikan dibandingkan dengan peningkatan pada beban umum dan administrasi. Peningkatan terjadi di beberapa pos beban umum dan administrasi, seperti beban iklan dan promosi, gaji dan tunjangan karyawan, dan transportasi dan perjalanan dinas. Beban iklan dan promosi mengalami peningkatan sebesar Rp 1,52 miliar atau sebesar 97,45% dari Rp 1,56 miliar menjadi Rp 3,08 miliar. Gaji dan tunjangan mengalami peningkatan sebesar Rp 102,43 juta atau sebesar 6,83%, dari Rp 1,50 miliar menjadi Rp 1,60 miliar. Transportasi dan perjalanan dinas mengalami peningkatan sebesar Rp 154,47 juta atau sebesar 27,97% dari Rp 552,22 juta menjadi Rp 706,69 juta.

Perbandingan Laba Usaha tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Rugi usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 3,14 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 112,03 juta atau sebesar 3,70% dari rugi usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 3,03 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan pada biaya iklan dan promosi secara signifikan, mengingat bahwa Perseroan telah mulai membangun rumah hunian yang nantinya akan di jual. Walaupun Perseroan mengalami peningkatan pada pendapatan sebesar Rp 3,15 miliar atau sebesar 949,99%, peningkatan pada beban umum dan administrasi masih berdampak lebih besar dan menurunkan rugi usaha Perseroan. Beban umum dan administrasi Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 1,70 miliar atau sebesar 53,09% Beban iklan dan promosi Perseroan pada periode ini meningkat sebesar Rp 1,08 miliar atau sebesar 224,70%, dari Rp 480,97 juta menjadi Rp 1,56 miliar.

d. Laba (Rugi) Bersih / Laba (Rugi) Tahun Berjalan

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Laba bersih Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 4,70 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 8,82 miliar atau sebesar 213,91% dari sebelumnya yang mempunyai rugi bersih sebesar Rp 4,12 miliar untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya segmen operasional Perseroan, dimana pendapatan Perseroan mengalami peningkatan dari Rp 2,23 miliar pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 20,52 miliar pada 31 Agustus 2022. Pendapatan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 18,29 miliar atau sebesar 819,78%. Selain itu, beban umum dan administrasi Perseroan juga mengalami penurunan, yakni sebesar Rp 85,46 juta atau sebesar 1,92%, dari Rp 4,45 miliar pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 4,37 miliar pada 31 Agustus 2022. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya biaya iklan dan promosi Perseroan, dari Rp 2,24 miliar pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 1,96 miliar pada 31 Agustus 2022, mengalami penurunan sebesar Rp 277,82 juta atau sebesar 12,41%. Selain itu, biaya keperluan kantor juga mengalami penurunan, yakni sebesar Rp 163,65 juta atau sebesar 43,29%, menurun dari Rp 378,07 juta pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 214,41 juta pada 31 Agustus 2022.

Perbandingan Laba (Rugi) tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021

Laba bersih Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 4,04 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 7,59 miliar atau sebesar 213,90% dari sebelumnya yang mempunyai rugi bersih sebesar Rp 3,55 miliar untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan pada segmen operasional Perseroan, yang mengalami peningkatan pada Pendapatan dari Rp 2,21 miliar menjadi Rp 18,22 miliar, dan juga penurunan pada beban umum dan administrasi Perseroan dari Rp 3,87 miliar menjadi Rp 3,69 miliar. Peningkatan atas pendapatan disebabkan oleh meningkatnya penjualan unit rumah hunian, sedangkan penurunan pada beban umum dan administrasi disebabkan oleh penghematan pada beban iklan dan promosi dan juga biaya transportasi dan perjalanan dinas.

Perbandingan Laba (Rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 4,88 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 8,02 miliar atau sebesar 255,50% dari rugi bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 3,14 miliar. Peningkatan ini disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan pada penjualan Perseroan, yang meningkat dari Rp 3,48 miliar menjadi Rp 26,01 miliar yang disebabkan oleh meningkatnya jumlah unit rumah hunian yang dijual oleh Perseroan, dan terdapat juga pendapatan dari segmen jasa perencanaan yang meningkat dari nihil pada 31 Desember 2020 menjadi Rp 2 miliar pada 31 Desember 2021. Peningkatan yang signifikan pada pendapat Perseroan membuat laba bersih tahun berjalan Perseroan meningkat, walaupun terdapat juga peningkatan pada beban umum administrasi, yang meningkat sebesar Rp 1,47 miliar atau sekitar 30,07%.

Perbandingan Laba (Rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Rugi bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 3,14 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 0,25 miliar atau sebesar 8,78% dari rugi bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 2,88 miliar. Walaupun Perseroan mengalami peningkatan dari sisi operasional, yang meningkatkan pendapatan Perseroan oleh karena Perseroan mulai menjual unit rumah hunian, dampak dari meningkatnya beban pokok pendapatan dan juga beban umum administrasi lebih besar terhadap rugi tahun berjalan Perseroan, yang mengakibatkan penurunan pada rugi bersih tahun berjalan Perseroan dari Rp 2,88 miliar pada tahun 2019, menjadi Rp 3,14 miliar pada tahun 2020.

e. Penghasilan Komprehensif Lain

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Pengeluaran komprehensif lain Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 4,47 juta, mengalami penurunan sebesar Rp 195,30 juta atau sebesar 102,34% dari penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 190,82 juta. Hal ini disebabkan oleh terdapatnya penyesuaian proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sependengali.

Perbandingan Komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021

Pengeluaran komprehensif lain Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 4,47 juta, mengalami penurunan sebesar Rp 195,30 juta atau sebesar 102,34% dari penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 sebesar Rp 190,82 juta. Hal ini disebabkan oleh terdapatnya penyesuaian proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sependengali.

Perbandingan Komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pendapatan komprehensif lain Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 327,13 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp 338,21 juta atau sebesar 3.052,44% dari pengeluaran komprehensif lain Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 11,08 juta. Hal ini disebabkan oleh terdapatnya penyesuaian proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sependengali.

Perbandingan Komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Pengeluaran komprehensif lain Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp -11,08 juta, mengalami penurunan sebesar Rp -0,81 juta atau sebesar -7,88% dari pengeluaran komprehensif lain Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp -10,27 juta. Hal ini disebabkan oleh terdapatnya penyesuaian proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sependengali.

f. Laba/(Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 4,69 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 8,62 miliar atau sebesar 219,33% dari rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 3,93 miliar. Peningkatan tersebut disebabkan oleh meningkatnya segmen operasional Perseroan secara keseluruhan, dimana Perseroan berhasil menjual 30 unit rumah hunian pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022, yang meningkat sebesar 30 unit rumah hunian atau 100% dari periode yang sama pada tahun sebelumnya, yang tercatat penjualan unit rumah hunian sebesar nihil. Peningkatan ini membuat pendapatan Perseroan secara keseluruhan meningkat sebesar Rp 18,29 miliar atau sebesar 819,78% dari Rp 2,23 miliar pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 20,52 miliar pada 31 Agustus 2022. Selain itu, beban umum dan administrasi Perseroan juga mengalami penurunan, yakni sebesar Rp 85,46 juta atau sebesar 1,92%, dari Rp 4,45 miliar pada 31 Agustus 2021 menjadi Rp 4,37 miliar pada 31 Agustus 2022.

Perbandingan Laba/(Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 4,04 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 7,40 miliar atau sebesar 220,24% dari rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 sebesar Rp 3,36 miliar. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya segmen penjualan, dimana Perseroan berhasil menjual sebesar 27 unit rumah hunian pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, meningkat sebesar 100% atau sebesar 27 unit rumah hunian jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya, yang tidak terdapat penjualan unit rumah. Selain itu, Perseroan juga melakukan efisiensi pada beban umum dan administrasi yang mengalami penurunan dari Rp 3,87 miliar menjadi Rp 3,69 miliar pada 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dan 2021.

Perbandingan Laba/(Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 5,21 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 8,36 miliar atau sebesar 265,40% dari rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 3,15 miliar. Hal ini disebabkan oleh peningkatan signifikan pada pendapatan Perseroan, yang mencatat peningkatan sebesar Rp 22,53 miliar atau sebesar 647,83%, karena peningkatan pada jumlah unit rumah hunian yang terjual, dan juga terdapatnya pendapatan dari jasa perencanaan. Walaupun beban pokok pendapatan dan beban umum administrasi juga mengalami peningkatan, yakni peningkatan sebesar Rp 11,80 miliar atau 682,44% untuk beban pokok pendapatan dan Rp 1,47 miliar atau 30,07% untuk beban umum dan administrasi, peningkatan pada pendapatan Perseroan masih lebih signifikan dibandingkan dengan peningkatan pada beban beban tersebut. Hal ini membuat laba komprehensif tahun berjalan meningkat.

Perbandingan Laba/(Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 3,15 miliar, mengalami penurunan sebesar Rp 254,30 juta atau sebesar 8,79% dari rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode satu tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 2,89 miliar. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya beban usaha dan administrasi Perseroan, yang terutama disebabkan oleh peningkatan pada beban iklan dan promosi, beban keperluan kantor dan beban transportasi dan perjalanan dinas, yang mengakibatkan peningkatan sebesar Rp 1,47 miliar pada beban umum dan administrasi. Walaupun pendapatan Perseroan mengalami peningkatan karena Perseroan telah memulai menjual unit rumah hunian, peningkatan pada beban operasional lebih berdampak signifikan pada rugi komprehensif tahun berjalan Perseroan.

3. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berikut adalah posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 :

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*	31 Juli		31 Desember	
	2022	2022	2021*	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	53.472.060.334	53.532.955.669	55.297.360.202	44.972.071.490	19.810.887.746
Jumlah Aset Tidak Lancar	215.404.982.676	215.419.163.788	224.045.098.923	216.218.426.701	93.242.313.970
Jumlah Aset	268.877.043.010	268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	137.953.640.597	138.062.301.551	152.323.083.811	142.556.047.807	1.442.018.552
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	10.274.410.922	10.895.410.922	11.428.377.054	8.742.402.210	110.901.019.989
Jumlah Liabilitas	148.228.051.519	148.957.712.473	163.751.460.865	151.298.450.017	112.343.038.541
Jumlah Ekuitas	120.648.991.491	119.994.406.984	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	268.877.043.010	268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716

*) Tidak diaudit.

ASET

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Juli	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan bank	888.987.720	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592
Piutang usaha	8.528.021.355	6.052.774.556	214.056.000	-
Piutang lain-lain	-	-	-	30.675.600
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	325.663.672	332.892.813	328.567.563	3.836.813
Persediaan	43.704.226.530	48.015.166.958	41.978.594.853	19.201.626.832
Pajak dibayar di muka	86.056.392	374.594.859	478.680.862	137.396.909
Total Aset Lancar	53.532.955.669	55.297.360.202	44.972.071.490	19.810.887.746
ASET TIDAK LANCAR				
Piutang usaha	1.369.076.413	9.950.652.277	2.042.725.925	-
Tanah untuk dikembangkan	213.927.426.192	213.927.426.192	170.653.550.831	49.632.584.831
Aset tetap - neto	122.661.183	167.020.454	248.274.584	335.853.778
Aset tidak lancar lainnya	-	-	43.273.875.361	43.273.875.361
Total Aset Tidak Lancar	215.419.163.788	224.045.098.923	216.218.426.701	93.242.313.970
Total Aset	268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah aset Perseroan untuk 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 268,88 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 10,47 miliar atau sebesar 3,75% dari jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 279,34 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan pada aset tidak lancar sebesar Rp 8,64 miliar atau sebesar 3,86%, yang terutama disebabkan oleh menurunnya piutang usaha bagian tidak lancar sebesar Rp 8,58 miliar atau 86,24%, dari Rp 9,95 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 1,37 miliar pada 31 Agustus 2022. Penurunan piutang usaha jangka panjang tersebut dikarenakan oleh terjadinya pelunasan dari pihak ketiga atas penjualan unit rumah hunian oleh Perseroan. Selain itu, dari sisi aset lancar Perseroan juga mengalami penurunan, yakni sebesar Rp 1,83 miliar atau sebesar 3,30%, yang terutama disebabkan oleh menurunnya persediaan sebesar Rp 4,91 miliar atau sebesar 10,22%, dari Rp 48,02 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 43,11 miliar pada 31 Agustus 2022. Penurunan pada persediaan ini disebabkan oleh terjualnya unit rumah.

Perbandingan posisi Total Aset pada tanggal 31 Juli 2022 dengan posisi total aset pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah aset Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 268,95 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 10,39 miliar atau sebesar 3,72% dari jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 279,34 miliar. Hal ini disebabkan oleh menurunnya piutang usaha jangka panjang Perseroan sebesar Rp 8,58 miliar atau sebesar 86,24%. Piutang usaha jangka panjang tersebut berasal dari pihak ketiga, dan piutang usaha tersebut timbul atas penjualan unit rumah. Persediaan juga mengalami penurunan sebesar Rp 4,31 miliar atau sebesar 8,98%, yang disebabkan oleh terjualnya unit rumah.

Perbandingan posisi Total Aset pada tanggal 31 Desember 2021 dengan posisi Total Aset pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 279,34 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 18,15 miliar atau sebesar 6,95% dari Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 261,19 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan dari piutang usaha jangka pendek maupun jangka panjang, peningkatan pada persediaan dan juga tanah untuk dikembangkan. Piutang usaha jangka pendek Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 5,84 miliar atau sebesar 2.727,66%, sedangkan piutang usaha jangka panjang mengalami peningkatan sebesar Rp 7,91 miliar atau sebesar 387,13%. Piutang usaha jangka pendek Perseroan timbul dari pihak ketiga, dan timbul atas penjualan unit rumah hunian, dan juga jasa perencanaan. Hingga laporan keuangan diterbitkan, piutang usaha jangka pendek tersebut belum jatuh tempo. Piutang usaha jangka panjang juga timbul dari pihak ketiga, dan juga timbul atas penjualan unit rumah hunian. Persediaan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 6,04 miliar atau sebesar 14,38%, dan disebabkan oleh meningkatnya pada pengembangan tanah. Tanah untuk dikembangkan mengalami peningkatan sebesar Rp 43,27 miliar atau sebesar 25,36%. Peningkatan ini berasal dari reklasifikasi dari aset tidak lancar lainnya.

Perbandingan posisi Total Aset pada tanggal 31 Desember 2020 dengan posisi Total Aset pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 261,19 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 148,14 miliar atau sebesar 131,03% dari Jumlah aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 113,05 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada kas dan bank, piutang usaha, persediaan dan juga tanah untuk dikembangkan. Kas dan bank mengalami peningkatan sebesar Rp 1,53 miliar atau sebesar 350,94%. Piutang usaha mengalami peningkatan sebesar Rp 214,06 juta dari sebelumnya nihil, dan disebabkan oleh penjualan unit rumah kepada pihak ketiga. Persediaan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 22,78 miliar, atau sebesar 118,62%. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya tanah dalam pengembangan dan juga pembangunan konstruksi unit rumah hunian. Tanah untuk dikembangkan mengalami peningkatan sebesar Rp 121,02 miliar atau sebesar 243,83%. Peningkatan tersebut disebabkan oleh penambahan pada saldo tanah untuk dikembangkan sebesar 113.060m².

a. Aset Lancar

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah aset lancar Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 53,47 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 1,83 miliar atau sebesar 3,30% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 55,30 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh menurunnya persediaan Perseroan sebesar Rp 4,91 miliar atau sebesar 10,22%, dari Rp 48,02 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 43,11 miliar pada 31 Agustus 2022. Penurunan ini terjadi karena terdapat reklasifikasi ke rumah hunian siap dijual dari tanah dalam pengembangan dan juga rumah hunian dalam konstruksi. Selanjutnya rumah hunian siap dijual tersebut terjual dan dihitung pada beban pokok penjualan Perseroan. Dari sisi lain, piutang usaha jangka pendek Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 3,45 miliar atau sebesar 57,05%, meningkat dari Rp 6,05 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 9,51 miliar pada 31 Agustus 2022. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya piutang usaha atas penjualan unit rumah dari Rp 4,05 miliar pada 31

Desember 2021 menjadi Rp 6,01 miliar pada 31 Agustus 2022. Selain itu, piutang usaha yang timbul atas jasa perencanaan juga mengalami peningkatan dari Rp 2,00 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 3,50 miliar pada 31 Agustus 2022.

Perbandingan posisi Aset Lancar pada tanggal 31 Juli 2022 dengan posisi Aset Lancar pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah aset lancar Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 53,53 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 1,76 miliar atau sebesar 3,19% dari jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 55,29 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh menurunnya persediaan Perseroan yang pada 31 Desember 2021 tercatat pada angka Rp 48,02 miliar, menjadi Rp 43,70 miliar pada 31 Juli 2022, mengalami penurunan sebesar Rp 4,31 miliar atau sekitar 8,98%. Penurunan ini terjadi karena terdapat reklasifikasi ke rumah hunian siap dijual dari tanah dalam pengembangan dan juga rumah hunian dalam konstruksi. Selanjutnya rumah hunian siap dijual tersebut terjual dan terhitung pada beban pokok penjualan Perseroan.

Perbandingan posisi Aset Lancar pada tanggal 31 Desember 2021 dengan posisi Aset Lancar pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 55,30 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 10,33 miliar atau sebesar 22,96% dari Jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 44,97 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan pada piutang usaha dan juga persediaan Perseroan. Piutang usaha Perseroan meningkat sebesar Rp 5,84 miliar atau sebesar 2.727,66%, meningkat dari Rp 214,06 juta pada 31 Desember 2020, menjadi Rp 6,05 miliar pada 31 Desember 2021. Piutang usaha tersebut merupakan piutang usaha dari pihak ketiga, dan timbul atas penjualan unit rumah hunian dan juga jasa perencanaan. Persediaan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 6,04 miliar atau sebesar 14,38%, dari Rp 41,98 miliar pada 31 Desember 2020, menjadi Rp 48,02 miliar pada 31 Desember 2021. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya tanah dalam pengembangan Perseroan untuk membangun rumah hunian.

Perbandingan posisi Aset Lancar pada tanggal 31 Desember 2020 dengan posisi Aset Lancar pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 44,97 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 25,16 miliar atau sebesar 127,01% dari Jumlah aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 19,81 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada kas dan bank, piutang usaha, biaya dibayar dimuka dan uang muka, dan juga persediaan. Kas dan bank mengalami peningkatan sebesar Rp 1,53 miliar atau sebesar 350,94%. Piutang usaha jangka pendek Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 214,06 juta, dari sebelumnya nihil pada 31 Desember 2019 menjadi Rp 214,06 juta pada 31 Desember 2020. Peningkatan ini dikarenakan oleh penjualan rumah hunian kepada pihak ketiga. Biaya dibayar dimuka dan uang muka mengalami peningkatan sebesar Rp 324,73 juta atau sebesar 8.463,55% dari periode sebelumnya, dan disebabkan oleh meningkatnya uang muka atas biaya emisi saham Perseroan. Persediaan mengalami peningkatan Rp 22,78 miliar atau meningkat sekitar 118,62% pada periode ini, dan peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya persediaan pada tanah dalam pengembangan untuk membangun rumah hunian, dan juga meningkatnya rumah hunian dalam konstruksi.

b. Aset Tidak Lancar

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 215,40 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 8,64 miliar atau sebesar 3,86% dari jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 224,05 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh menurunnya piutang usaha jangka panjang sebesar Rp 8,58 miliar atau sebesar 86,24%,

dari Rp 9,95 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 1,37 miliar pada 31 Agustus 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh terjadinya pelunasan dari pihak ketiga atas penjualan unit rumah hunian oleh Perseroan.

Perbandingan posisi Aset Tidak Lancar pada tanggal 31 Juli 2022 dengan posisi Aset Tidak Lancar pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 215,42 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 8,63 miliar atau sebesar 3,85% dari jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 224,04 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan pada piutang usaha jangka panjang Perseroan, yakni menurun dari Rp 9,95 miliar pada 31 Desember 2021, menjadi Rp 1,37 miliar pada 31 Juli 2022, menurun sebesar Rp 8,58 miliar atau sebesar 86,24%. Penurunan tersebut dikarenakan oleh terjadinya pelunasan dari pihak ketiga atas penjualan unit rumah hunian oleh Perseroan.

Perbandingan posisi Aset Tidak Lancar pada tanggal 31 Desember 2021 dengan posisi Aset Tidak Lancar pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 224,05 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 7,83 miliar atau sebesar 3,62% dari Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 216,22 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada piutang usaha Perseroan yang pada 31 Desember 2020 tercatat sebesar Rp 2,04, meningkat sebesar Rp 7,91 miliar atau sebesar 387,13% menjadi Rp 9,95 miliar pada 31 Desember 2021, dan juga terdapat peningkatan pada tanah untuk dikembangkan yang meningkat sebesar Rp 43,27 miliar atau sebesar 25,36%, dari Rp 170,65 miliar pada 31 Desember 2020 menjadi Rp 213,93 miliar pada 31 Desember 2021. Peningkatan atas piutang usaha jangka panjang merupakan dari pihak ketiga, dan timbul atas penjualan rumah hunian. Sedangkan peningkatan pada tanah untuk dikembangkan timbul atas reklasifikasi dari aset tidak lancar lainnya berupa tanah seluas 83.673m².

Perbandingan posisi Aset Tidak Lancar pada tanggal 31 Desember 2020 dengan posisi Aset Tidak Lancar pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 216,22 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 122,98 miliar atau sebesar 131,89% dari Jumlah aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 93,24 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya penambahan tanah untuk dikembangkan, yang mengalami peningkatan sebesar Rp 121,02 miliar atau sebesar 243,83%. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh terdapatnya penambahan pada saldo tanah sebesar 113.060m² pada 31 Desember 2020. Selain itu, piutang usaha jangka panjang Perseroan juga mengalami peningkatan dari nihil pada 31 Desember 2019, menjadi Rp 2,04 miliar pada 31 Desember 2020. Piutang tersebut timbul dikarenakan oleh penjualan unit rumah hunian pada pihak ketiga.

LIABILITAS

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Juli	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha	2,547,206,076	1,604,752,701	401,269,479	165,618,272
Beban yang masih harus dibayar	118,138,075	107,433,540	146,777,276	101,873,000
Utang Pajak	4,878,611,439	7,434,548,161	4,354,473,915	79,707,570
Uang lain-lain	118,096,292,655	118,096,292,655	118,096,292,655	-
Uang muka penjualan	12,422,053,306	25,080,056,754	19,557,234,482	1,023,227,000
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun				
Utang pembiayaan konsumen	-	-	-	71,592,710
Total Liabilitas Jangka Pendek	138,062,301,551	152,323,083,811	142,556,047,807	1,442,018,552
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang pihak berelasi	-	-	-	107,093,155,000
Pinjaman bank	10,032,000,000	10,653,000,000	7,772,000,000	3,000,000,000
Liabilitas imbalan pascakerja	863,410,922	775,377,054	970,402,210	807,864,989
Total Liabilitas Jangka Panjang	10,895,410,922	11,428,377,054	8,742,402,210	110,901,019,989
Total Liabilitas	148,957,712,473	163,751,460,865	151,298,450,017	112,343,038,541

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah liabilitas Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 148,23 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 15,52 miliar atau sebesar 9,48% dari jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 163,75 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya uang muka penjualan sebesar Rp 12,20 miliar atau sebesar 51,35%, dari Rp 25,08 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 12,20 miliar pada 31 Agustus 2022, dimana uang muka penjualan ini merupakan uang muka atas pesanan rumah. Selain itu, Perseroan juga melunaskan sebagian liabilitas jangka panjang berupa pinjaman bank, yang mengalami penurunan sebesar Rp 1,24 miliar atau sebesar 11,66%, dari Rp 10,65 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 9,41 miliar pada 31 Agustus 2022.

Perbandingan posisi Total Liabilitas pada tanggal 31 Juli 2022 dengan posisi Total Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah liabilitas Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 148,96 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 14,79 miliar atau sebesar 9,03% dari jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 163,75 miliar. Hal ini disebabkan terutama oleh adanya penurunan pada liabilitas jangka pendek Perseroan, yakni penurunan pada uang muka penjualan dan juga utang pajak Perseroan. Uang muka penjualan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 12,66 miliar atau sebesar 50,47%, dari Rp 25,08 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 12,42 miliar pada 31 Juli 2022. Uang muka penjualan tersebut merupakan uang muka atas pesanan rumah hunian. Utang pajak Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 2,56 miliar atau sebesar 34,38%, dari Rp 7,43 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 4,88 miliar pada 31 Juli 2022. Penurunan tersebut dikarenakan oleh Perseroan melakukan pelunasan sebagian pada pajak pertambahan nilai.

Perbandingan posisi Total Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021 dengan posisi Total Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 163,75 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 12,45 miliar atau sebesar 8,23% dari Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 151,30 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan pada utang usaha, utang pajak, uang muka penjualan, dan juga pinjaman bank Perseroan. Utang usaha Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 1,20 miliar atau sebesar 299,92%, dari Rp 401,27 juta pada 31 Desember 2020 menjadi Rp 1,60 miliar pada 31 Desember 2021. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya utang kepada kontraktor yang sebelumnya nihil pada 31 Desember 2020, menjadi Rp 1,05 miliar pada 31 Desember 2021, dan juga meningkatnya utang usaha kepada Effendi Halim yang sebelumnya Rp 401,27 juta menjadi Rp 554,75

juta. Utang pajak Perseroan meningkat dari Rp 4,35 miliar menjadi Rp 7,43 miliar, meningkat sebesar Rp 3,08 atau sebesar 70,73%. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya utang pajak pertambahan nilai. Uang muka penjualan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 5,52 miliar atau sebesar 28,24% dari Rp 19,56 miliar menjadi Rp 25,08 miliar. Peningkatan ini disebabkan oleh Perseroan menerima uang muka penjualan unit rumah hunian. Pinjaman bank Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 2,88 miliar atau sebesar 37,07%. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya utang dari bank PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang merupakan utang untuk digunakan sebagai modal kerja konstruksi Perseroan.

Perbandingan posisi Total Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020 dengan posisi Total Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 151,30 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 38,96 miliar atau sebesar 34,68% dari Jumlah liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 112,34 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya penambahan utang lain-lain sebesar Rp 118,10 miliar pada 31 Desember 2020, yang sebelumnya nihil. Penambahan utang ini ditimbulkan oleh akuisisi tanah seluas 113.060m² yang terletak di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. Selain itu, uang muka penjualan juga mengalami peningkatan sebesar Rp 18,53 miliar atau sebesar 1.811,33%, dari Rp 1,02 miliar menjadi Rp 19,56 miliar. Uang muka tersebut merupakan uang muka atas penjualan unit rumah hunian. Utang pajak Perseroan juga mengalami peningkatan, yang sebelumnya Rp 79,71 juta menjadi Rp 4,35 miliar, meningkat sebesar Rp 4,27 miliar atau sebesar 5.363,06%. Peningkatan utang pajak ini merupakan peningkatan atas pajak penghasilan pasal 4 (2) dan juga pajak pertambahan nilai. Utang bank Perseroan juga mengalami peningkatan, yakni sebelumnya berada pada angka Rp 3,00 miliar, menjadi Rp 7,77 miliar, meningkat sebesar 4,77 miliar atau sebesar 159,07%. Meningkatnya utang bank tersebut adalah untuk modal kerja konstruksi Perseroan.

a. Liabilitas Jangka Pendek

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 137,95 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 14,37 miliar atau sebesar 9,43% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 152,32 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya uang muka penjualan Perseroan sebesar Rp 12,88 miliar atau sebesar 51,35%, dari Rp 25,08 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 12,20 miliar pada 31 Agustus 2022. Uang muka penjualan tersebut timbul atas pemesanan rumah yang berlokasi di Perumahan Winner Saptavilla. Selain itu, Perseroan juga melakukan sebagian pelunasan terhadap utang pajak, yang mengalami penurunan sebesar Rp 2,45 miliar atau sebesar 33,02%, dari Rp 7,43 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 4,98 miliar pada 31 Agustus 2022.

Perbandingan posisi Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Juli 2022 dengan posisi Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 138,06 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 14,26 miliar atau sebesar 9,36% dari jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 152,32 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan pada uang muka penjualan dan juga utang pajak Perseroan. Uang muka penjualan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 12,66 miliar atau sebesar 50,47% dari Rp 25,08 miliar pada 31 Juli 2022, menjadi Rp 12,42 miliar pada 31 Desember 2021. Uang muka penjualan ini merupakan uang muka atas penjualan rumah hunian. Utang pajak Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 2,56 miliar atau sebesar 34,38%, dari Rp 7,43 miliar menjadi Rp 4,88 miliar. Hal ini disebabkan oleh pelunasan utang pajak pertambahan nilai Perseroan.

Perbandingan posisi Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2021 dengan posisi Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 152,32 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 9,76 miliar atau sebesar 6,85% dari Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 142,56 miliar. Hal ini disebabkan adanya peningkatan pada utang usaha, utang pajak dan uang muka penjualan. Utang usaha Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 1,20 miliar atau sebesar 299,92%, dari Rp 401,27 juta pada 31 Desember 2020 menjadi Rp 1,60 miliar pada 31 Desember 2021. Utang usaha tersebut merupakan utang usaha kepada kontraktor yang meningkat sebesar Rp 1,05 miliar dari periode sebelumnya yang tercatat nihil. Utang usaha kepada Effendi Halim mengalami peningkatan sebesar 153,48 juta, yang sebelumnya Rp 401,27 juta menjadi Rp 554,75 juta. Utang usaha kepada Effendi Halim merupakan utang atas pembagian hasil sehubungan dengan kerja sama pengelolaan gedung pada entitas anak. Utang pajak Perseroan juga mengalami peningkatan sebesar Rp 3,08 miliar atau sebesar 70,73%. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya utang pajak pertambahan nilai yang meningkat sebesar Rp 2,78 miliar atau sebesar 356,80%. Uang muka penjualan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 5,52 miliar atau sebesar 28,24%, meningkat dari Rp 19,56 miliar menjadi Rp 25,08 miliar. Peningkatan ini timbul karena pesanan unit rumah hunian Perseroan.

Perbandingan posisi Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2020 dengan posisi Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 142,56 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 141,11 miliar atau sebesar 9.785,87% dari Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 1,44 miliar. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya utang lain lain, utang pajak dan uang muka penjualan. Utang lain lain Perseroan mengalami peningkatan yang pada 31 Desember 2019 tercatat nihil, menjadi Rp 118,10 miliar pada 31 Desember 2020. Utang tersebut merupakan utang kepada PT Mandiri Multi Persada, yang merupakan utang atas akuisisi tanah atas beberapa sertifikat hak milik adat dengan luas 113.060m² yang terletak di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. Utang pajak Perseroan juga mengalami peningkatan dari Rp 79,71 juta menjadi Rp 4,35 miliar, meningkat sebesar Rp 4,27 miliar atau sebesar 5.363,06%. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh meningkatnya utang pajak penghasilan pasal 4 (2) dan juga pajak pertambahan nilai. Uang muka penjualan Perseroan juga mengalami peningkatan, yakni meningkat sebesar Rp 18,53 miliar atau sebesar 1.811,33%, dari Rp 1,02 miliar menjadi Rp 19,56 miliar. Uang muka tersebut merupakan uang muka penjualan rumah hunian yang dijual oleh Perseroan.

b. Liabilitas Jangka Panjang

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 10,27 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 1,15 miliar atau sebesar 10,10% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 11,43 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya pembayaran neto kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp 1,24 miliar atau sebesar 11,66%, dari Rp 10,65 miliar pada 31 Desember 2021 menjadi Rp 9,41 miliar pada 31 Agustus 2022. Pinjaman bank tersebut merupakan pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk Perseroan, yang digunakan untuk modal kerja konstruksi.

Perbandingan posisi Liabilitas Jangka Panjang pada tanggal 31 Juli 2022 dengan posisi Liabilitas Jangka Panjang pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 10,90 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 532,97 juta atau sebesar 4,66% dari jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 11,43 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya pembayaran neto kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp

621 juta. Utang bank tersebut merupakan utang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang akan digunakan Perseroan untuk modal kerja konstruksi.

Perbandingan posisi Liabilitas Jangka Panjang pada tanggal 31 Desember 2021 dengan posisi Liabilitas Jangka Panjang pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 11,43 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 2,69 miliar atau sebesar 30,72% dari Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 8,74 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya penambahan utang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp 2,88 miliar, atau sebesar 37,07%, yang meningkatkan utang Perseroan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dari Rp 7,77 miliar pada 31 Desember 2020 menjadi Rp 10,65 miliar pada 31 Desember 2021.

Perbandingan posisi Liabilitas Jangka Panjang pada tanggal 31 Desember 2020 dengan posisi Liabilitas Jangka Panjang pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 8,74 miliar mengalami penurunan sebesar Rp 102,16 miliar atau sebesar -92,12% dari Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 110,90 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya penambahan utang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp 4,77 miliar atau sebesar 159,07%, yang meningkatkan utang Perseroan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dari Rp 3,00 miliar pada 31 Desember 2019, menjadi Rp 7,77 miliar pada 31 Desember 2020.

EKUITAS

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Juli	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal				
Rp20 per saham pada tanggal				
31 Juli 2022, 31 Desember 2021 dan				
2020 dan Rp100.000 per saham pada				
tanggal 31 Desember 2019				
Modal dasar - 5.138.600 saham				
pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember				
2021 dan 2020, 200.000 saham pada				
tanggal 31 Desember 2019				
Modal ditempatkan dan disetor				
6.423.250.000 saham pada tanggal				
31 Juli 2022, 31 Desember 2021 dan				
2020, 160.000 saham pada tanggal				
31 Desember 2019	128.465.000.000	128.465.000.000	128.465.000.000	16.000.000.000
Tambahan modal disetor	7.292.176.693	6.759.131.080	6.759.131.080	6.759.131.080
Proforma dari transaksi restrukturisasi				
entitas sepengendali	-	169.879.359	(322.544.746)	(188.287.726)
Penghasilan komprehensif lain	297.854.349	302.325.329	(24.802.294)	(13.722.397)
Saldo Laba				
Telah ditentukan penggunaannya	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	(16.063.264.803)	(20.105.337.508)	(24.984.735.866)	(21.846.957.782)
Ekuitas yang dapat diatribusikan				
kepada pemilik entitas induk	119.991.766.239	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175
Kepentingan non-pengendali	2.640.745	-	-	-
Total Ekuitas	119.994.406.984	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175

Periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah ekuitas Perseroan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 120,65 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 5,06 miliar atau sebesar 4,38% dari jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 115,59 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Perseroan mencetak laba bersih pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar Rp 4,70 miliar, yang tercatat pada saldo laba ditahan.

Perbandingan posisi Total Ekuitas pada tanggal 31 Juli 2022 dengan posisi Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021

Jumlah ekuitas Perseroan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 119,99 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 4,40 miliar atau sebesar 3,81% dari jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 115,59 miliar. Hal ini disebabkan oleh Perseroan mencetak laba bersih pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 sebesar Rp 4,04 miliar, yang tercatat pada saldo laba ditahan.

Perbandingan posisi Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 dengan posisi Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020

Jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 115,59 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 5,70 miliar atau sebesar 5,19% dari sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 109,89 miliar. Hal ini disebabkan oleh Perseroan mencatat laba bersih tahun berjalan sebesar Rp 4,88 miliar, yang akan berkontribusi kepada saldo laba ditahan Perseroan. Pada saat ini, Perseroan mulai memberi jasa perencanaan, oleh karena itu, terdapat peningkatan pada pendapatan Perseroan, yang nantinya dapat meningkatkan profitabilitas Perseroan.

Perbandingan posisi Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 dengan posisi Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 109,89 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 109,18 miliar atau sebesar 15.374,20% dari sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 710,16 juta. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan setoran modal yang berasal dari pemegang saham baru yaitu PT Benteng Terang Sejahtera.

4. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Berikut adalah tingkat arus kas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 :

KETERANGAN	31 Agustus*		31 Juli		31 Desember		
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020	2019
(dalam Rupiah)							
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	1.326.992.398	(3.490.095.322)	1.112.556.704	(3.966.085.287)	(4.331.241.196)	(8.537.431.670)	(7.184.053.051)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(124.500.000)	-	(124.500.000)	-	-	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(1.242.000.000)	2.430.000.000	(621.000.000)	3.051.000.000	2.881.000.000	10.072.252.290	7.475.425.362
Kenaikan (penurunan) kas dan bank	(39.507.602)	(1.060.095.322)	367.056.704	(915.085.287)	(1.450.241.196)	1.534.820.620	291.372.311
Kas Dan Bank Awal Periode/Tahun	521.931.016	1.972.172.212	521.931.016	1.972.172.212	1.972.172.212	437.351.592	145.979.281
Kas Dan Bank Akhir	482.423.414	912.076.890	888.987.720	1.057.086.925	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Agustus*		31 Juli		31 Desember	
	2022	2021	2022	2021*	2021	2020

Periode/Tahun

*) Tidak diaudit.

Periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dibandingkan dengan periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Operasi

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 1,33 miliar, meningkat sebesar Rp 4,82 miliar atau 138,02% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp 3,49 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh menurunnya pembayaran kepada pemasok dan kontraktor, dan juga pembayaran beban usaha dan lainnya. Walaupun penerimaan kas dari pelanggan mengalami sedikit penurunan, yakni sebesar Rp 1,82 miliar atau sebesar 12,48%, dampak dari penurunan pada pembayaran kepada pemasok masih lebih besar dibandingkan penerimaan kas dari pelanggan. Secara keseluruhan, aktivitas operasional Perseroan mengalami peningkatan, dimana pada 31 Agustus 2021 arus kas untuk aktivitas operasi masih berada di angka negatif, dan pada 31 Agustus 2022 telah mencapai arus kas positif dari aktivitas operasi.

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 124,50 juta, meningkat sebesar Rp 124,50 juta atau sebesar 100% jika dibandingkan dengan kas neto dari aktivitas investasi untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2021 sebesar nihil. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya aktivitas akuisisi entitas anak yang dilakukan Perseroan sebesar Rp 124,50 juta. Akuisisi tersebut merupakan akuisisi kepada PT Pilar Loka Karya ("PLK"), melalui akuisisi saham, yang bergerak di bidang real estat atas dasar balas jasa kontrak dan konsultasi teknis serta keinsinyuran.

Arus Kas Neto diperoleh dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan pada periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 adalah sebesar Rp 1,24 miliar, menurun sebesar Rp 3,67 miliar atau sebesar 151,11% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar Rp 2,43 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya pembayaran neto untuk pinjaman bank sebesar Rp 1,24 miliar.

Periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dibandingkan dengan periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Operasi

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 1,11 miliar, meningkat sebesar Rp 5,07 miliar atau 128,05% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 sebesar Rp 3,97 miliar. Peningkatan arus kas neto terutama disebabkan oleh menurunnya pembayaran kepada pemasok dan kontraktor dan juga pembayaran beban usaha dan lainnya. Secara keseluruhan, aktivitas operasional mengalami peningkatan, dan dapat dilihat dari pendapatan Perseroan yang meningkat secara signifikan.

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 124,50 juta, meningkat sebesar Rp 124,50 juta atau sebesar 100% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 sebesar nihil. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya aktivitas akuisisi entitas anak yang dilakukan

Perseroan sebesar Rp 124,50 juta. Akuisisi tersebut merupakan akuisisi kepada PT Pilar Loka Karya ("PLK"), melalui akuisisi saham, yang bergerak di bidang real estat atas dasar balas jasa kontrak dan konsultasi teknis serta keinsinyuran.

Arus Kas Neto diperoleh dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas Pendanaan di 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 621,00 juta, menurun sebesar Rp 3,67 miliar atau sebesar 120,35% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 sebesar Rp 3,05 miliar. Penurunan tersebut terutama disebabkan adanya pembayaran untuk pinjaman bank sebesar Rp 621,00 juta.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 4,33 miliar, menurun sebesar Rp 4,21 miliar atau 49,27% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 8,54 miliar. Penurunan arus kas neto terutama disebabkan oleh menurunnya pembayaran kepada pemasok dan kontraktor, yang mengalami peningkatan sebesar Rp 22,53 miliar atau sebesar 647,83%.

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah nihil, tidak mengalami perubahan jika dibandingkan dengan periode sebelumnya pada tanggal 31 Desember 2020, yang juga nihil.

Arus Kas Neto dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas Pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 2,88 miliar, menurun sebesar Rp 7,19 miliar atau sebesar 71,40% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 10,07 miliar. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya pembayaran pinjaman bank yang dilakukan oleh Perseroan. Ditambah lagi, pada tahun 2021, tidak terdapat setoran modal kepada Perseroan yang dapat meningkatkan arus kas dari aktivitas pendanaan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp -8,54 miliar, menurun sebesar Rp -1,35 miliar atau -18,84% jika dibandingkan dengan kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp -7,18 miliar. Penurunan tersebut terutama dikarenakan oleh meningkatnya pembayaran kepada kontraktor dan pemasok yang meningkat sebesar Rp 17,97 miliar atau sebesar 333,20% dan juga pembayaran beban usaha dan beban lainnya yang meningkat sebesar 1,96 miliar atau sebesar 124,24%.

Arus Kas Neto digunakan untuk Aktivitas Investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah nihil, dan tidak berubah dari tahun sebelumnya, yaitu nihil pada tanggal 31 Desember 2019. Pada 31 Desember 2020, tidak ada aktivitas investasi yang dilakukan Perseroan.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang digunakan dari aktivitas Pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 10,07 miliar, meningkat sebesar Rp 2,60 miliar atau sebesar 34,74% jika dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 7,48 miliar. Peningkatan tersebut terutama disebabkan adanya penerimaan dari penambahan modal melalui setoran kas sebesar Rp 112,47 miliar, yang digunakan untuk membayar utang pihak berelasi sebesar Rp 107,09 miliar, dan juga adanya penambahan penerimaan kas dari pinjaman bank.

Pola Arus Kas dan Karakteristik atau Siklus Bisnis Tertentu Perseroan

Perseroan tidak memiliki siklus bisnis secara reguler. Faktor yang berpengaruh terhadap penjualan dan arus kas, lebih kepada faktor makroekonomi seperti suku bunga dan inflasi yang kemudian menentukan suku bunga KPR.

5. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Rasio Solvabilitas

Keterangan	31 Agustus* 2022	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset (%)	55,13%	55,38%	58,62%	57,93%	99,37%
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	122,86%	124,14%	141,66%	137,68%	15.819,33%
Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset (%)	44,87%	44,62%	41,38%	42,07%	0,63%
Rasio Debt Service Coverage (x)	N/A	N/A	N/A	-1.614,87	-36,16
Rasio Interest Coverage (x)	N/A	N/A	N/A	-1.614,87	-327,50

*) Tidak diaudit.

Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 55,13%.

Rasio Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 122,86%.

Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 44,87%.

Rasio *Debt Service Coverage* Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar N/A

Rasio *Interest Coverage* Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar N/A

Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 55,38%, 58,62%, 57,93% dan 99,37%.

Rasio Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 124,14%, 141,66%, 137,68% dan 15.819,33%.

Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 44,62%, 41,38%, 42,07% dan 0,63%.

Rasio *Debt Service Coverage* Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar N/A, N/A, -1.614,87 dan -36,16.

Rasio *Interest Coverage* Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar N/A, N/A, -1.614,87 dan -327,50.

Rasio Profitabilitas

Keterangan	31 Agustus* 2022	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Margin Laba Usaha (%)	28,19%	27,83%	23,54%	-90,30%	-914,28%
Margin Laba Bersih (%)	22,89%	22,19%	18,76%	-90,22%	-870,76%
Tingkat Pengembalian Aset (%)	1,75%	1,50%	1,75%	-1,20%	-2,55%
Tingkat Pengembalian Modal (%)	3,89%	3,37%	4,22%	-2,86%	-406,14%

*) Tidak diaudit.

Margin Laba Usaha Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 28,19%.

Margin Laba Bersih Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 22,89%.

Tingkat Pengembalian Aset Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 1,75%.

Tingkat Pengembalian Modal Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 3,89%.

Margin Laba Usaha Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 27,83%, 23,54%, -90,30% dan -914,28%.

Margin Laba Bersih Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 22,19%, 18,76%, -90,22% dan -870,76%.

Tingkat Pengembalian Aset Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 1,50%, 1,75%, -1,20% dan -2,55%.

Tingkat Pengembalian Modal Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 3,37%, 4,22%, -2,86% dan -406,14%.

Rasio Likuiditas

Keterangan	31 Agustus * 2022	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Rasio Kas - <i>Cash Ratio</i> (%)	0,35%	0,64%	0,34%	1,38%	30,33%
Rasio Cepat - <i>Quick Ratio</i> (%)	7,51%	7,12%	4,78%	2,10%	42,25%
Rasio Lancar - <i>Current Ratio</i> (%)	38,76%	38,77%	36,30%	31,55%	1.373,83%

*) Tidak diaudit.

Rasio Kas (*Cash Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 0,35%.

Rasio cepat (*Quick Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 7,51%.

Rasio Lancar (*Current Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Agustus 2022 sebesar 38,76%.

Rasio Kas (*Cash Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 0,64%, 0,34%, 1,38% dan 30,33%.

Rasio cepat (*Quick Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 7,12%, 4,78%, 2,10% dan 42,25%.

Rasio Lancar (*Current Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 38,77%, 36,30%, 31,55% dan 1.373,83%.

6. ANALISIS SEHUBUNGAN DENGAN KONSOLIDASI ENTITAS ANAK

Berdasarkan Akta Notaris Dewi Octaria, S.H., M.Kn, No.60 tanggal 25 Juli 2022, Perusahaan mengakuisisi PT Pilar Loka Karya ("PLK") dengan kepemilikan sebesar 99.60% atau sebesar Rp124.500.000 melalui akuisisi atas saham milik Edward Halim dan Hungdres Halim. PLK bergerak di bidang real estat atas dasar balas jasa kontrak dan konsultasi teknis serta keinsinyuran.

Transaksi akuisisi PLK tersebut merupakan kombinasi bisnis entitas sepengendali karena pemegang saham utama terakhir yang sama antara Perusahaan dan PLK. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan nilai tercatat bisnis yang dikombinasi sebesar Rp(533.045.613) dibukukan sebagai bagian dari akun "Tambahan Modal Disetor" (Catatan 24). Hubungan sepengendalian antara Perusahaan dan PLK tidak bersifat sementara.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sehubungan dengan akuisisi PLK adalah sebagai berikut:

Jumlah imbalan yang dialihkan	124.500.000
Dikurangi: Nilai tercatat aset neto entitas	660.186.358
Kepentingan nonpengendali	2.640.745
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(533.045.613)

7. DAMPAK KEBIJAKAN PEMERINTAH

Kegiatan usaha Perseroan dipengaruhi oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur bidang perizinan, hubungan kerja, gaji, bea cukai, dan perpajakan. Perubahan peraturan perundang-undangan yang mungkin baru akan dikeluarkan di masa yang akan datang dapat memberi dampak pada Perseroan. Perubahan peraturan perundang-undangan di Indonesia terutama di bidang ketentuan gaji ketenagakerjaan dapat secara langsung berpengaruh pada biaya-biaya yang harus dikeluarkan Perseroan.

8. LIKUIDITAS, PERMODALAN DAN INVESTASI BARANG MODAL

Sumber likuiditas Perseroan dapat berasal dari sumber internal maupun eksternal. Likuiditas internal berasal dari operasional usaha Perseroan, sedangkan likuiditas eksternal berasal dari pinjaman bank, pihak ketiga maupun pihak berelasi. Adapun sumber likuiditas Perseroan saat ini berasal dari, pinjaman bank, hasil usaha operasional, dan setoran modal.

Sumber Likuiditas yang material yang belum digunakan adalah fasilitas kredit modal kerja konstruksi dari Bank BTN sebesar Rp15 miliar.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, ikatan-ikatan, kejadian-kejadian atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

Perseroan berkeyakinan bahwa likuiditas yang dimiliki cukup untuk memenuhi kebutuhan modal kerja. Tambahan likuiditas juga akan diperoleh melalui Penawaran Umum ini. Jika modal kerja tidak mencukupi, beberapa langkah yang dapat dilakukan Perseroan untuk mendapatkan modal kerja tambahan yang diperlukan, antara lain:

1. Mencari pendanaan dari lembaga keuangan bank atau non bank, pihak ketiga, atau pihak berelasi.
2. Menerbitkan surat utang.
3. Bekerjasama (beraliansi) dengan mitra strategis.

Tidak terdapat komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan Perseroan Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 8/POJK.04/2017 pasal 20.

Tidak terdapat dampak yang material atas dampak inflasi dan kurs valuta asing terhadap penjualan Perseroan, serta tidak terdapat dampak perubahan harga terhadap penjualan dan pendapatan bersih Perseroan serta laba operasi Perseroan.

Tidak terdapat risiko Perubahan Kurs Valuta Asing. Sedangkan untuk suku bunga acuan pinjaman, Perseroan belum memiliki pinjaman dan perikatan atau komitmen tanpa proteksi yang dinyatakan dalam mata uang asing, atau pinjaman yang suku bunganya tidak ditentukan terlebih dahulu.

Tidak terdapat Investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

9. MATA UANG ASING

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap fluktuasi kurs mata uang asing disebabkan baik pendapatan maupun hutang yang dimiliki Perseroan tidak terdapat pendapatan maupun hutang dalam mata uang asing. Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap perubahan suku bunga acuan pinjaman dikarenakan Perseroan tidak memiliki pinjaman dengan bunga mengambang.

10. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DI MASA DATANG

Tidak ada kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat memengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam Laporan Keuangan yang telah diaudit Akuntan Publik, sebagaimana tercantum dalam Prospektus, dengan penekanan pada Laporan Keuangan terakhir.

11. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Terdapat perubahan kebijakan akuntansi berlaku efektif pada 1 Januari 2020 atas menerapkan PSAK 71 dan 72 atas Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik, yakni:

Instrumen Keuangan

Perseroan menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan". Perseroan mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perseroan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

Aset Keuangan

Pengakuan Awal

Perseroan mengklarifikasikan semua aset keuangannya ke dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi.

Pengukuran Selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perseroan mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui dalam laba rugi.

Pendapatan dan Beban

Perseroan menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan". Berdasarkan PSAK ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over time*) atau pada waktu tertentu (*at a point in time*).

Perseroan mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Pendapatan diakui sepanjang waktu (*over time*), jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. Pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
2. Pelaksanaan entitas menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
3. Pelaksanaan entitas tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Jika suatu kewajiban tidak memenuhi kriteria tersebut, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu (*at a point in time*) dimana pelanggan memperoleh pengendalian atas aset yang dijanjikan dan entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mempertimbangkan indikator pengendalian, antara lain:

- 1) Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset.
- 2) Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
- 3) Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
- 4) Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
- 5) Pelanggan telah menerima aset.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

12. PEMBATAAN TERHADAP KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN

Tidak terdapat pembatasan terhadap kemampuan Perusahaan Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan sehingga tidak terdapat dampak terhadap kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tunai.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi dalam Saham Yang Ditawarkan mengandung sejumlah risiko. Para calon investor harus berhati-hati dalam mempertimbangkan seluruh informasi yang terdapat dalam Prospektus ini, khususnya risiko-risiko usaha di bawah ini, dalam melakukan evaluasi sebelum membeli Saham Yang Ditawarkan. Risiko tambahan yang saat ini belum diketahui atau dianggap tidak material oleh Perseroan juga dapat berpengaruh material dan merugikan pada kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan. Harga Saham yang Ditawarkan Perseroan dapat turun dikarenakan salah satu risiko ini, dan calon investor dapat kehilangan sebagian atau seluruh nilai investasinya. Deskripsi pada bagian ini yang berhubungan dengan Pemerintah, data makroekonomi Indonesia atau informasi mengenai industri dimana Perseroan beroperasi, diperoleh dari publikasi resmi Pemerintah atau sumber pihak ketiga lainnya yang tidak diverifikasi secara independen oleh Perseroan.

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko material bagi Perseroan yang telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan dimulai dari risiko utama yang dapat memberikan dampak paling besar hingga risiko yang dapat memberikan dampak yang paling kecil.

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Pembatalan Pembelian

Risiko pembatalan pembelian real estat karena pembeli tidak sanggup menyelesaikan pembayaran atau pembeli tidak berhasil untuk mendapatkan fasilitas KPR. Pembatalan pembelian merupakan risiko yang tidak dapat dikendalikan oleh Perseroan karena keputusan pembelian berada pada tangan konsumen dan pemberian KPR bergantung pada penilaian bank atas kredibilitas dan kapabilitas keuangan konsumen. Jika konsumen memutuskan untuk membatalkan pembelian atau tidak mendapatkan fasilitas KPR, maka berpengaruh negatif terhadap penjualan Perseroan, sehingga pada akhirnya berpotensi untuk menurunkan kinerja keuangan Perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Risiko Melemahnya Permintaan Properti

Melemahnya permintaan properti adalah akibat penurunan daya beli dan menurunnya perekonomian yang dapat dipicu oleh berbagai faktor ekonomi dan regulasi pemerintah. Beberapa faktor ekonomi seperti tingkat suku bunga, tingkat inflasi, nilai tukar, tingkat kepercayaan konsumen dan sebagainya menjadi penentu permintaan konsumen terhadap properti di Indonesia. Pelemahan perekonomian pada akhirnya membuat permintaan atas properti ikut melambat. Melemahnya permintaan properti memberikan dampak material yang dapat merugikan terhadap kegiatan usaha Perseroan.

Risiko Likuiditas

Pengembangan kawasan memerlukan modal yang besar. Perseroan tidak selalu dapat menjamin ketersediaan dana yang cukup untuk membiayai semua proyek sesuai rencana dalam jangka panjang. Pengembangan proyek, perolehan lahan baru, dapat tidak berjalan sesuai dengan rencana pengerjaan proyek yang telah ditetapkan apabila permodalan yang dimiliki tidak mencukupi pada saat itu. Apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari Perbankan dan/atau pasar modal, hal ini akan berdampak pada menurunnya kinerja Perseroan, yang pada akhirnya mempengaruhi performa keuangan perseroan.

Risiko Perizinan

Masalah perizinan mengandung risiko yang berkaitan dengan waktu dan biaya. Jika perusahaan pemegang izin lokasi tidak menyelesaikan perolehan tanah dalam jangka waktu yang ditetapkan, maka risiko kerugian atas biaya awal yang sudah dikeluarkan harus ditanggung perusahaan.

Risiko Legalitas Tanah

Pembelian tanah merupakan salah satu langkah penting dan strategis dalam bisnis real estat. Kesalahan mengidentifikasi kepemilikan tanah dapat mengakibatkan masalah yang berlarut-larut di kemudian hari dan

membutuhkan waktu dan tenaga pengurusan yang tidak sedikit, baik penyelesaian secara legal maupun penanganan konflik sosial horizontal.

Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Keterlambatan dalam serah terima unit dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti tenaga kerja, bahan baku maupun cuaca. Walaupun suatu kegiatan proyek telah direncanakan sebaik mungkin, namun tetap keterlambatan dari pengerjaan sebagian atau seluruh proyek menjadi faktor yang tidak dapat diprediksi secara akurat dikarenakan dalam membangun suatu properti banyak melibatkan pihak diantaranya konsultan, kontraktor maupun para pekerja. Jika tidak terjadi kesepakatan dan pemahaman yang sama atas dinamika perubahan satu proyek, maka keterlambatan akan berpengaruh pada peningkatan biaya dan waktu penyelesaian proyek sehingga akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan. Risiko dalam pemilihan mitra Subkontraktor/Supplier juga menentukan keberhasilan suatu proyek, dimana kecepatan penyelesaian suatu proyek akan sangat tergantung pada kredibilitas dan rekam jejak subkontraktor atau supplier yang menjadi mitra Perseroan.

Risiko terkait Sumber Daya Manusia (SDM)

Ketersediaan SDM secara kualitas dan kuantitas berpengaruh terhadap jalannya operasional Perseroan serta berpengaruh atas pengerjaan sebuah proyek di lapangan. Pengelolaan SDM yang tidak efektif dan efisien dapat berdampak negatif pada pencapaian target pekerjaan yang sudah direncanakan.

Risiko Persaingan Usaha

Dalam setiap aktivitas bisnis akan selalu ada kompetisi. Di tengah kondisi ekonomi global yang cenderung melemah, mengakibatkan para pelaku usaha akan terus memikirkan bagaimana menghadirkan produk yang berdaya saing tinggi, harga kompetitif, dan desain yang sesuai dengan selera pasar. Hal ini apabila tidak diantisipasi secara dini oleh Perseroan, maka pangsa pasar akan dapat diambil oleh pesaing yang lain, sehingga memberi dampak negatif bagi kinerja Perseroan.

Risiko Suku Bunga

Kebijakan perbankan yang berkaitan dengan penyaluran kredit dan tingkat suku bunga sangat berpengaruh terhadap program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang mempengaruhi tingkat penjualan. Pembatasan penyaluran kredit secara otomatis akan berdampak pada penurunan pesanan atas produk properti Perseroan.

Risiko Terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum

Perseroan dapat mengalami tuntutan atau gugatan hukum terkait proses pembebasan lahan maupun konflik gugatan hukum terkait tanah yang dimiliki. Sehubungan dengan proses hukum dan pengadilan, jika diputuskan berlawanan dengan keinginan Perseroan, maka hal ini dapat menyebabkan Perseroan kehilangan aset dan potensi pendapatan di kemudian hari.

Risiko Perubahan Teknologi

Dengan berkembangnya teknologi, proses produksi dapat menjadi semakin singkat. Respon konsumen dapat dilakukan secara cepat, mengingat media sosial saat ini sudah dimanfaatkan secara masif.

Kelambanan atau ketidakmampuan Perseroan untuk beradaptasi dengan kecanggihan teknologi, akan membuat Perseroan lebih lambat dalam menghadapi permintaan pelanggan dan persaingan bisnis. Kondisi ini akan berpengaruh terhadap pendapatan dan profitabilitas Perseroan.

Risiko Pasokan Bahan Baku

Perseroan dapat menghadapi keterlambatan pasokan bahan bangunan akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan. Pasokan bahan bangunan juga dapat terpengaruh dengan harga, dimana pemasok yang berbeda akan memiliki harga yang berbeda, dan mempengaruhi pengambilan keputusan akan pemasok mana yang akan digunakan.

C. RISIKO UMUM

Risiko Pandemi Covid-19 dan Faktor Ekonomi Dunia

Terkait Pandemi Covid-19, risiko yang perlu diwaspadai, seperti akses dan kecepatan vaksinasi yang belum merata sehingga pengendalian pandemi dan pemulihan ekonomi menjadi tidak seragam. Munculnya virus Corona varian Delta dan Omicron, serta masih fluktuatifnya kasus Covid-19 yang berkorelasi kuat terhadap perkembangan ekonomi yang masih terus bergejolak, serta kebijakan normalisasi moneter negara maju juga menjadi perhatian global. Beberapa isu lainnya yang terkait antara lain kenaikan suku bunga di tengah peningkatan inflasi, risiko rencana kenaikan *debt ceiling* di AS, risiko stabilitas sektor keuangan China akibat isu gagal bayar Evergrande (perusahaan real estate terbesar kedua di China).

Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Risiko politik dapat terjadi berkaitan erat dengan jalannya pemerintahan serta dampaknya terhadap situasi keamanan dan ketertiban di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi, maupun kegiatan-kegiatan lain yang menyuarakan kebebasan berpendapat, merupakan bagian dari berkembangnya demokrasi. Akan tetapi jika unjuk rasa ini memicu konflik antar golongan atau kelompok di masyarakat, atau berimbas pada kerusakan terhadap real estat publik maupun milik pribadi, maka akan menimbulkan sentimen negatif terhadap iklim usaha di suatu negara, termasuk di bidang real estat.

Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang pengembangan real estat dan pengelolaan gedung, legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan. Kegiatan usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat terkait dengan pengembangan real estat, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial

Keberadaan suatu proyek pembangunan real estat secara langsung atau tidak langsung dapat mempengaruhi kehidupan warga sekitar. Tidak jarang risiko ini meningkat apabila terjadi konflik dengan warga, baik sebelum maupun selama pembangunan dilakukan. Risiko ini dapat berkembang, antara lain karena adanya sengketa tanah, terganggunya aktivitas warga, atau adanya keberatan atau ketidak-setujuan terhadap proyek yang sedang berlangsung.

Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional

Kondisi perekonomian secara makro atau global berpengaruh terhadap kinerja berbagai perusahaan di Indonesia, termasuk Perseroan. Penguatan ataupun pelemahan perekonomian di suatu negara akan memberikan dampak langsung terhadap permintaan dan penawaran yang terjadi di suatu negara dan secara tidak langsung akan berdampak pada negara yang mempunyai hubungan kerjasama dengan negara yang mengalami perubahan kondisi perekonomian tersebut. Dalam hal ini, apabila terjadi perubahan kondisi perekonomian di Indonesia beserta negara lainnya yang mempunyai hubungan kerjasama dengan Indonesia, maka hal tersebut dapat berdampak bagi kinerja usaha Perseroan.

D. RISIKO BAGI INVESTOR

Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain:

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri real estat secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;

- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan; dan
- fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

Likuiditas saham Perseroan

Tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Jika dibandingkan dengan pasar modal di negara-negara maju, pasar modal Indonesia relatif kurang likuid, memiliki volatilitas yang lebih tinggi dan memiliki standar akuntansi yang berbeda. Harga-harga di pasar modal Indonesia juga relatif lebih tidak stabil dibandingkan dengan pasar modal lainnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

Kemampuan untuk menjual dan menyelesaikan perdagangan di Bursa Efek dapat memiliki risiko keterlambatan. Dengan demikian, tidak ada jaminan bahwa pemegang saham Perseroan akan dapat menjual sahamnya pada harga atau waktu tertentu dimana pemegang saham tersebut akan mampu melakukannya di pasar saham yang lebih likuid.

Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan. Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Setelah Penawaran Umum Perdana, Pemegang Saham Pengendali yang memiliki lebih dari 50% dari jumlah seluruh saham Perseroan yang beredar, pada umumnya dapat memegang kendali efektif atas Perseroan, termasuk kewenangan untuk memilih Direktur dan Komisaris Perseroan dan menentukan hasil dari suatu tindakan yang membutuhkan persetujuan pemegang saham. Walaupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan wajib memperhatikan setiap kepentingan pemegang saham termasuk pemegang saham minoritas, namun dengan mempertimbangkan bahwa Pemegang Saham Pengendali dapat memiliki kepentingan bisnis di luar Perseroan, Pemegang Saham Pengendali dapat mengambil tindakan yang lebih menguntungkan bagi kepentingan bisnis Pemegang Saham Pengendali tersebut dibandingkan kepentingan Perseroan, dimana hal ini dapat berdampak material dan merugikan terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan. Oleh karena itu, Pemegang Saham Pengendali telah dan akan tetap memiliki pengaruh signifikan atas Perseroan, termasuk pengaruh sehubungan dengan:

- menyetujui penggabungan, konsolidasi atau pembubaran Perseroan ;
- memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan dan urusan Perseroan ;
- memilih sebagian besar Direktur dan Komisaris Perseroan ; dan
- menentukan hasil dari tindakan yang memerlukan persetujuan pemegang saham (selain dari persetujuan atas transaksi yang memiliki benturan kepentingan dimana Pemegang Saham Pengendali memiliki benturan kepentingan atau memiliki hubungan afiliasi dengan Direktur, Komisaris atau Pemegang Saham Utama (pemegang saham yang memiliki 20% atau lebih dari saham yang beredar) yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak memberi suara berdasarkan Peraturan OJK), termasuk waktu dan pembayaran atas dividen di masa depan.

Di masa yang akan datang, Perseroan dapat melakukan transaksi dengan entitas yang dikendalikan oleh Pemegang Saham Pengendali dan pihak terkait lainnya dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut akan dilakukan pada syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi Perseroan, namun setiap transaksi benturan kepentingan yang dilakukan Perseroan dengan pihak terafiliasi setelah Penawaran Umum Perdana wajib memperoleh persetujuan pemegang saham independen sesuai dengan peraturan OJK sebagaimana diatur dalam POJK 42/POJK.04/2020.

FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 26 Oktober 2022 laporan keuangan untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, dan 2020 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Izin Akuntan Publik No.1317) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran sebagai berikut:

Rapat Umum Pemegang Saham

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana tercantum dalam Akta No.6 tanggal 3 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- Menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perseroan terbuka menjadi Perseroan tertutup.
- Menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan tertutup.
- Menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT. Saptausaha Gemilangindah

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0071521.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 4 Oktober 2022. Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana tercantum dalam Akta No.7 tanggal 18 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perusahaan tersebut pada Bursa Efek Indonesia.
- Menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka.
- Menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT Saptausaha Gemilangindah Tbk.
- Menyetujui perubahan seluruh anggaran dasar Perusahaan dalam rangka perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan Tbk.
- Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.610.000.000 saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20, dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 2.012.500.000 saham melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0075331.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022.

Surat Persetujuan Bank BTN

Berdasarkan surat No.703/S/CBC.BKS/RM2/I/2023 tanggal 31 Januari 2023, Perusahaan telah surat persetujuan dari Bank BTN atas persetujuan akuisisi anak Perusahaan dalam rangka penawaran umum perdana.

Informasi keuangan tanggal 31 Agustus 2022 dan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan yang mana telah disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan SAK dan disajikan dalam Rupiah, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 8 (delapan) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Agustus 2022 dan 31 Agustus 2021 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019.

Tidak terdapat kejadian penting terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian per 31 Juli 2022.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERONGAN DAN PROSPEK USAHA

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Saptausaha Gemilangindah berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.63 tanggal 29 Juli 1992, diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.54 tanggal 21 April 1993 dan Akta Perubahan No.60 tanggal 11 Nopember 1993, seluruhnya dibuat di hadapan Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C2-4272 HT.01.01.Th.94 tanggal 7 Maret 1994, didaftarkan dalam register pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Nopember 1994 di bawah No.644/Leg/1994, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.7 tanggal 24 Januari 1995, Tambahan No.641/1995.

Perusahaan mulai beroperasi komersial sejak tahun 2017.

Struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Nilai Nominal Rp100.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.000	200.000.000	
Mustika Dewi	200	20.000.000	50
Soegianto	200	20.000.000	50
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	400	40.000.000	100
Saham dalam Portopel	1.600	160.000.000	

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir dalam rangka rencana Penawaran Umum Perseroan adalah berdasarkan Akta 45/2022 10 Januari 2022, dimana para pemegang saham Perseroan pada pokoknya menyetujui:

- Rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia;
- Perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Saptausaha Gemilangindah Tbk;
- Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp. 20,00 (dua puluh Rupiah) dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) yang diberikan secara cuma-cuma kepada Masyarakat yang membeli saham baru dalam Penawaran Umum dan Waran Seri I ini dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;

Sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas;

- Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia (Company Listing), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
- Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan; Menyetujui perubahan

seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan (a) Ketentuan Peraturan Bapepam LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, (b) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham dan (c) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris, termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perseroan;

- Memberikan kuasa kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan, untuk menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan nama pemegang saham hasil Penawaran Umum telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham;
- Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum saham, penerbitan Waran Seri I, pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I kepada masyarakat melalui Pasar Modal, termasuk tetapi tidak terbatas:
 - a. untuk menetapkan Harga Penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum;
 - b. untuk menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum;
 - c. untuk mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, serta Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. mendaftarkan saham-saham dan Waran Seri I dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - e. hal-hal yang berkaitan.

Berdasarkan Akta 201/19 Oktober 2020, jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sebelum Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar 6.423.250.000 lembar saham dengan nominal Rp128.465.000.000. Adapun Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) Saham Baru atas nama yang berasal dari portepel Perseroan atau mewakili sebanyak-banyaknya 20,04% (dua puluh koma nol empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini, Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham yaitu Edward Halim dengan kepemilikan sebesar 775.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta) lembar saham, Andrew Halim dengan kepemilikan sebesar 25.000.000 (dua puluh lima juta) lembar saham, dan PT Benteng Terang Sejahtera dengan kepemilikan sebesar 5.623.250.000 (lima miliar enam ratus dua puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu) lembar saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham, yang jumlahnya adalah sebesar 6.423.250.000 (enam miliar empat ratus dua puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu) saham atau sebesar 79,96% (tujuh puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Dengan demikian, jumlah saham setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak-banyaknya 8.033.250.000 (delapan miliar tiga puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu) saham.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 179 tanggal 30 Mei 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat, Perseroan melakukan perubahan Pemegang Saham dan Pengurus, dari Andrew Halim ke Erwin Tan, dan menyetujui pengalihan saham dalam Perseroan dengan cara menjual seluruh saham dalam Perseroan yang dimiliki oleh Andrew Halim kepada Erwin Tan sebanyak 25.000.000 (dua puluh lima juta) saham yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan surat keputusan No.AHU-0100029.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 31 Mei 2022, serta telah diberitahukan berdasarkan surat No.AHU-AH.01.09-0016837 tanggal 31 Mei 2022 ("**Akta 179/2022**").

Saham hasil pelaksanaan Waran Seri I Perseroan akan dicatatkan pada BEI dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku khususnya di bidang pasar modal.

Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.6 tanggal 3 Oktober 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.0071521.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 4 Oktober 2022, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 4 Oktober 2022 dengan No.AHU-AH.01.03-0298448, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0197601.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 4 Oktober 2022 (**"Akta 6/2022"**), yang menerangkan mengenai keputusan pemegang saham Perseroan sebagai berikut:

- 1) Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Terbuka menjadi Perseroan Tertutup.
- 2) Menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah.
- 3) Menyetujui perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi Perseroan Tertutup, termasuk menyesuaikan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan.

Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Saptausaha Gemilangindah No.7 tanggal 18 Oktober 2022, dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0075331.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 18 Oktober 2022 dengan No.AHU-AH.01.03-0303410, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0208332.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022 (**"Akta 7/2022"**), yang menerangkan mengenai keputusan pemegang saham Perseroan sebagai berikut:

- 1) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat (**"Penawaran Umum"**) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia.
- 2) Menyetujui perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Saptausaha Gemilangindah Tbk.
- 3) Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham baru dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20,00 (dua puluh Rupiah) dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) yang diberikan secara cuma-cuma kepada masyarakat yang membeli saham baru dalam Penawaran Umum dan Waran Seri I ini dapat dialihkan dan/atau diperjualbelikan secara terpisah dari saham baru tersebut, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas

- 4) Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia (Company Listing), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut.
- 5) Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum saham, penerbitan Waran Seri I, pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I kepada masyarakat melalui Pasar Modal, termasuk tetapi tidak terbatas:
 - a) untuk menetapkan Harga Penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum;
 - b) untuk menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum;

- c) untuk mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, serta Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d) mendaftarkan saham-saham dan Waran Seri I dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentra Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - e) hal-hal lain yang berkaitan.
- 6) Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, untuk menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat di hadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan nama pemegang saham hasil Penawaran Umum telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham.
- 7) Menyetujui perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum, untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk merubah dan menyesuaikan pasal 3 anggaran dasar Perseroan tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, selanjutnya menyetujui dan Menyusun kembali seluruh anggaran dasar Perseroan.

MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

Maksud dan tujuan Perseroan adalah berdasarkan Akta 7/2022, yaitu:

- Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/KBLI 68111);
- Real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak (KBLI 68200);
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- Aktivitas perusahaan holding (KBLI 64200).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha, sebagai berikut:

a. Kegiatan usaha utama:

- Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yang meliputi kegiatan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- Real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

b. Kegiatan usaha penunjang:

- Aktivitas konsultasi manajemen lainnya; yang mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomis dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya,

rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.
Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

- Aktivitas perusahaan holding, yang meliputi kegiatan usaha dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. “*Holding Companies*” tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.

Kegiatan usaha yang saat ini dilakukan oleh Perseroan adalah di bidang aktivitas perusahaan *holding* dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

B. PERKEMBANGAN STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berikut ini disajikan struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan:

Tahun 2018

Pada tahun 2018, struktur permodalan Perseroan adalah berdasarkan:

Akta Berita Acara Rapat PT Saptausaha Gemilangindah No.58 tanggal 9 Maret 2011, dibuat oleh Fitri Ani, S.H., pengganti dari Raden Johannes Sarwono, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-26914.AH.01.02.Tahun 2012 tanggal 21 Mei 2012 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0044962.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 21 Mei 2012, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.38 tanggal 10 Mei 2013, Tambahan No. 33953/2013 (“Akta 58/2011”) yang mengatur:

- modal dasar Perseroan yaitu sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah) terdiri dari 200.000 (dua ratus ribu) saham dengan harga nominal per saham Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah) dan
- modal disetor dan ditempatkan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar Rupiah) terbagi atas 50.000 (lima puluh ribu) saham; dan

Susunan pemegang saham Perseroan adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Saptausaha Gemilangindah No.140 tanggal 14 Agustus 2017, dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 16 Agustus 2017 dengan No.AHU-AH.01.03-0162696 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0100913.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 16 Agustus 2017, mengenai persetujuan jual beli 45.000 (empat puluh lima ribu) saham atau dengan nilai nominal seluruhnya Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta Rupiah) milik PT Citra Permai Realty kepada Edward Halim, yang telah dilaksanakan dengan Akta Jual Beli Saham No.141 tanggal 14 Agustus 2017, dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta (“Akta 141/2017”);

Sehingga berdasarkan Akta 58/2011 9 Maret 2011 dan Akta 141/2017 14 Agustus 2017 struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tahun 2018 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 100.000,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Edward Halim	45.000	4.500.000.000	90,00
- Andrew Halim	5.000	500.000.000	10,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	50.000	5.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	150.000	5.000.000.000	

Catatan:

Pengalihan saham milik PT Citra Permai Realty kepada Edward Halim sebanyak 45.000 (empat puluh lima ribu) saham atau sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari saham yang telah dikeluarkan dan disetor Perseroan berdasarkan Akta Jual Beli Saham No.141 tanggal 14 November 2017, dibuat dihadapan Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta, telah dilakukan pengumumannya pada Surat Kabar Harian Ekonomi Neraca pada Senin, 4 Mei 2020.

Penyetoran atas modal ditempatkan dan disetor Perseroan telah dilakukan dengan uang tunai pada tanggal 15 Juni sampai dengan 07 Desember 2016.

Tahun 2019

Berdasarkan Akta Penegasan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Saptausaha Gemilangindah No.01 tanggal 1 Juli 2019, dibuat di hadapan Samsuri, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 12 Juli 2019 dengan No.AHU-AH.01.03-0297190 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0109190.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juli 2019, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.058 tanggal 21 Juli 2020, Tambahan No.026565, mengenai penegasan isi Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Saptausaha Gemilangindah No.33 tanggal 13 Mei 2019, dibuat di hadapan Samsuri, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terjadi peningkatan modal disetor Perseroan dari 50.000 (lima puluh ribu) saham atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar Rupiah) menjadi 160.000 (seratus enam puluh ribu) saham atau sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar Rupiah).

Sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tahun 2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 100.000,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Edward Halim	155.000	15.500.000.000	96,875
- Andrew Halim	5.000	500.000.000	3,125
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	160.000	16.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	40.000	4.000.000.000	

Catatan:

Peningkatan modal sebesar Rp11.000.000.000,- dilakukan dengan cara konversi (kompensasi) hutang Perseroan pada Edward Halim.

Utang Perseroan kepada Edward Halim selaku Pemegang Saham Perseroan timbul berdasarkan:

Perjanjian Pinjam Meminjam Dan Pengakuan Hutang tanggal 31 Desember 2018, dibuat antara Edward Halim (Pemegang Saham) dan Perseroan, yang menerangkan pada pokoknya:

- 1) Pemegang Saham adalah pemilik dan pemegang 45.000 lembar saham dalam Perseroan atau sebesar 90% dari seluruh modal yang telah ditempatkan dan disetor Perseroan.
- 2) Pada saat ditandatanganinya perjanjian ini Pemegang Saham telah memberikan pinjaman yang tercatat sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp111.548.244.752 (seratus sebelas miliar lima ratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus lima puluh dua Rupiah), yang digunakan untuk keperluan operasional dan/atau modal kerja Perseroan (Pinjaman Awal); serta oleh karena hingga saat itu Perseroan masih membutuhkan dana tambahan dalam bentuk pinjaman dari Pemegang Saham untuk menunjang kegiatan usaha/modal kerja Perseroan (Pinjaman Tambahan), diberikan tambahan pinjaman dengan jumlah pokok maksimal hingga sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar Rupiah).

Berdasarkan Perjanjian Bersama Konversi Utang Menjadi Saham tertanggal 13 Mei 2019 yang dibuat antara Perseroan dengan Edward Halim, yang menerangkan bahwa:

- a) Perseroan memiliki kewajiban pembayaran hutang kepada Edward Halim berdasarkan Perjanjian Pinjaman antara Perseroan dan Edward Halim tanggal 31 Desember 2018 dengan jumlah pinjaman uang yang telah dicairkan sampai dengan tanggal 13 Mei 2019 sebesar Rp118.093.155.000 (seratus delapan belas miliar sembilan puluh tiga juta seratus lima puluh lima ribu Rupiah) dimana Para Pihak sepakat bahwa pinjaman yang diberikan adalah tanpa bunga dan tanpa jaminan.

- b) Bahwa dengan syarat yang disetujui oleh para pemegang saham Perseroan, maka Para Pihak sepakat untuk melakukan konversi sebagian dari Total Kewajiban yaitu sejumlah Rp11.000.000.000 (sebelas miliar Rupiah) (Bagian Kewajiban menjadi modal dan saham Perseroan).

Para Pihak sepakat:

- 1) untuk melakukan konversi atas Total Kewajiban menjadi setoran saham pada Perseroan dengan nilai konversi adalah sebesar Rp100.000 (seratus ribu Rupiah) per saham, dengan demikian maka Edward Halim akan mendapatkan 110.000 (seratus sepuluh ribu) saham baru pada Perseroan. Sehingga saldo utang setelah konversi adalah sebesar Rp107.093.155.000 (seratus tujuh miliar sembilan puluh tiga juta seratus lima puluh lima ribu Rupiah) (Sisa Kewajiban Setelah Konversi).
- 2) Perjanjian ini dianggap sebagai pemberitahuan kepada Perseroan, maka dengan ini Perseroan wajib segera melaksanakan seluruh langkah-langkah yang perlu dilakukan agar sebagian kewajiban dapat dikonversi menjadi setoran saham Perseroan termasuk namun tidak terbatas pada dilaksanakannya rapat umum pemegang saham Perseroan sehubungan dengan persetujuan konversi tersebut, dimana efektifnya konversi tersebut wajib telah terjadi selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal Perjanjian ini.

Tahun 2020

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah No.201 tanggal 25 September 2020, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0066988.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 29 September 2020, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 29 September 2020 dengan No.AHU-AH.01.03-0392114, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0163196.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 29 September 2020 terjadi peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp513.860.000.000,00 (lima ratus tiga belas miliar delapan ratus enam puluh juta Rupiah), dengan modal ditempatkan dan modal disetor dari sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar Rupiah) menjadi Rp.128.465.000.000,00 (seratus dua puluh delapan miliar empat ratus enam puluh lima juta Rupiah), di mana dalam peningkatan modal tersebut diterbitkan sebanyak 1.124.650 (satu juta seratus dua puluh empat ribu enam ratus lima puluh) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah) sehingga seluruhnya bernilai Rp112.465.000.000,00 (seratus dua belas miliar empat ratus enam puluh lima juta Rupiah) yang seluruhnya diambil bagian oleh PT Benteng Terang Sejahtera, sehingga struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 100.000,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	5.138.600	513.860.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Edward Halim	155.000	15.500.000.000	12,07
- Andrew Halim	5.000	500.000.000	0,39
- PT Benteng Terang Sejahtera	1.124.650	112.465.000.000	87,54
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.284.650	128.465.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	3.853.950	385.395.000.000	

Catatan:

- Masuknya PT Benteng Terang Sejahtera (BTS) sebagai pemegang dan pemilik 87,54% (delapan puluh tujuh koma lima empat persen) dari seluruh saham Perseroan tidak menyebabkan perubahan pengendalian atas Perseroan karena Edward Halim tetap mengendalikan Perseroan secara langsung maupun tidak langsung melalui BTS (Edward Halim memiliki penyertaan saham di BTS sebesar 99% (sembilan puluh sembilan persen)).
- Penyetoran atas peningkatan modal sebesar Rp112.465.000.000 (seratus dua belas miliar empat ratus enam puluh lima juta Rupiah) telah dilakukan dengan uang tunai.

Berdasarkan Akta 201/19 Oktober 2020, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 20,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07
- Andrew Halim	25.000.000	500.000.000	0,39
- PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.423.250.000	128.465.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000	

Tahun 2021

Pada tahun 2021 tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan. Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan yang berlaku pada tahun tersebut, berdasarkan Akta 201/19 Oktober 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 20,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07
- Andrew Halim	25.000.000	500.000.000	0,39
- PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.423.250.000	128.465.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000	

Tahun 2022

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.179 tanggal 30 Mei 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 31 Mei 2022 dengan No.AHU-AH.01.09-0016837, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0100029.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 31 Mei 2022, menerangkan mengenai keputusan pemegang saham Perseroan tertanggal 30 Mei 2022 sebagai berikut:

- Menyetujui pengalihan saham dalam Perseroan dengan cara menjual saham dalam Perseroan yang dimiliki oleh Andrew Halim kepada Erwin Tan sebanyak 25.000.000 (dua puluh lima juta) saham, sehingga susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 20,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07
- Andrew Halim	25.000.000	500.000.000	0,39
- PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.423.250.000	128.465.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000	

Catatan:

Jual beli saham sebanyak 25.000.000 (dua puluh lima juta) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) antara Andrew Halim dengan Erwin Tan telah dilakukan sebagaimana ternyata di dalam Akta Jual Beli Saham No.180 tanggal 30 Mei 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta.

C. KETERANGAN MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

PT Benteng Terang Sejahtera ("BTS")

Riwayat Singkat

BTS didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.262 tanggal 23 Agustus 2019, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0043741.AH.01.01.Tahun 2019 tanggal 2 September 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0156525.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 September 2019 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.104 tanggal 28 Desember 2021, Tambahan No.040868 ("Akta Pendirian BTS").

Anggaran Dasar BTS telah mengalami perubahan dan terakhir diubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Benteng Terang Sejahtera No.04 tanggal 3 Januari 2022, dibuat oleh Yan Armin, S.H., Notaris di Jakarta yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-0001367.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 7 Januari 2022, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0003830.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 7 Januari 2022, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.085 tanggal 25 Oktober 2022, Tambahan No.036623, yang mengatur mengenai perubahan Pasal 3 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha BTS.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Benteng Terang Sejahtera No.194 tanggal 27 Mei 2022, dibuat di hadapan Yan Amrin, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 30 Mei 2022 dengan No.AHU-AH.01.09-0016734, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0099767.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 30 Mei 2022, yang menerangkan mengenai keputusan pemegang saham BTS, sebagai berikut:

- Memberikan persetujuan untuk menjual saham milik Tuan Andrew Halim sejumlah 1.125 (seribu seratus dua puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.125.000.000,- (satu miliar seratus dua puluh lima juta Rupiah) kepada Tuan Erwin Tan.

Kegiatan usaha yang saat ini dilakukan oleh BTS adalah di bidang aktivitas perusahaan *holding* dan aktivitas konsultasi manajemen lainnya.

Dengan dilakukannya jual beli saham tersebut, sehingga susunan pemegang saham BTS menjadi sebagai berikut:

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan pemegang saham BTS adalah berdasarkan Akta No. 194/27 Mei 2022, yaitu sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp 1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	112.500	112.500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
- Edward Halim	111.375	111.375.000.000	99,00
- Erwin Tan	1.125	1.125.000.000	1,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	112.500	112.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	-	-	

Catatan:

Jual beli saham milik Tuan Andrew Halim sejumlah 1.125 (seribu seratus dua puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.125.000.000,- (satu miliar seratus dua puluh lima juta Rupiah) kepada Tuan Erwin Tan, telah dilakukan dengan Akta Jual Beli Saham No.195 tanggal 27 Februari 2022, dibuat di hadapan Yan Armin, S.H., Notaris di Jakarta.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Pendirian BTS, susunan direksi dan dewan komisaris adalah sebagai berikut:

Direktur	: Edward Halim
Komisaris	: Erwin Tan

Izin-izin Pokok BTS

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar

NPWP No.92.731.530.9-023.000 atas nama PT Benteng Terang Sejahtera dengan alamat di Jalan Kramat Raya No.38 A-B RT.005 RW.007 Kwitang Senen yang terdaftar pada KPP Pratama Jakarta Senen tanggal 2 September 2019.

Surat Keterangan Terdaftar No.S-1674KT/WPJ.06/KP.0903/2020 tanggal 28 Juli 2020, dikeluarkan oleh KPP Pratama Jakarta Senen.

2. Nomor Induk Berusaha (NIB)

Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha atas nama PT Benteng Terang Sejahtera No.0220205771453 (perubahan ke 4) tanggal 11 Januari 2022 ; dimana NIB diterbitkan pertama kali tertanggal 15 Juli 2020, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, yang menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Alamat Kantor	: Jalan Kramat Raya No. 38 A-B, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta
NPWP	: 92.731.530.9-023.000
Kode dan Nama KBLI	: 64200 : Aktivitas Perusahaan Holding 70209 : Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya
Status Penanaman Modal	: PMDN
Klasifikasi Risiko	: Rendah

NIB merupakan identitas pelaku usaha dalam rangka pelaksanaan kegiatan berusaha dan berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. NIB adalah bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.

KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

PT Pilar Loka Karya ("PLK")

Riwayat Singkat

PLK didirikan dengan nama PT Pilar Loka Karya berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Pilar Loka Karya No.3 tanggal 1 Desember 2015, dibuat di hadapan Diah Guntari Listianingsih Soemarwoto, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-2470641.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 7 Desember 2015, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-3589495.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 7 Desember 2015, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.9 tanggal 2 Februari 2016, Tambahan No.1768 ("**Akta Pendirian**").

Anggaran dasar PLK terakhir berdasarkan b) Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Pilar Loka Karya No.60 tanggal 25 Juli 2022, dibuat di hadapan Dewi Octaria, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0052316.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 Juli 2022, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 27 Juli 2022 dengan No.AHU-AH.01.09-0037250, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0144417.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 Juli 2022, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.085 tanggal 25 Oktober 2022, Tambahan No.036908 ("**Akta 60/2022**"), yang menerangkan mengenai keputusan pemegang saham PLK sebagai berikut:

- Menyetujui perubahan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) anggaran dasar PLK.
- Menyetujui perubahan Pasal 20 ayat (1) dan (2) anggaran dasar PLK.

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Pilar Loka Karya No.183 tanggal 20 Oktober 2022, dibuat di hadapan Yan Armin, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0076878.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 24 Oktober 2022, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0212833.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 24 Oktober 2022, ("**Akta 183/2022**"), yang menerangkan mengenai keputusan pemegang saham PLK sebagai berikut:

- Memberikan persetujuan untuk penambahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha terkait (penyesuaian KBLI Tahun 2020).

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta 183/2022, maksud dan tujuan PLK adalah:

- Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111);
- Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200);
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI (KBLI 71102);
- Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia (KBLI 78300);
- Aktivitas Arsitektur (KBLI 71101).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PLK dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- (i) Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111)
 - Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri ataupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- (ii) Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200)
 - Mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

(iii) Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209)

- Mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi, keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

(iv) Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI (KBLI 71102)

- Kelompok ini mencakup kegiatan perancangan teknis, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses industri, proyek yang melibatkan teknik sipil, teknik hidrolik, teknik lalu lintas, jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik industri dan teknik sistem dan teknik keamanan, proyek manajemen air, dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survey geofisika, geologi dan survey seismi atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi, kegiatan survei geodetik meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitas teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi.

(v) Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia (KBLI 78300)

- Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan sumber daya manusia dan jasa manajemen sumber daya manusia untuk pemberi kerja. Kegiatan ini dikhususkan untuk menyelenggarakan sumber daya manusia dan tugas manajemen personil. Kegiatan ini menyajikan riwayat kerja pekerja dalam hal yang berhubungan dengan upah, pajak dan masalah keuangan dan sumber daya lainnya termasuk penyedia jasa pekerja/buruh.

(vi) Aktivitas Arsitektur (KBLI 71101)

- Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan jasa konsultasi arsitek, seperti penyusunan studi awal arsitektur, jasa desain arsitektur, jasa nasihat dan pradesain arsitektural, jasa arsitektural lainnya, jasa penilai perawatan dan kelayakan bangunan gedung, jasa pengembangan pemanfaatan ruang, wilayah, perkotaan, lingkungan bangunan dan lanskap, perancangan bangunan gedung dan lingkungannya, pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya, perancangan tata bangunan dan lingkungannya, penyusunan dokumen perencanaan teknis, pengawasan aspek arsitektur pada pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dan lingkungannya, perencanaan kota dan tata guna lahan, manajemen proyek dan manajemen konstruksi, pendampingan masyarakat, konstruksi lain. Objek berdasarkan klasifikasi bangunan gedung sesuai dengan International Building Code: Assembly/Pertemuan; Business/Bisnis; Educational/Pendidikan; Factory and Industrial/Pabrik dan Bangunan Industri; High Hazard/Banguna Risiko Tinggi; Institutional/Kelembagaan dan Pemerintah; Mercantile/perdagangan; Residential/Hunian; Storage/Gudang; dan Utility and Miscellaneous/Bangunan utilitas dan lain-lain. Termasuk jasa inspeksi gedung dan bangunan, gudang, dan bangunan sipil lainnya.

Catatan:

Kegiatan usaha yang dijalankan PLK saat ini sesuai pengaturan dalam Pasal 3 Anggaran Dasar PKL serta didukung dengan perizinan yang telah diperoleh PKL saat ini yaitu NIB Berbasis Risiko adalah;

1. Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200); dan
2. Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia (KBLI 78300).

Izin Usaha PLK

1. Nomor Pokok Wajib Pajak

Nomor Pokok Wajib Pajak atas nama PLK No.75.016.574.8-023.000, beralamat di Jl. Kramat Raya No.38 A-B RT 005 RW 007, Kwitang Seneng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Jakarta Senen.

2. Nomor Induk Berusaha (NIB) (NIB Berbasis Risiko)

Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha : 9120017182256 tertanggal 25 November 2019, perubahan ke-2 tanggal 13 Agustus 2022, dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, yang menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Pelaku Usaha	:	PT Pilar Loka Karya
Alamat Kantor	:	Gedung Millenium, Jl. Kramat Raya No.38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta
Status Penanaman Modal	:	PMDN
Skala Usaha	:	Usaha Kecil

Daftar bidang usaha untuk:

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Klasifikasi Risiko	Perizinan Berusaha	
					Jenis	Legalitas
1.	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Gedung Millenium, Jl. Kramat Raya No.38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
2.	68200	Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak	Gedung Millenium, Jl. Kramat Raya No.38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
3.	70209	Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya	Gedung Millenium, Jl. Kramat Raya No.38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
4.	78300	Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia	Gedung Millenium, Jl. Kramat Raya No.38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
5.	71102	Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI	Gedung Millenium, Jl. Kramat Raya No.38 A-B, Kel. Kwitang, Kec.	Menengah Tinggi	NIB	Untuk persiapan,
					Sertifikat Standar	Untuk persiapan

			Senen, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta		belum terverifikasi	kegiatan usaha
					Sertifikat Standar telah terverifikasi	Untuk operasional dan/atau komersial kegiatan usaha
6.	71101	Aktivitas Arsitektur	Gedung Millenium, Jl. Kramat Raya No.38 A-B, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	Menengah Tinggi	NIB	Untuk persiapan,
					Sertifikat Standar belum terverifikasi	Untuk persiapan kegiatan usaha
					Sertifikat Standar telah terverifikasi	Untuk operasional dan/atau komersial kegiatan usaha

NIB ini berlaku diseluruh wilayah Republik Indonesia selama menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai Angka Pengenal Impor, hak akses kepabeanan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan Wajib Laporan Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta 60/2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PLK adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	500	250.000.000	
Edward Halim	1	500.000	0,4
PT Saptausaha Gemilangindah	249	124.500.000	99,6
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	125.000.000	100
Saham Dalam Portepel	250	125.000.000	

Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta 60 tanggal 25 Juli 2022, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi PLK adalah sebagai berikut

Dewan Komisaris:

Komisaris : Agnes Lady Hudijanto

Direksi:

Direktur : Edward Halim

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan PLK untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Izin Akuntan Publik No.1317).

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Juli	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	3.609.701.370	2.052.983.199	188.068.657	26.686.847

KETERANGAN	31 Juli	31 Desember		
	2022	2021	2020	2019
Jumlah Aset Tidak Lancar	-	-	-	-
Jumlah Aset	3.609.701.370	2.052.983.199	188.068.657	26.686.847
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.899.147.290	1.835.703.240	481.523.374	198.741.926
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	71.893.730	47.401.165	29.090.029	16.232.647
Jumlah Liabilitas	2.971.041.020	1.883.104.405	510.613.403	214.974.573
Jumlah Ekuitas	638.660.350	169.878.794	(322.544.746)	(188.287.726)
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	3.609.701.370	2.052.983.199	188.068.657	26.686.847

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Juli		31 Desember		
	2022	2021	2021	2020	2019
Penjualan	1.817.361.749	2.206.496.852	2.306.966.444	471.302.414	331.236.544
Beban pokok penjualan	946.180.875	1.153.248.426	1.203.483.222	235.651.207	165.618.272
Laba (rugi) bruto	871.180.874	1.053.248.426	1.103.483.222	235.651.207	165.618.272
Laba (rugi) usaha	592.960.181	730.670.816	647.271.512	(83.007.307)	(156.234.529)
Laba (rugi) tahun berjalan	471.579.506	589.501.131	495.754.868	(131.076.083)	(190.460.183)

Kontribusi pendapatan Entitas Anak PLK terhadap Perseroan pada 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar 9,98% dari pendapatan Perseroan karena dengan ini Perseroan membukukan pendapatan berkelanjutan.

Penjualan

PLK mencatatkan penjualan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 sebesar Rp 1,82 miliar yang berasal dari jasa perencanaan, yakni sebesar Rp 1,50 miliar, pengelolaan gedung sebesar Rp 309,91 juta, dan juga pengelolaan lingkungan sebesar Rp 7,46 juta. Penjualan PLK mengalami penurunan sebesar Rp 389,14 juta atau sebesar 17,64% jika dibandingkan dengan periode yang sama yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021, dimana PLK mencatat penjualan sebesar Rp 2,21 miliar. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya pendapatan jasa perencanaan pada periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 yang tercatat sebesar Rp 1,50 miliar, yang menurun sebesar Rp 500,00 juta atau sebesar 25% dari periode yang sama yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 yang tercatat sebesar Rp 2,00 miliar. Walaupun pendapatan dari segmen pengelolaan gedung meningkat sebesar Rp 103,41 juta atau sebesar 50,08%, peningkatan ini tidak berdampak signifikan pada penjualan PLK secara keseluruhan.

Penjualan PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 2,31 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 1,84 miliar atau 389,49% dibandingkan penjualan PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 471,30 juta. Peningkatan penjualan ini terutama disebabkan oleh adanya pendapatan dari jasa perencanaan sebesar Rp 2,00 miliar, yang sebelumnya nihil. Walaupun pendapatan dari segmen pengelolaan gedung mengalami penurunan, peningkatan pada pendapatan jasa perencanaan berdampak lebih besar kepada pendapatan PLK. Pendapatan segmen pengelolaan gedung mengalami penurunan sebesar Rp 164,34 juta atau sebesar 34,87%, dari Rp 471,30 juta menjadi Rp 306,97 juta.

Penjualan PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 471 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 140,07 juta atau sebesar 42,29% dibandingkan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dimana pendapatan PLK berada di angka Rp 331,24 juta. Peningkatan ini sepenuhnya disebabkan oleh meningkatnya pendapatan dari pengelolaan gedung.

PLK

Tabel berikut memberikan informasi mengenai *recurring income* (pendapatan berkelanjutan) Perseroan melalui Entitas Anak untuk periode-periode berikut:

Tipe	2019	2020	2021	Juli 2022
Jasa Perencanaan	-	-	Rp2.000.000.000	Rp1.500.000.000
Pengelolaan Gedung	Rp331.236.544	Rp471.302.414	Rp306.966.444	Rp309.906.749
Pengelolaan	-	-	-	Rp7.455.000

Lingkungan				
Total	Rp331.236.544	Rp471.302.414	Rp2.306.966.444	Rp1.817.361.749

Beban Pokok Penjualan

PLK mencatatkan beban pokok penjualan untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 sebesar Rp 946,18 juta. Beban pokok penjualan PLK sebagian besar terdiri dari biaya jasa perencanaan sebesar Rp 787,50 juta, pengelolaan lingkungan sebesar Rp 3,73 juta dan biaya pengelolaan gedung sebesar Rp 154,95 juta. Jika dibandingkan dengan periode yang sama yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021, beban pokok penjualan PLK mengalami penurunan sebesar Rp 207,07 juta atau sebesar 17,96%, yang pada 31 Juli 2021 mencatat beban pokok penjualan sebesar Rp 1,15 miliar menjadi Rp 946,18 juta pada 31 Juli 2022. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya beban pokok penjualan dari segmen jasa perencanaan, yang sebelumnya Rp 1,05 miliar pada 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021, menjadi Rp 787,50 pada periode yang sama yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022. Walaupun beban pokok penjualan pada segmen pengelolaan gedung meningkat sebesar Rp 51,70 juta atau sebesar 50,08%, peningkatan ini tidak berdampak signifikan pada beban pokok penjualan.

Beban pokok penjualan PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1,20 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 967,83 juta atau 410,71% dibandingkan beban pokok penjualan PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 235,65 juta. Peningkatan beban pokok penjualan ini terutama disebabkan karena beban pokok penjualan pada jasa perencanaan sebesar Rp 1,05 miliar, yang pada tahun sebelumnya nihil. Walaupun beban pokok penjualan pada segmen pengelolaan gedung mengalami penurunan, dampak dari adanya beban pokok penjualan dari segmen jasa perencanaan lebih besar terhadap beban pokok penjualan PLK secara keseluruhan. Beban pokok penjualan dari segmen pengelolaan gedung mengalami penurunan dari Rp 235,65 juta pada tahun 2020, menjadi Rp 153,48 juta pada tahun 2021, mengalami penurunan sebesar Rp 82,17 juta atau sebesar 34,87%.

Beban pokok penjualan PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 235,65 juta, mengalami peningkatan sebesar 70,03 juta atau sebesar 42,29% jika dibandingkan dengan beban pokok penjualan PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yakni sebesar 165,62 juta. Peningkatan ini akibat dari peningkatan pada pendapatan, dan merupakan beban bagi hasil dengan pemilik gedung PLK. Beban pokok penjualan PLK pada periode ini sepenuhnya merupakan beban pokok penjualan dari segmen pengelolaan gedung.

Laba (Rugi) Bruto

PLK mencatatkan laba bruto untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 sebesar Rp 871,18 juta. Jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya, laba bruto PLK mengalami penurunan sebesar Rp 182,07 juta atau sebesar 17,29%, dimana pada periode yang sama yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021, PLK mencatat laba bruto sebesar Rp 1,05 miliar. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya pendapatan dari jasa perencanaan PLK, dari Rp 2,00 miliar menjadi Rp 1,50 miliar, menurun sebesar Rp 500,00 juta atau 25,00%.

Laba bruto PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1,10 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 867,83 juta atau sebesar 368,27% dibandingkan rugi bruto PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 235,65 juta. Peningkatan pada laba bruto ini terutama disebabkan karena PLK memiliki arus pendapatan baru, yakni jasa perencanaan sebesar Rp 2,00 miliar, dimana pada tahun sebelumnya, pendapatan dari jasa perencanaan masih nihil.

PLK membukukan rugi bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 236,65 juta. Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, rugi bruto PLK berada di angka Rp 165,62 juta. Rugi bruto PLK mengalami peningkatan sebesar Rp 70,03 juta atau sebesar 42,29%. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya pendapatan PLK dari pengelolaan gedung.

Laba (rugi) Usaha

PLK mencatatkan laba usaha untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 sebesar Rp 593,18 juta. Jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya yang mencatat laba usaha sebesar Rp 730,25, laba usaha PLK tercatat mengalami penurunan sebesar Rp 137,07 juta atau sebesar 18,77%. Penurunan ini

disebabkan oleh penurunan pada penjualan PLK, dimana penjualan dari segmen jasa perencanaan mengalami penurunan sebesar Rp 500,00 juta atau sebesar 25,00%, dari Rp 2,00 miliar pada 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, menjadi Rp 1,50 miliar pada periode yang sama yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2021. Selain itu, beban umum dan administrasi PLK juga mengalami penurunan sebesar Rp 45,00 juta atau sebesar 13,93%, dari Rp 323,00 juta pada tanggal 31 Juli 2021, menjadi Rp 278,00 juta pada tanggal 31 Juli 2022.

PLK mencatatkan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 647,48 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 730,83 juta atau sebesar 867,83% jika dibandingkan dengan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 83,35 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan karena pada tahun 2021 PLK mulai mendapat pendapatan dari jasa perencanaan sebesar Rp 2,00 miliar, yang pada tahun sebelumnya di periode yang sama masih nihil. Walaupun beban umum dan administrasi PLK mengalami peningkatan dari Rp 319,00 juta menjadi Rp 456,00 juta, meningkat sebesar Rp 137,00 juta atau sebesar 42,95%, peningkatan pada beban umum dan administrasi ini tidak berdampak besar terhadap laba usaha PLK.

PLK mencatatkan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 83,35 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 73,03 juta atau sebesar 46,70% jika dibandingkan dengan rugi usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 156,38 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan karena meningkatnya pendapatan PLK dari segmen pengelolaan gedung. Tidak ada perubahan signifikan yang terjadi pada beban umum dan administrasi PLK, hanya mengalami penurunan sebesar Rp 3,00 juta atau sebesar 0,93% pada periode ini.

Laba (Rugi) Tahun Berjalan

PLK mencatatkan laba bersih untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 sebesar Rp 472,19 juta. Jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya, laba bersih PLK mengalami penurunan sebesar Rp 116,41 juta atau sebesar 19,78%, dimana pada periode yang sama pada tahun sebelumnya, laba netto tahun berjalan tercatat sebesar 588,60. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya penjualan PLK pada segmen jasa perencanaan, yang menurun dari Rp 2,00 miliar pada 31 Juli 2021, menjadi Rp 1,50 miliar pada 31 Juli 2022. Penurunan tersebut menjadi faktor utama dari menurunnya laba bersih PLK pada periode ini.

PLK mencatatkan laba bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 495,48 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 626,96 juta atau sebesar 476,86% jika dibandingkan dengan rugi bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 131,48 juta. Peningkatan pada laba bersih ini terutama disebabkan karena adanya PLK memiliki arus pendapatan baru yakni dari jasa perencanaan sebesar Rp 2,00 miliar, yang pada tahun sebelumnya masih nihil.

PLK mencatatkan rugi bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 84,35 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 59,03 juta atau sebesar 30,98% jika dibandingkan dengan rugi bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 157,38 juta. Peningkatan rugi sebelum pajak penghasilan ini terutama disebabkan karena meningkatnya pendapatan dari pengelolaan gedung.

Total Aset

Jumlah aset PLK untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 3,61 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 1,56 miliar atau sebesar 75,83% dari jumlah aset PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 2,05 miliar. Hal ini terutama disebabkan karena meningkatnya pos piutang usaha, yang timbul atas pendapatan jasa perencanaan. Peningkatan piutang usaha PLK adalah sebesar Rp 1,50 miliar, atau sebesar 75%, dari Rp 2,00 miliar pada 31 Desember 2021, menjadi Rp 3,5 miliar pada tanggal 31 Juli 2022.

Jumlah aset PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 2,05 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 1,87 miliar atau sebesar 991,61% dari jumlah aset PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 188,07 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh PLK mulai mendapatkan pendapatan dari jasa perencanaan sebesar Rp 2,00 miliar, yang pada tahun sebelumnya nihil. Pendapatan tersebut tercatat pada piutang usaha PLK.

Jumlah aset PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 188,07 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp 161,38 juta atau sebesar 604,72% dari jumlah aset PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 26,69 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan karena meningkatnya kas dan bank, yang timbul karena PLK mulai beroperasi dalam segmen pengelolaan gedung.

LIABILITAS

Jumlah liabilitas PLK untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 2,97 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 1,09 miliar atau sebesar 57,77% dari jumlah liabilitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 1,88 miliar. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya utang usaha, yang timbul atas utang kepada kontraktor untuk jasa perencanaan dan juga utang kepada Effendi Halim selaku pemilik gedung. Utang usaha kepada kontraktor tercatat sebesar Rp 1,84 miliar pada 31 Juli 2022, mengalami peningkatan sebesar Rp 787,50 juta atau sebesar 75% jika dibandingkan dengan utang usaha kepada kontraktor pada 31 Desember 2021 yang tercatat sebesar Rp 1,05 miliar.

Jumlah liabilitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1,88 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 1,37 miliar atau sebesar 268,79% dari jumlah liabilitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 510,61 juta. Hal ini terutama disebabkan karena PLK telah mulai memberikan jasa perencanaan, sehingga menimbulkan utang usaha kepada kontraktor. Utang usaha kepada kontraktor tercatat sebesar Rp 1,05 miliar, dan mengalami peningkatan dibandingkan periode sebelumnya yang tercatat nihil.

Jumlah liabilitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 510,61 juta mengalami peningkatan sebesar Rp 295,64 juta atau sebesar 137,52% dari jumlah liabilitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 214,97 juta. Hal ini terutama disebabkan karena PLK mulai beroperasi dalam bidang pengelolaan gedung, yang menimbulkan utang kepada Effendi Halim atas skema bagi hasil dengan pemilik gedung.

EKUITAS

Ekuitas PLK untuk periode 7 (tujuh) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebesar Rp 660,19 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp 469,12 juta atau sebesar 276,15% dari ekuitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 169,88 juta. Hal ini disebabkan karena PLK mencetak laba bersih sebesar Rp 493,44 juta, yang berkontribusi pada peningkatan saldo laba PLK.

Ekuitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 169,88 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp 492,06 juta atau sebesar 152,73% dari ekuitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang mengalami defisit sebesar Rp 322,18 juta. Peningkatan ini terutama karena PLK mencatat laba bersih sebesar Rp 495,48 juta, yang dapat menambah saldo laba PLK. Pada periode ini, PLK mulai memberikan jasa perencanaan, dan mencetak peningkatan pada laba bersih.

Ekuitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah defisit sebesar Rp 322,18 juta, mengalami penurunan sebesar Rp 134,18 juta dari jumlah ekuitas PLK untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang mengalami defisit sebesar Rp 188,00 juta. Penurunan ini terutama disebabkan karena hanya terdapat peningkatan minim pada segmen operasional PLK, dan juga beban operasional yang hanya berkurang sedikit. Alhasil, pada periode ini, PLK masih mencatat kerugian sebesar Rp 131,48 juta, yang tercatat pada saldo laba.

Perjanjian PLK

1) Perjanjian Kerjasama

Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Gedung Effendi Halim Dengan PT Pilar Loka Karya tanggal 10 Januari 2019, yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak	:	Effendi Halim (Pihak Pertama) PLK (Pihak Kedua)
Obyek Perjanjian	:	Gedung milik Pihak Pertama yang terletak di Jl. Kramat Raya No.038 A-B yang dibangun di atas sebidang lahan terdaftar atas nama Pihak Pertama, dengan spesifikasi umum gedung sebagai berikut: - Gedung kantor terdiri dari 1 (satu) gedung dengan dilengkapi fasilitas dan interior dengan kondisi yang telah siap untuk disewakan; - Gedung kantor memiliki jumlah lantai sebanyak 4 (empat) lantai dan dengan total jumlah ruangan yang dapat disewakan sebanyak 21 (dua puluh satu) ruangan.
Ruang Lingkup Perjanjian	:	1) Para Pihak sepakat untuk mengadakan kerjasama pengelolaan gedung dengan sistem kerjasama bagi hasil; 2) Pihak Pertama menyerahkan sepenuhnya pengelolaan gedung kepada Pihak Kedua untuk dikelola sebaik mungkin sesuai dengan maksud dan tujuan usaha penyewaan gedung kantor demi mendapatkan hasil keuntungan yang sebesar-besarnya
Pembagian Hasil Keuntungan	:	1) Pihak Pertama akan memperoleh pembagian hasil sebesar 50% dari pendapatan bersih gedung; 2) Pihak Kedua akan mendapatkan pembagian hasil sebesar 50% dari pendapatan bersih gedung. dimana pembagian hasil keuntungan akan dilakukan setiap 1 (satu) tahun sekali.
Jangka Waktu	:	5 (lima) tahun dimulai sejak tanggal ditandatangani perjanjian ini, dan akan diperpanjang secara otomatis
Domisili Hukum	:	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Catatan: Pengadaan perjanjian kerjasama ini telah mendapat persetujuan dari Komisaris PLK sebagaimana dalam Surat Persetujuan Komisaris PLK tertanggal 7 Januari 2019		

2) Perjanjian Jasa

Perjanjian Jasa Konsultasi tanggal 28 Januari 2022, yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak	:	PT Citra Permai Pesona (Klien) PLK (Konsultan)
Maksud dan Tujuan	:	Para Pihak sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam Perencanaan Pembangunan Cluster Residential Ranca Iyuh dengan tota luas 247.018 m2/24,70 Ha
Pembayaran	:	Kedua belah pihak sepakat harga pekerjaan untuk jasa proyek ini adalah sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah)
Kewajiban	:	Konsultan: - Konsultan harus melaksanakan jasa, disertai dengan pekerjaanya sesuai dengan kualifikasi, pengalaman, dan kompetensinya dan menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu sesuai dengan jadwal pekerjaan yang sudah disetujui kedua belah pihak; - Konsultan harus mematuhi arahan dan petunjuk sewajarnya yang dikeluarkan oleh Klien atau perwakilannya sehubungan dengan pekerjaan/jasa berkoordinasi dan memberikan informasi dan update mengenai pekerjaan. Klien:

		- Klien harus memberikan informasi/dokumen/data yang diperlukan dalam penyelesaian pekerjaan ini. - Klien harus memberikan input/respon, persetujuan dan keputusan tertulis yang sepatutnya diberikan untuk pelaksanaan jasa dan bagiannya sehingga tidak memperlambat kinerja dan penyelesaian jasa; - Klien harus memberikan akses dan kemudahan untuk mencapai lokasi pada saat observasi dan/atau survey lapangan; - Klien akan membayar Konsultan sesuai dengan lingkup pekerjaan dan keluaran dan tahapan yang sudah disepakati.
Pengakhiran	:	Klien maupun Konsultan dapat mengakhiri kewajibannya berdasarkan perjanjian sebagai berikut: Untuk Klien, jika: - Terjadi pelanggaran penting oleh Konsultan terhadap kewajibannya berdasarkan perjanjian, pelanggaran tersebut tidak diperbaiki dalam waktu 14 hari sejak pemberitahuan tertulis dari Klien mengenai permintaan perbaikan atas pelanggaran; - Dengan memberitahukan pemberitahuan tertulis kepada Konsultan 30 hari kalender sebelumnya untuk melakukan pengakhiran. Untuk Konsultan, jika: - Uang yang harus dibayar kepada Konsultan berdasarkan perjanjian ini masih terhutang lebih dari 30 hari kalender; - Pelanggaran penting lainnya oleh Klien berdasarkan kewajibannya dalam perjanjian ini, dimana pelanggaran tersebut belum diperbaiki dalam waktu 14 hari kalender sejak pemberitahuan tertulis dari Konsultan mengenai permintaan perbaikan atas pelanggaran; - Keadaan kahar yang menghalangi penyelesaian jasa; - Dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Konsultan 30 hari kalender sebelumnya untuk melakukan pengakhiran.
Domisili Hukum	:	Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Perjanjian Jasa Konsultasi tanggal 29 Januari 2021, yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak	:	PT Citra Permai Pesona (Klien) PLK (Konsultan)
Maksud dan Tujuan	:	Para Pihak sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam Perencanaan Master Plan Tangerang Smartcity Dan Pembangunan Cluster Residential Ranca Iyuh dengan total luas 3.900.000 m ² /390 Ha
Pembayaran	:	Kedua belah pihak sepakat harga pekerjaan untuk jasa proyek ini adalah sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah)
Kewajiban	:	Konsultan: - Konsultan harus melaksanakan jasa, disertai dengan pekerjaannya sesuai dengan kualifikasi, pengalaman, dan kompetensinya dan menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu sesuai dengan jadwal pekerjaan yang sudah disetujui kedua belah pihak; - Konsultan harus mematuhi arahan dan petunjuk sewajarnya yang dikeluarkan oleh Klien atau perwakilannya sehubungan dengan pekerjaan/jasa berkoordinasi dan memberikan informasi dan update mengenai pekerjaan.

		Klien: - Klien harus memberikan informasi/dokumen/data yang diperlukan dalam penyelesaian pekerjaan ini. - Klien harus memberikan input/respon, persetujuan dan keputusan tertulis yang sepatutnya diberikan untuk pelaksanaan jasa atau bagiannya sehingga tidak memperlambat kinerja dan penyelesaian jasa; - Klien harus memberikan akses dan kemudahan untuk mencapai lokasi pada saat observasi dan/atau survey lapangan; - Klien akan membayar Konsultan sesuai dengan lingkup pekerjaan dan keluaran dan tahapan yang sudah disepakati.
Pengakhiran	:	Klien maupun Konsultan dapat mengakhiri kewajibannya berdasarkan perjanjian sebagai berikut: Untuk Klien, jika: - Terjadi pelanggaran penting oleh Konsultan terhadap kewajibannya berdasarkan perjanjian, pelanggaran tersebut tidak diperbaiki dalam waktu 14 hari sejak pemberitahuan tertulis dari Klien mengenai permintaan perbaikan atas pelanggaran; - Dengan memberitahukan pemberitahuan tertulis kepada Konsultan 30 hari kalender sebelumnya untuk melakukan pengakhiran. Untuk Konsultan, jika: - Uang yang harus dibayar kepada Konsultan berdasarkan perjanjian ini masih terhutang lebih dari 30 hari kalender; - Pelanggaran penting lainnya oleh Klien berdasarkan kewajibannya dalam perjanjian ini, dimana pelanggaran tersebut belum diperbaiki dalam waktu 14 hari kalender sejak pemberitahuan tertulis dari Konsultan mengenai permintaan perbaikan atas pelanggaran; - Keadaan kahar yang menghalangi penyelesaian jasa; - Dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Konsultan 30 hari kalender sebelumnya untuk melakukan pengakhiran.
Domisili Hukum	:	Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Perjanjian Jasa Penyediaan Personil antara PT Nindo Global Nusantara dengan PT Pilar Loka Karya tanggal 19 Oktober 2022, yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak	:	PT Nindo Global Nusantara (Pihak Pertama) PLK (Pihak Kedua)
Ruang Lingkup Pekerjaan	:	Jasa yang disediakan adalah semua upaya yang terintegrasi dalam pengelolaan jasa personil untuk kebersihan, pemeliharaan dan perawatan, serta pertukangan kepada Pihak Pertama, agar Pihak Pertama dan fasilitas-fasilitas pendukungnya dapat memperoleh efisiensi dan produktivitas yang tinggi
Hak dan Kewajiban	:	Pihak Pertama: - Berhak mendapatkan jasa penyediaan personil untuk pekerjaan sesuai standar operasional dan prosedur; - Berhak melaporkan dan menolak penugasan/penempatan anggota jasa penyediaan personil yang benar-benar terbukti telah melanggar standar operasional prosedur, tidak disiplin antara tidur waktu kerja, merokok di area yang terlarang,

		seragam dan perlengkapan kerja tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hal-hal lain yang dianggap tidak sesuai dengan ketentuan, peraturan dan etika; - Berhak untuk menambah/mengurangi jasa penyediaan personil dari jumlah yang saat ini ada dan untuk itu Pihak Pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua selambatnya 14 hari sebelum tanggal pelaksanaan penambahan/pengurangan tersebut; - Memberikan informasi yang akurat, benar dan dapat dipertanggungjawabkan untuk kelancaran tugas dan pekerjaan yang akan dilakukan oleh Pihak Kedua; - Membayar biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua sesuai dengan nominal dan ketentuan yang telah disepakati berdasarkan perjanjian. Pihak Kedua: - Berhak mendapatkan informasi yang akurat, benar dan dapat dipertanggungjawabkan, yang diperlukan Pihak Kedua guna kelancaran tugas pekerjaan Pihak Kedua sebagaimana dalam perjanjian; - Berhak mendapatkan pembayaran biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan jasa personil yang dilakukan oleh Pihak Kedua sesuai dengan nilai nominal dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian; - Berhak menjalankan operasional jasa personil sesuai dengan sistem operasi dan prosedur teknis pekerjaan yang telah disepakati; - Dalam hal terjadi kehilangan barang atau tindakan criminal lainnya yang terjadi dalam lokasi proyek, maka Pihak Kedua berkewajiban membuat berita acara; - Pihak Kedua bertanggung jawab untuk menjaga standar operasional lokasi proyek, baik dalam bentuk tindakan preventif maupun represif dari semua gangguan dan ancaman dalam lokasi proyek yang ditimbulkan oleh pihak ketiga, termasuk karyawan Pihak Pertama dan atau sub kontraktor bila perlu.
Jangka Waktu	:	2 Januari 2023 sampai 31 Desember 2025
Harga Atas Jasa	:	Pihak Pertama akan membayar Pihak Kedua dengan nilai kontrak sebesar Rp502.000.000,- (lima ratus dua juta Rupiah) untuk tahun pertama dan Rp678.000.000,- (enam ratus tujuh puluh delapan juta Rupiah) untuk tahun kedua.
Peralatan dan Perlengkapan Kerja	:	Pihak Pertama akan menyediakan perlengkapan pendukung kerja Pihak Kedua antara lain pos jaga, meja kursi, lemari file, sarana minum dan pendukung lainnya.
Domisili Hukum	:	Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

D. IZIN USAHA PERSEROAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan telah memiliki perizinan penting sebagai berikut:

1. Perizinan Berusaha. Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120102962878 yang ditetapkan pada tanggal 27 September 2019 perubahan ke 5 tanggal 29 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS yang menerangkan sebagai berikut:

- a. Alamat : Jalan Kramat Raya No.32, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta - 10420

- b. Status Penanaman Modal : PMDN
c. Uraian KBLI :

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Klasifikasi Risiko	Perizinan Berusaha	
					Jenis	Legalitas
1.	64200	Aktivitas Perusahaan Holding	Jl. Kramat Raya No.32, Desa/Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos 10450	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
2.	68200	Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak	Jl. Kramat Raya No.32, Desa/Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos 10450	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
3.	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Sirojul Munir, Desa/Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Kode Pos 16915	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
4.	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Kramat Raya No.32, Desa/Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos 10450	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
5.	70209	Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya	Jl. Kramat Raya No.32, Desa/Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos 10450	Rendah	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha

NIB ini berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai hak akses kepabeanaan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).

Catatan

NIB atas nama Perseroan tersebut telah berlaku efektif dan dalam menjalankan kegiatan usaha real estate, Perseroan telah didukung pula dengan Ijin Usaha dan Ijin Lokasi yang telah berlaku efektif dan telah memenuhi komitmen yang dipersyaratkan.

- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.577.929.1-023.000
- Izin Lokasi tanggal 14 Agustus 2020, dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, yang menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Nama Usaha	:	Perseroan
No. NIB	:	9120102962878
Lokasi yang disetujui	:	Alamat: Jl. Sirojul Munir
		Desa/Kelurahan: Pakansari
		Kecamatan: Cibinong
		Kabupaten: Bogor
		Propinsi: Jawa Barat
		Luas lahan: 939.108 M2
		Rencana Kegiatan: Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa
		Koordinat Geografis: -6,4944160,106.8238790
Status	:	Telah berlaku efektif Persetujuan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi Online Single Submission (OSS) No.591.1/001.OSS/00085/DPMPTSP/2020 tanggal 14 Agustus 2020, yang menyetujui izin Lokasi diberikan kepada Perseroan seluas ± 939.108 m ² untuk pembangunan Perumahan, Apartemen, Sekolah, Komersial, Hotel dan Gedung Pertemuan yang berlokasi di kelurahan Pakansari dan Kelurahan Nanggewer Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor.
Masa berlaku	:	3 tahun terhitung sejak tanggal 14 Agustus 2020

4. Dokumen Lingkungan Hidup

- a. Keputusan Bupati Bogor No.640/05/kpts-KL/TL-DLH/2019 tanggal 4 April 2019 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Perumahan, Rumah Susun, Perdagangan dan Jasa Serta Fasilitas Pendukung Aktivitas Perumahan dan Fasilitas Pendukung Di Kelurahan Pakansari Dan Desa Nanggewer Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Oleh PT Saptausaha Gemilang Indah.
- b. Izin Lingkungan

Izin Lingkungan tanggal 14 April 2020, dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, yang menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Nama Usaha	:	Perseroan
Nomor Induk Berusaha	:	9120102962878
Lokasi Yang Dimohon	:	
a. Alamat	:	Jalan Sirojul Munir
b. Desa/Kelurahan	:	Pakansari
c. Kecamatan	:	Cibinong
d. Kabupaten/Kota	:	Kabupaten Bogor
e. Provinsi	:	Jawa Barat
Luas Lahan	:	939108 m2
Kode>Nama KBLI	:	68110/Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa

Izin Lingkungan ini telah memenuhi komitmen dan telah berlaku efektif berdasarkan persetujuan yang disampaikan oleh Bupati Kabupaten Bogor.

Catatan:

Perseroan telah membuat dan menyampaikan laporan *monitoring* pelaksanaan RKL-RPL Pembangunan Perumahan, Rumah Susun, Perdagangan, Serta Fasilitas Pendukung (Aktivitas Perumahan Dan Aktivitas Lainnya) periode Juli 2021 sampai dengan Desember 2021 kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor sebagaimana dalam Surat Perseroan tanggal 25 Maret 2022 No.011/SUGI-LEGAL/III/2022, yang mana surat tersebut telah diterima Kantor DLH Kab. Bogor tanggal 30 Maret 2022.

Perseroan telah memiliki Laporan Pelaksanaan RKL-RPL atas Pembangunan Perumahan, Rumah Susun, Perdagangan, Serta Fasilitas Pendukung (Aktivitas Perumahan Dan Aktivitas Lainnya) Kelurahan Pakansari dan Kelurahan Nanggewer Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Periode I (Januari – Juni 2022).

5. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha (PKKPR)

Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha No.29122110213201122 tanggal 5 Januari 2022, dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS, yang menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Nama Pelaku Usaha	:	PT Saptausaha Gemilangindah Tbk
Alamat Kantor	:	Jalan Kramat Raya No.32, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta
Status Penanaman Modal	:	PMDN
KBLI	:	68111
Judul KBLI	:	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
Skala Usaha	:	Usaha Besar
Lokasi Usaha	:	Jl. Sirojul Munir Desa/Kelurahan: Pakansari Kecamatan: Cibinong Kabupaten: Bogor Propinsi: Jawa Barat
Luas tanah yang dimohon	:	6,50 Ha
Status	:	Dinyatakan disetujui dengan ketentuan: 1) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diterbitkan secara otomatis berdasarkan pasal 181 Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko; 2) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR selain RDTR, dan sebagai dasar pemrosesan Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; 3) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; 4) Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang hanya dapat melakukan permohonan Perizinan Berusaha sesuai dengan lokasi yang disetujui; 5) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan dasar untuk mengurus perizinan selanjutnya pada instansi yang berwenang; 6) Pemegang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

E. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING

PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan Pihak Terafiliasi, antara lain sebagai berikut:

Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 9 Januari 2017, yang mengatur pada pokoknya sebagai berikut:

Para Pihak	:	Henny Halim (Pihak Pertama) Perseroan (Pihak Kedua)
Keterangan Para Pihak	:	1. Pihak Pertama adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 649 m2 yang terletak di Jalan Kramat Raya No.32-34, Jakarta Pusat; 2. Pihak Kedua bermaksud untuk meminjam suatu bagian tertentu dari ruangan di lokasi tersebut di atas yaitu seluas 240 m2 ("Obyek Pinjam Pakai") yang akan digunakan atau dipakai oleh Pihak Kedua untuk menjalankan kegiatan usahanya.
Obyek Pinjam Pakai	:	Ruangan seluas 240 m2 yang terdapat dalam bangunan yang terletak di Jalan Kramat Raya No.32-34, Jakarta Pusat
Biaya	:	Para Pihak sepakat bahwa pemberian pinjam pakai atas Obyek Pinjam Pakai oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dilakukan tanpa dikenakan biaya ataupun pembayaran apapun
Jangka Waktu	:	20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian ini
Larangan	:	Pihak Kedua tidak berhak dan tidak diizinkan untuk mengoper dan/atau menyerahkan dengan cara apapun juga hak-hak Pihak Kedua yang timbul berdasarkan perjanjian ini kepada orang lain atau pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.
Domisili Hukum	:	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Transaksi Perseroan dengan pihak terafiliasi di atas merupakan transaksi yang menguntungkan bagi Perseroan, dimana Perseroan mendapatkan hak Pinjam Pakai untuk Perseroan dapat beroperasi tanpa dikenakan biaya sewa. Transaksi di atas akan tetap berlanjut setelah Pernyataan Efektif diperoleh dan menjalankan transaksi tersebut sebagaimana diatur dalam Perjanjian.

Edward Halim sebagai Direktur Utama Perseroan merupakan anak dari Henny Halim.

Transaksi dengan Pihak Terafiliasi telah dilakukan secara wajar. Prosedur yang diambil untuk meyakinkan bahwa transaksi dilakukan secara wajar adalah dengan memperhatikan kepentingan Perseroan dan secara komersial tidak menyebabkan Perseroan mengalami kerugian.

PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga, antara lain sebagai berikut:

A. PERJANJIAN PINJAMAN

Akta Perjanjian Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan No.34 tanggal 13 Mei 2019 dibuat dihadapan Samsuri, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor *juncto* Akta Perubahan I (Kesatu) Perjanjian Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Perseroan No.001 tanggal 29 Juni 2020, dibuat dihadapan Fajar Hari, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang menerangkan mengenai hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak	:	1. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selaku Pihak Pertama/Bank; 2. PT Saptausaha Gemilangindah selaku Pihak Kedua/Debitur
Penggunaan	:	Kredit ini digunakan hanya untuk: Pembiayaan proyek perumahan (proper) Winner Sapta Villa terletak di Jalan Sirojul Munir, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan total unit 241 unit, dengan rincian sebagai berikut: 1. Tahap 1 sebanyak 87 (delapan puluh tujuh) unit; 2. Tahap 2 sebanyak 110 (seratus sepuluh) unit; 3. Tahap 3 sebanyak 44 (empat puluh empat) unit.
Fasilitas Kredit	:	Kredit bersifat Revolving sampai batas maksimal penarikan Rp45.000.000.000 (empat puluh lima miliar Rupiah) atau sampai dengan pembangunan unit ke 241 (untuk setiap tahap maksimal Rp15.000.000.000,-)

Jangka Waktu Fasilitas	:	48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Kredit
Suku Bunga dan Denda	:	Bunga sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) p.a; Denda sebesar 2% (dua persen) diatas suku bunga yang berlaku atas tunggakan bunga
Agunan		<u>Jaminan Pokok:</u> Tanah dan bangunan yang akan dibangun di lokasi Perumahan “Winner Sapta Villa” dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Induk No.2086/Pakansari atau sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 1 November 2019 No.5433/Pakansari/2019 seluas 65.078 m2 dan/atau SHGB pecahannya, apabila pada saatnya nanti telah dilakukan pemecahan/splitzing terhadap SGHB Induk tersebut yang terdaftar atas nama Perseroan yang terletak di Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. <u>Jaminan Tambahan:</u> tidak ada <u>Jaminan Lain:</u> 1. Akta Personal Guarantee dari manajemen PT Saptausaha Gemilangindah yaitu: Direktur Utama: Edward Halim Komisaris: Andrew Halim 2. Standing Instruction terhadap penjualan Kredit Pemilikan Rumah melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk 3. Akta Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah yang dibiayai oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk 4. Akta Perjanjian Subordinasi, yang mana PT Saptausaha Gemilangindah tidak akan melunasi hutang kepada pihak lain sebelum hutang kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk lunas 5. Kuasa menjual dengan Hak Subordinasi kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk apabila menurut penilaian PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tidak lancar, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk akan mengambil alih penjualan unit-unit yang dibiayai untuk menyelesaikan kewajiban Kredit Konstruksi sampai dengan lunas 6. Akta Pengakuan Hutang atas pinjaman Kredit Konstruksi dengan plafond sebesar Rp15.000.000.000,- (lima belas miliar Rupiah)
Kewajiban Debitur	:	1. Sebelum Akad Kredit, hal-hal yang harus dilakukan oleh Pihak Kedua: a. Menunjukkan asli dan menyerahkan seluruh salinan kelengkapan legalitas perusahaan dan proyek termasuk yang belum diserahkan yaitu Pengesahan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terkait Akta Pendirian No.63 tanggal 29 Juli 1992, dan Akta Berita Acara Rapat No. 9 tanggal 5 September 2008, Keanggotaan Asosiasi yang masih berlaku, Izin Prinsip, UKL dan UPL, Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan, Izin Lingkungan, Keterangan Perusahaan Listrik Negara (PLN); b. Menyerahkan bukti penguasaan tanah lokasi proyek berupa SHGB atas nama Pihak Kedua dengan luas minimal 64.576 m2; c. Menyerahkan IMB untuk proyek perumahan Winner Sapta. Villa; d. Menambah modal disetor minimal sebesar Rp11.000.000.000,- (sebelas miliar Rupiah atas perubahan modal tersebut dilakukan perubahan akta yang dilaporkan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan menyerahkan bukti lapor ke Bank; e. Membuat surat pernyataan bahwa pembangunan proyek sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan pemerintah setempat dan instansi yang berwenang lainnya mengenai hal-hal yang tercantum dalam pemberian izin lokasi, pengesahan site plan, dan pemberian IMB; f. Melakukan clearance yang menyatakan bahwa tanah lokasi proyek yang akan dibiayai Bank tidak sedang dalam sengketa/blokir pihak lain;

	g. Plotting sertifikat terhadap siteplan yang telah disahkan bahwa seluruh unit beserta sarana dan prasarana atas Proper “Pakansari Tropis Residence” yang berada dalam luasan sertifikat yang digunakan; h. Membuat cashflow yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang di Pihak Kedua dan menyanggupi pelaksanaan pembangunan sesuai cashflow yang telah disepakati; i. Menyerahkan data rekapitulasi calon konsumen yang telah melakukan pembayaran uang muka beserta bukti-bukti formal pembayaran yang sah atau Surat Pemesanan Unit (SPU) minimal sebanyak 20% konsumen dari unit proyek Winner Sapta Villa yang dibiayai dan menjadi sumber pengembalian kredit sebagai syarat pencairan kredit; j. Menjaga kualitas kredit Pihak Kedua dan pengurus agar selalu dalam kolektibilitas lancar, melunasi fasilitas kredit yang telah jatuh tempo dan/atau minimal kolektibilitas 2 dan menyerahkan bukti pelunasannya kepada Bank; k. Menjaga nilai DER tidak melebihi 50%, dan kecukupan modal minimal 10% atas hutang di Bank; l. Pihak Kedua menyediakan dana untuk pemenuhan biaya konstruksi yang menjadi share developer minimal 20% dari biaya konstruksi untuk kredit modal kerja konstruksi; m. Menyerahkan pernyataan notarial yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai Anggaran Dasar atau perubahannya; n. Menyerahkan Surat Pernyataan dari Pihak Kedua bahwa seluruh transaksi keuangan terkait dengan proyek perumahan Pakansari Tropis Residence yang pembangunannya dibiayai oleh Bank harus melalui rekening operasional atas nama Pihak Kedua di Bank pada kantor cabang bogor; o. Menyampaikan persetujuan tertulis penerimaan kredit dengan segala ketentuan yang tertuang dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit disertai dengan persetujuan dari seluruh pengurus yang memberikan persetujuan untuk melakukan hal-hal: - memperoleh pinjaman dari bank/lembaga keuangan; - menandatangani perjanjian kredit, addendumnya beserta dokumen transaksi lainnya; - mengagunkan harta/kekayaan perusahaan kepada bank/lembaga keuangan. p. Menyediakan seluruh dana untuk pembayaran realisasi kredit yang ditetapkan oleh Bank, yang dimasukkan dalam rekening giro atas nama Pihak Kedua. 2. Pada saat Akad Kredit: a. Legal meeting telah dilaksanakan dan seluruh persyaratan telah terpenuhi; b. Penandatanganan Perjanjian Kredit hanya dapat dilaksanakan setelah syarat administrasi, kelengkapan legalitas usaha dan legalitas proyek sudah terpenuhi dan keabsahannya telah divalidasi oleh Notaris; c. Penandatanganan Perjanjian Kredit harus dilaksanakan atas dasar wewenang sesuai dengan Akta Anggaran Dasar yang terakhir dan keabsahannya telah dipastikan oleh Notaris; d. Penandatanganan Perjanjian Kredit wajib diikuti dengan pemasangan Hak Tanggungan APHT dan dilakukan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku; e. Wajib memaksimalkan penjualan unit sebesar 100% dari seluruh unit yang akan dibiayai Bank melalui fasilitas pembiayaan kredit kepemilikan rumah Bank (kecuali penjualan tunai/cash); f. Menyerahkan akta subordinasi yang menyatakan bahwa hutang kepada pemegang saham tidak dapat dilunasi sebelum kredit yang diberikan oleh Bank dilunasi; g. Menyerahkan surat kuasa pengebetan rekening operasional atas
--	--

		nama Pihak Kedua untuk kewajiban terhadap kredit modal kerja konstruksi serta biaya-biaya prarealisasi pembiayaan. 3. Setelah Akad: - Menyerahkan laporan perkembangan fisik proyek progress penjualan dan/atau laporan-laporan lain yang dianggap perlu atau setiap waktu diminta oleh Bank; - Menerbitkan standing instruction bahwa pencairan kredit dilakukan ke rekening giro Pihak Kedua di Bank; - Menyerahkan laporan penilaian independen atau appraisal terbaru kepada Bank setiap 12 bulanan atau paling lambat 18 bulan terhitung sejak tanggal penilaian terakhir dan biaya appraisal ditanggung oleh Pihak Kedua; - Menyerahkan laporan keuangan tahunan secara berkala kepada Bank dan selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal laporan; - Dalam melakukan pengurusan splitzing sertifikat harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank sebelum diajukan ke BPN setempat. - Dalam hal perubahan siteplan, tipe dan spesifikasi teknis bangunan harus dengan persetujuan Bank dan agar dikoordinasikan dengan instansi terkait sebagaimana tercantum dalam izin lokasi dan rekomendasi peil banjir; - Menjaga rasio-rasio keuangan selalu berada di dalam batas wajar yang ditentukan oleh Bank; - Menjaga DER selalu berada di bawah batas maksimal ketentuan Bank yakni 500%; - Selalu menjaga kualitas kredit agar selalu dalam kondisi lancar; - Menggunakan 1 Notaris yang sama untuk akad kredit konstruksi maupun untuk penjualan unit rumah, baik penjualan melalui kredit kepemilikan rumah maupun skema penjualan lainnya (tunai/cash bertahap). - Pihak Kedua wajib memasang papan pemberitahuan di depan jalan utama proyek yang berisi bahwa proyek dibiayai oleh Bank sebagai sarana informasi kepada konsumen/pihak lainnya.
Negative Covenant	:	Hal-hal yang tidak boleh dilakukan Pihak Kedua/Debitur (selama kredit belum lunas) tanpa persetujuan Bank: - Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham; - Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang; - Merubah anggaran dasar dan pengurus perusahaan; - Melakukan merger atau akuisisi; - Melunasi hutang kepada pemegang saham; - Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit; - Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga; - Membagikan deviden perusahaan; - Memindahtangankan dalam bentuk apapun dan atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun kepada pihak ketiga; - Sampai dengan kredit dinyatakan lunas Debitur dilarang melakukan penjualan agunan secara tunai tanpa persetujuan dari Bank; - Sampai dengan kredit dinyatakan lunas, Debitur dilarang melakukan perubahan pengurus perusahaan dan atau pemegang saham perusahaan tanpa persetujuan dari Bank; - Sampai dengan hak kepemilikan agunan beralih ke atas nama Debitur dan agunan belum selesai dilaksanakan splitzing, Debitur dilarang mengambil alih pekerjaan penyelesaian agunan yang menjadi tanggung jawab dari Kreditur atau kuasa dari Kreditur. <u>Catatan:</u> Berdasarkan Surat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.3378/S/BGR.UT/BCSU-L/IX/2020 tanggal 8 September 2020 Perihal Persetujuan Permohonan Banding Terhadap Klausul Perjanjian Kredit yang ditujukan kepada Perseroan, Bank telah menyetujui:

	1. Perseroan merubah anggaran dasar dan pengurus perusahaan; Perubahan pengurus Perseroan, dengan ketentuan Perseroan wajib menyertakan curriculum vitae pengurus baru kepada Bank serta menyerahkan akta perubahan terkini perusahaan yang disahkan oleh KemenkumHAM 2. Perseroan melunasi hutang kepada pemegang saham; 3. Dalam rangka Penawaran Umum yang akan dilakukan oleh Perseroan mengacu pada POJK Jakarta.08/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017, pasal 17 ayat (1) huruf f yakni tidak terdapat pembatasan yang merugikan hak pemegang saham publik dalam hal ini adalah hak menerima dividen bagi pemegang saham dalam rangka Penawaran Umum maupun perdagangan saham Perseroan pada Bursa Efek Indonesia; 4. Perubahan pemegang saham Perseroan, dengan ketentuan perubahan pemegang saham pengendali Perseroan (diluar lembar saham yang diperdagangkan kepada publik) tetap wajib memperoleh persetujuan Bank BTN; Persetujuan pada angka 3 dan 4 di atas berlaku selama Perseroan melakukan penawaran umum/tercatat sebagai emiten pada Bursa Efek Indonesia. Sebagai bukti persetujuan di atas diberikan, Perseroan menunjukkan dan menyerahkan fotocopy legalisir bukti otentik pendaftaran pencatatan saham (IPO) di Bursa Efek Indonesia. Surat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kepada Perseroan No.136/S/CBC.BKS/I/2022 tanggal 6 Januari 2022 Perihal Penegasan atas Pengesampingan/Waiver yang menyebutkan bahwa: a. Persetujuan perubahan anggaran dasar yang diberikan juga berlaku untuk seluruh. Perubahan anggaran dasar, perubahan modal dasar dan modal disetor perusahaan yang akan dilakukan dikemudian hari setelah proses IPO; b. Persetujuan perubahan pengurus Perseroan dalam rangka IPO dapat disetujui dan juga berlaku untuk seluruh perubahan anggota Direksi dan dewan Komisaris Perseroan yang akan dilakukan dikemudian hari setelah proses IPO dengan ketentuan Perseroan tetap menyerahkan cv dan memastikan tidak terdapat Riwayat kredit bermasalah dari pengurus baru.
Domisili Hukum	: Pengadilan Negeri Cibinong di Kabupaten Bogor

B. PERJANJIAN KERJASAMA

Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2019 *juncto* Addendum Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 8 Februari 2021, *juncto* Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 20 Mei 2022, *juncto* Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2023 *juncto* Addendum Keempat Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 14 Februari 2023 yang mengatur pada pokoknya sebagai berikut:

Para Pihak	:	Perseroan (Pihak Pertama) PT Mandiri Multi Persada (Pihak Kedua)
Obyek Kerjasama	:	Para Pihak sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam pengadaan lahan atau bidang tanah yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama dalam pengembangan proyek properti di lokasi pengembangan proyek sesuai syarat dan ketentuan perjanjian.
Kebutuhan Lahan/Bidang Tanah	:	Lokasi : area sekitar lokasi pengembangan proyek Luas : Hingga 120.000 m2
Biaya	:	Biaya maksimum untuk pengadaan tanah adalah sebesar Rp130.000.000.000,00 (seratus tiga puluh miliar Rupiah) ("Biaya Maksimum Pengadaan Tanah"), yang akan terdiri dari: a) Harga pembelian dan/atau kompensasi yang wajib dibayarkan kepada pemilik lahan; dan

	b) Biaya operasional yang diperlukan dalam pembebasan lahan, dengan ketentuan biaya-biaya tersebut wajib mendapat persetujuan sebelumnya dari Pihak Pertama dan akan dibebankan ke dalam harga tanah. Pihak Pertama wajib melakukan penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua beserta dengan Komisi selambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian ini. Pihak Pertama wajib membayar sejumlah Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) sebagai syarat diberlakukannya perpanjangan ini selambatnya 6 (enam) bulan setelah tanggal Addendum Kedua Perjanjian ini. Catatan: Pihak Pertama telah melakukan pembayaran sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) kepada Pihak Kedua, sebagaimana ternyata dalam: 1) Bukti transfer yang keseluruhannya dilakukan melalui Bank Mayapada pada tanggal 3 Oktober 2022 dengan nilai nominal masing-masing sebagai berikut: a) Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah); b) Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah); c) Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah); d) Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah); e) Rp260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta Rupiah); f) Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah); g) Rp110.000.000,- (seratus sepuluh juta Rupiah); h) Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah); i) Rp110.000.000,- (seratus sepuluh juta Rupiah); j) Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah); 2) Bukti transfer yang keseluruhannya dilakukan melalui Bank Mayapada pada tanggal 4 Oktober 2022 dengan nilai nominal masing-masing sebagai berikut: a) Rp95.000.000,- (sembilan puluh lima juta Rupiah); b) Rp315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta Rupiah); c) Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah); d) Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah); e) Rp230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta Rupiah); f) Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah); g) Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta Rupiah); h) Rp280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta Rupiah). Catatan: Sebagaimana dikonfirmasi Perseroan: a. adanya ketentuan pembayaran sebesar 5M tersebut disepakati para pihak terkait dengan dilakukannya perpanjangan jangka waktu Perjanjian dan perpanjangan jangka waktu pelunasan; b. sumber dana untuk pembayaran sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) berasal dari dana kas internal Perseroan. Pembayaran yang telah dilakukan Perseroan tersebut tidak mempengaruhi secara material kelangsungan usaha Perseroan; c. dalam hal Penawaran Umum tidak dapat dilakukan, Perseroan tetap berkewajiban memenuhi pelunasan sebagaimana diperjanjikan dengan alternatif sumber dana pelunasan dari pemegang saham Perseroan dan/atau pihak lainnya.
--	--

	Terkait dengan Pembayaran Rp5.000.000.000,- yang telah dibayarkan oleh Perseroan (sebagaimana diungkapkan pada huruf b diatas) adalah bagian dari total biaya pengadaan tanah yang wajib dilunasi oleh Perseroan, dengan perincian perhitungan sebagai berikut: Dengan perincian sebagai berikut: <table> <tr> <td>Pokok utang</td><td>Rp112,056,450,000</td></tr> <tr> <td>Komisi</td><td>Rp6,163,104,750</td></tr> <tr> <td>Total utang + komisi</td><td>Rp118,219,554,750</td></tr> <tr> <td>Pelunasan sebagian</td><td>Rp5,000,000,000</td></tr> <tr> <td>Sisa utang</td><td>Rp113,219,554,750</td></tr> </table> Dalam hal penawaran umum Perseroan tidak dapat dilakukan dan terjadi kondisi dimana: Perseroan wajib untuk: - Menghentikan proses pengurusan dan mencabut dokumen pengurusan dan/atau pembuatan dokumen sehubungan kepemilikan lahan termasuk pensertifikasian Hak Guna Bangunan atas nama Pihak Pertama. - Mengalihkan seluruh hak yang timbul dari dokumen pelepasan hak yang telah tercatat atas nama Pihak Pertama, kepada Pihak Kedua, dan - Menyerahkan seluruh dokumen asli, terkait pelepasan hak atas tanah dan pengurusan dokumen tanah termasuk pengurusan sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Pihak Kedua; Dalam kondisi tersebut Pihak Kedua akan mengembalikan kepada Perseroan jumlah sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) tersebut. Pihak Pertama menjamin akan melaksanakan kewajibannya melakukan penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan Pihak Kedua dalam waktu sebagaimana dimaksud diatas. Apabila Pihak Pertama gagal untuk membayar penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan Pihak Kedua dan Komisi dalam waktu yang diatur diatas, maka berdasarkan pertimbangan, keputusan serta instruksi Pihak Kedua: - Pihak Pertama wajib melakukan pembayaran denda keterlambatan kepada Pihak Kedua sebesar 1% per bulan dari total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan Pihak Kedua (Denda Keterlambatan). Para Pihak sepakat bahwa Denda Keterlambatan akan dihitung secara harian sejak keterlambatan terjadi yaitu sejak lewatnya waktu sebagaimana diatur di atas sampai dengan dibayar lunas seluruh total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan Pihak Kedua beserta Denda Keterlambatan; <i>atau</i> - Pihak Pertama wajib untuk: - Menghentikan proses pengurusan dan mencabut dokumen pengurusan dan/atau pembuatan dokumen sehubungan kepemilikan lahan termasuk pensertifikasian Hak Guna Bangunan atas nama Pihak Pertama. - Mengalihkan seluruh hak yang timbul dari dokumen pelepasan hak yang telah tercatat atas nama Pihak Pertama, kepada Pihak Kedua dan	Pokok utang	Rp112,056,450,000	Komisi	Rp6,163,104,750	Total utang + komisi	Rp118,219,554,750	Pelunasan sebagian	Rp5,000,000,000	Sisa utang	Rp113,219,554,750
Pokok utang	Rp112,056,450,000										
Komisi	Rp6,163,104,750										
Total utang + komisi	Rp118,219,554,750										
Pelunasan sebagian	Rp5,000,000,000										
Sisa utang	Rp113,219,554,750										

		iii. Menyerahkan seluruh dokumen asli, terkait pelepasan hak atas tanah dan pengurusan dokumen tanah termasuk pengurusan sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Pihak Kedua, untuk menghindari keragu-raguan, Para Pihak sepakat bahwa dalam hal Pihak Kedua memutuskan hal pada butir b di atas, maka Pihak Pertama akan dibebaskan dari kewajiban untuk membayar penggantian total biaya pengadaan tanah, komisi, dan Denda Keterlambatan, dan karenanya seluruh hak dan kewajiban lainnya diantara Para Pihak berdasarkan perjanjian (selain dari hal-hal pada butir b di atas) menjadi tidak lagi dapat dituntut pemenuhannya oleh masing-masing Pihak kepada Pihak lainnya.
Komisi	:	Pihak Kedua berhak mendapatkan komisi sebesar 5,5% dari Pihak Pertama. Para Pihak sepakat bahwa Komisi tersebut sudah memperhitungkan pajak.
Jangka Waktu	:	Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya dan akan berakhir pada akhir Periode Pembayaran sebagaimana dimaksud pada pasal 3.2 atau sejak dilakukannya pembayaran oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebagaimana diatur dalam pasal 4.3.f Perjanjian, mana yang lebih dahulu terjadi; dengan ketentuan: - Pihak Pertama mempunyai hak opsi untuk memperpanjang perjanjian ini; - Dalam hal terjadi kondisi di mana Pihak Pertama gagal untuk membayar penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan Pihak Kedua dan Komisi (dalam waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 3.2 Perjanjian) sebagaimana dimaksud dalam pasal 3.3.b Perjanjian; maka Pihak Kedua dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan pemberitahuan 14 (empat belas) hari sebelumnya kepada Pihak Pertama, dengan ketentuan: - pengakhiran Perjanjian tersebut mengacu pada pasal 3.3.b.ii Perjanjian; dan - Pembayaran sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah) yang telah dibayarkan sebelumnya oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, wajib dikembalikan sepenuhnya tanpa potongan apapun oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
Pelaksanaan Pengadaan Lahan	:	- Dalam membantu mengadakan lahan untuk kepentingan Pihak Pertama, Pihak Kedua akan melakukan upaya terbaiknya untuk mendapatkan informasi secara akurat mengenai lokasi lahan yang tersedia beserta rincian luasannya serta estimasi biaya yang diperlukan; - Setelah Pihak Kedua memperoleh informasi mengenai hal-hal tersebut, maka Pihak Kedua akan menyampaikannya kepada Pihak Pertama guna mendiskusikan lebih lanjut mengenai kepastian pelaksanaan pengadaan lahan tersebut; - Setelah mendapatkan konfirmasi dari Pihak Pertama mengenai kepastian pelaksanaan pengadaan lahan tersebut, maka Pihak Kedua akan mulai menjalankan kegiatan pengadaan lahan untuk kepentingan Pihak Pertama dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut: - Pihak Kedua berjanji untuk memperoleh harga pembelian/kompensasi yang terbaik dengan persetujuan Pihak Pertama dengan memperhatikan Biaya Maksimum Pengadaan Tanah; - Setiap negosiasi, transaksi pembelian atau pelepasan hak dari pemilik tanah, pembayarannya, serta pembuatan dan pengurusan setiap dokumen yang diperlukan akan dilakukan oleh Pihak Kedua untuk dan atas nama Pihak Pertama, dan karenanya Pihak Pertama dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk melakukan seluruh tindakan tersebut, dengan ketentuan sebelum Pihak Kedua melaksanakan kuasa tersebut wajib dan disetujui sebelumnya oleh Pihak Pertama;

		3) Untuk setiap lahan yang telah dibebaskan, Pihak Kedua wajib langsung menyerahkan seluruh dokumen penguasaan atau kepemilikan kepada Pihak Pertama sehingga Pihak Pertama dapat langsung secara hukum memiliki hak untuk menguasai secara fisik dan mempergunakan lahan dimaksud sesuai ketentuan hukum yang berlaku; 4) Pihak Kedua wajib memastikan bahwa Pihak Pertama tidak akan mengalami hambatan atau gangguan dalam bentuk apapun untuk melakukan penguasaan secara fisik atau penggunaan setiap lahan yang telah dibebaskan oleh Pihak Kedua untuk kepentingan Pihak Pertama; 5) Pihak Kedua wajib melaporkan kepada Pihak Pertama mengenai: - perkembangan pengadaan lahan secara berkala dengan menyampaikan dokumen-dokumen yang menunjukkan realisasi pengadaan lahan; dan - selesainya pelaksanaan pengadaan lahan, dengan menyebutkan rincian luas lahan, lokasi, serta total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua. 6) Sejak disampaikannya laporan tertulis sebagaimana dimaksud di atas, Pihak Pertama telah dapat memulai pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas lahan yang telah dibebaskan menjadi atas nama Pihak Pertama, namun. Demikian pengurusan tersebut hanya dapat diselesaikan setelah Pihak Pertama melakukan penggantian atas total biaya pengadaan. Tanah yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua dan membayarkan komisi.
Domisili Hukum	:	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

C. PERJANJIAN PELAKSANAAN PEKERJAAN

Pembangunan Rumah

Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan No. 006/SUGI-PT.BIN/SPK-WSV/I/2023 tanggal 5 Januari 2023 Proyek Winner Sapta Villa yang pada pokoknya mengatur:

Para Pihak	:	Perseroan (Pihak Pertama) PT Bina Infrastruktur Nusantara (Pihak Kedua)
Maksud dan Tujuan	:	Pihak Pertama memberikan pekerjaan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerima pekerjaan tersebut.
Jumlah, Jenis dan Nilai Harga Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan	:	Pihak Kedua menerima pekerjaan yang diberikan Pihak Pertama untuk melaksanakan Pembangunan Rumah di lokasi Proyek Winner Sapta Vila dengan lingkup: pembangunan Tipe 42, total pekerjaan 110 Unit, Harga per unit Rp168.000.000 atau Total Harga Rp18.480.000.000,-
Kewajiban Pihak Kedua	:	- Pihak Kedua wajib melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai berita acara rapat penjelasan, berita acara rapat negosiasi, syarat-syarat dalam kontrak ini dan seluruh dokumen lainnya yang disetujui Para Pihak dan yang dilampirkan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. - Apabila Pihak Kedua melihat terdapat perbedaan atau penyimpangan di dalam Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan ini, maka Pihak Kedua harus memberitahukan perbedaan atau penyimpangan itu kepada wakil Pihak Pertama secara tertulis 1 (satu) minggu sebelum pelaksanaan pekerjaan dan wakti Pihak Pertama kemudian harus mengeluarkan instruksi yang berkaitan

		dengan hal tersebut. Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala biaya yang timbul akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban ini; - Pihak Kedua wajib membuat laporan bulanan mengenai kemajuan pekerjaan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan. - Wajib membuat catatan yang jelas atas proses pelaksanaan pekerjaan, foto dokumentasi dan dokumen lain yang terkait dengan pelaksanaan secara berkala setiap bulan sampai pekerjaan selesai. - Melaksanakan pekerjaan sesuai gambar rencana dan spesifikasi teknis - Setiap memulai pekerjaan, Pihak Kedua harus memberitahukan Pihak Pertama baik secara lisan maupun tertulis; - Setiap peralatan yang dibutuhkan dalam melaksanakan pekerjaan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. - Keamanan material maupun peralatan kerja menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.
Waktu Pelaksanaan Pekerjaan	:	- 5 (lima) hari sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib menyampaikan bagan organisasi pelaksanaan pekerjaan beserta nama personil, rencana kerja serta metode kerja untuk disetujui wakil Pihak Pertama; - Pihak Pertama akan mengeluarkan surat perintah kerja dan surat penyerahan lapangan. - Pihak Kedua wajib membuat dan menyampaikan rencana target bobot pekerjaan yang akan diselesaikan setiap bulannya untuk mendapatkan persetujuan Pihak Pertama. - Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 100% dan telah diselesaikan secara keseluruhan terhitung sejak tanggal ditandatangani Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan ini sampai dengan tanggal 30 April 2023.
Penyelesaian Perselisihan	:	Pengadilan Negeri yang berwenang

D. POLIS ASURANSI

Perseroan

a. Kendaraan Bermotor

Perusahaan Asuransi	:	PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk
Jenis Pertanggungan	:	Asuransi Kendaraan Bermotor
Nomor Polis	:	350222000583
Nama Tertanggung	:	Edward Halim
Obyek Pertanggungan	:	Honda HRV 1.8 E CVT, Tahun 2017, No.Polisi B 1516 PIR
Periode Pertanggungan	:	29 Desember 2022 s/d 29 Desember 2023
Total Nilai Pertanggungan	:	Rp270.000.000,-

Perusahaan Asuransi	:	PT KSK Insurance Indonesia
Jenis Pertanggungan	:	Kendaraan Bermotor
Nomor Polis	:	1BD02252200789
Nama Tertanggung	:	PT Saptausaha Gemilangindah QQ PT Bumi Citra Permai
Obyek Pertanggungan	:	Toyota Innova G 2.5 A/T, Tahun 2011, No.Polisi B 1090 PKV
Periode Pertanggungan	:	6 September 2022 s/d 6 September 2023
Nilai Pertanggungan	:	Rp125.100.000,00

Asuransi yang dimiliki Perseroan atas Kendaraan Bermotor dinilai oleh Manajemen telah cukup untuk menutupi risiko kerugian.

F. ASET PERSEROAN

Aset tetap yang penting yang dimiliki Perseroan, termasuk penggunaan atau pemanfaatannya saat ini

Perseroan memiliki bidang tanah dengan sertifikat. Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perseroan. HGB untuk bidang tanah yang berlokasi di Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nomor HGB	Surat Ukur	Luas (M2)	Tanggal Penerbitan Sertifikat	Tanggal Akhir Masa Berlaku Hak
1.	2086/Pakansari	No.5433/Pakansari/2019 tanggal 1 November 2019	65.078	28 November 2019	9 Oktober 2034
2.	1573/Pakansari	No.152/Pakansari/2003 tanggal 24 April 2003	1.960	29 Juli 2003	8 Februari 2045
3.	1572/Pakansari	No.195/Pakansari/2003 tanggal 17 Juni 2003	677	11 Juli 2003	8 Februari 2045
4.	1571/Pakansari	No.193/Pakansari/2003 tanggal 17 Juni 2003	1.185	11 Juli 2003	8 Februari 2045
5.	1570/Pakansari	No.194/Pakansari/2003 tanggal 15 September 2003	410	16 Oktober 2003	8 Februari 2045
6.	1568/Pakansari	No.220/Pakansari/2003 tanggal 15 September 2003	785	16 Oktober 2003	8 Februari 2045
7.	1579/Pakansari	No.370/Pakansari/2006 tanggal 15 September 2006	2.025	17 Oktober 2006	8 Februari 2045
8.	1569/Pakansari	No.371/Pakansari/2006 tanggal 15 September 2006	2.025	17 Oktober 2006	8 Februari 2045
9.	1577/Pakansari	No.278/Pakansari/2011 tanggal 2 Mei 2011	720	8 September 2011	8 Februari 2045
10.	1578/Pakansari	No.289/Pakansari/2011 tanggal 31 Mei 2011	1.325	15 Juli 2011	8 Februari 2045
11.	1444/Pakansari	No.387/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	14.875	14 November 2012	4 Juni 2042
12.	1446/Pakansari	385/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	4.385	14 November 2012	4 Juni 2042
13.	1443/Pakansari	384/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	1.410	14 November 2012	4 Juni 2042
14.	1449/Pakansari	383/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	250	14 November 2012	4 Juni 2042
15.	1450/Pakansari	382/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	30.001	14 November 2012	4 Juni 2042
16.	1448/Pakansari	381/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	500	14 November 2012	4 Juni 2042
17.	1445/Pakansari	380/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	3.125	14 November 2012	4 Juni 2042
18.	1582/Pakansari	572/Pakansari/2015 tanggal 14 April 2015	11.470	16 April 2015	9 Oktober 2034
19.	1783/Pakansari	1538/Pakansari/2016 tanggal 17 Juni 2016	18.840	29 Juli 2016	26 Juli 2046
20.	1451/Pakansari	379/Pakansari/2012 tanggal 8 November 2012	83.673	14 November 2012	4 Juni 2042

Catatan kronologis atas SHGB 1451:

- SHGB 1451 pernah dijaminkan kepada PT Bank Capital Indonesia Tbk untuk kepentingan PT Bumi Citra Permai Tbk ("BCIP")
- Berdasarkan Surat PT Bank Capital Indonesia Tbk No.227/BCI-LGL/XII/2021 tanggal 8 Desember 2021 kepada Kepala Kantor Pertanahan perihal Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan, disebutkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan No.1451/Pakansari atas nama Perseroan dimohonkan untuk dilakukan penghapusan Hak Tanggungan peringkat I dan peringkat II oleh karena tidak lagi menjadi jaminan kredit pada PT Bank Capital Indonesia Tbk. Proses penghapusan Hak Tanggungan Peringkat I dan II (Roya) atas SHGB No.1451/Pakansari atas nama Perseroan pada instansi berwenang telah selesai dilakukan pada tanggal 10 Februari 2023 dengan No. 18443/2023.
- Berdasarkan penjelasan Perseroan, pada saat pemberian jaminan dilakukan, terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan sebagai Pemberi Jaminan dengan BCIP selaku Debitur. Hubungan afiliasi tersebut adalah adanya kesamaan pengawas di mana Pak Tahir Ferdian menjabat selaku Komisaris pada Perseroan dan BCIP; dan selanjutnya dalam waktu berjalan terdapat kesamaan Direktur dimana Pak Edward Halim menjabat sebagai Direktur pada BCIP dan Perseroan. Tidak terdapat kompensasi yang diterima Perseroan dari BCIP atas transaksi pemberian jaminan tersebut dan atas transaksi pemberian jaminan tersebut tidak terdapat benturan kepentingan, hal mana didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 23 Februari 2022.
- Berdasarkan Surat PT Bank Capital Indonesia Tbk No.104/CRS/BCI-KP/XII/2021 tanggal 8 Desember 2021 ditujukan kepada Perseroan yang menerangkan pada pokoknya bahwa pinjaman atas nama Perseroan pada PT Bank Capital Indonesia Tbk telah lunas.

Perseroan menguasai bidang-bidang tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta (SPH) sebagai berikut:

No.	No.Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta (SPH)	Tanggal SPH	Hak Atas Tanah/No.	Luas Tanah (m2)	Nama Pemilik Tanah
1.	593.2/35/IX/2020	09 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.4279	709	H.Ramli Hidayat
2.	593.2/50/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.019-0143	3.012	H.Ramdani
3.	593.2/13/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.017-0129	700	H.Nawih Bin Sainin
4.	593.2/18/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.211/IB/CIB/IV/1998	1.090	Yati Maryati
5.	593.2/51/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.016-0127.0	700	H.Naaman
6.	593.2/44/IX/2020	09 September 2020	Girik a.n H.Necang/No.1913	2.000	Maemunah
7.	593.2/22/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.016-0221.0	800	Makiti Binti Jadong
8.	593.2/26/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.019-0150.0	200	LaniBinti H.Acan
9.	593.2/30/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.593.2/04/I/1984	500	Djumadi
10.	593.2/33/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.019-0119.0	280	Main Bin Inan
11.	593.2/41/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.019-0110.0	645	H.Syihabudin
12.	593.2/36/IX/2020	09 September 2020	GirikC/No.Ali Okin.147/1881	1.318	Hj.Alimah Binti Okin
13.	593.2/46/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.019-0068	1.955	Iman Bin Ujang
14.	593.2/23/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.568/IV/Cib./1996	1.090	Masnii Yusn
15.	593.2/15/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.1995	3.267	Tien Kartini
16.	593.2/14/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.019-0148.0	2.000	H.Necang
17.	593.2/24/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.016-0129.0	400	Rana
18.	593.2/56/IX/2020	09 September 2020	SPPT nama onih Bt Abdurahman /No.32.03.160.0165-160-0051.0	200	H.Syihabudin
19.	593.2/47/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.017-0332.0	500	Manih
20.	593.2/52/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.341/2003	200	Bakhtiar Umbros Afrianto
21.	593.2/25/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.017-0063.0	500	Rusmadi Bin H.Ramli
22.	593.2/61/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.003.001-0010.0	2.500	Alih
23.	593.2/39/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.017-0086.0	100	Saripudin
24.	593.2/38/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.017-0139.0	1.065	H.Umar
25.	593.2/42/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.186/II/Cib.1996	1.150	Hartati
26.	593.2/64/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.001-0305	710	H.Abdul Rojak
27.	593.2/62/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.001-0425.0	1.425	Hj.Halimah Binti H.Ali
28.	593.2/60/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.160.003.001-0110.0	8.100	Yunus Sulaiman Bin H.Idik
29.	593.2/49/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.228/2000	287	Sakti Brata Ismaya
30.	593.2/19/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160005.019-0153	950	Iwansyah
31.	593.2/59/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.001-0216.0	2.000	H.Kosim
32.	593.2/58/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.-	200	Ian Solihin
33.	593.2/66/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.001 0275	2.000	H.Hasan
34.	593.2/63/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.001-0275.0	1.375	H.Hasan
35.	593.2/67/IX/2020	10 September 2020	Milik Adat/No.32.03.160.003.001-0551.0	1.120	Sadih Binti H.Romli
36.	593.2/65/IX/2020	10 September 2020	Hak Milik.Girik/No.2345	465	Nimin
37.	593.2/17/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.51/I/Cib./1998	1.270	Dedeh Syahrwati
38.	593.2/37/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.1092/II/Cib./1997	1.500	Dedeh Syahrwati
39.	593.2/53/IX/2020	09 September 2020	Akta Jual Beli/No.1044/Cib./XI/1997	3.000	Dedeh Syahrwati
40.	593.2/57/IX/2020	09 September 2020	SPPT/No.32.03.160.005.016-0596.0	268	Boing
41.	593.2/20/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.Letter C/No.699/1386 a-n Maini Binti Jadong Persil No.161 Klas D IV	110	Bisri Mustofa
42.	593.2/43/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.Akta Jual Beli/No.593.2/301/IV/1994	1.306	H.Nawih Bin Sainin
43.	593.2/29/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.016-0320.0	1.000	CH.Mulyani
44.	593.2/54/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.016-0220.0	1.705	CH.Mulyani
45.	593.2/55/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.Akta Jual Beli/No.543/2002	1.658	Elia Julia
46.	593.2/16/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.018-0144.0 Persil No.172	862	Amas
47.	593.2/27/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.018-0144.0	942	Amas
48.	593.2/34/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.016-0594.0	110	Surisno
49.	593.2/28/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.Sertifikat/No.3799.G-S.361 Pakansari	248	Rohmadi
50.	593.2/31/IX/2020	09 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.5824	1.050	Hj.Damaisyah
51.	593.2/40/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.AJB/No.593/2/VI/1987 Persil No.161 Kohir No.82	600	Sutadji
52.	593.2/45/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.AJB/No.39/II/Cib./1995 Persil No.161 D IV	615	Nining Murdiah
53.	593.2/32/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.016-0179 Persil No.161.D IV 016-0179.0	2.250	H.Naaman
54.	593.2/48/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.Girik-C/No.1601	810	Poniyem
55.	593.2/21/IX/2020	09 September 2020	Milik Adat.AJB/No.162/155/2011	1.000	Yuminah
56.	593.2/92/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.- a-n Marnah	700	Marnah
57.	593.2/102/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.SPPT a/n Syapiih/No.32.03.160.005.018-0132.0	1.920	Mamad
58.	593.2/100/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.Akta Jual Beli/No.224/ " 001	300	Ipandedi
59.	593.2/97/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.005.019-0066.0	100	Ramelan
60.	593.2/91/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.Sertifikat/No.4027	1.045	Subagyo
61.	593.2/99/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.AJB/No.593.2/527/VII/1993 Persil No.161.D.IV	2.855	Ir.Osman Bonar Simanjuntak
62.	593.2/93/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.AJB/No.583.2/553/VIII/1993 Persil No.161.D.IV	1.170	Ir.Osman Bonar Simanjuntak
63.	593.2/98/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.SPPT a/n Juju/No.32.03.160.005.018-0139.0	1.200	Haerul Anwar
64.	593.2/94/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.AJB/No.485/Cib./1996	1.000	H.Syrifudin
65.	593.2/88/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.SPPT a/n H.Syapiih/No.32.03.160.005.018-0132.0	2.500	Mamad Bin H.Syapiih
66.	593.2/90/IX/2020	18 September 2020	-	1.355	Dehan Asan
67.	593.2/89/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.HM/No.4074	770	IK.Badra
68.	593.2/96/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.AJB/No.593.2/785/IX/1993 Persil No.176 D IV	1.750	Ny.Nani Safrida
69.	593.2/95/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.AJB/No.593.2/156/VIII/1982	1.000	Swarno
70.	593.2/101/IX/2020	18 September 2020	Milik Adat.SPPT/No.32.03.160.003.001-0242.0	4.475	H.Saomih Zaenudin
71.	593.2/145/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2474	800	H.Mukharam
72.	593.2/144/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.13	800	Drs.Karmu S.Ediman
73.	593.2/143/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2475	800	Soeharto Tjipto Soedarsono
74.	593.2/120/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2462	800	T.Sadewo Bintoro

75.	593.2/119/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2496	850	Drs.Sugeng Purnomo Bin Drs.Sukirman
76.	593.2/118/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2464	555	Lukman
77.	593.2/117/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2441	400	Ir.Siswanto Sutanto
78.	593.2/116/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2445	400	Ir.Siswanto Sutanto
79.	593.2/115/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2470	800	Ir.Siswanto Sutanto
80.	593.2/112/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2461	800	R.Nurudin Wongsodipuro
81.	593.2/141/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2497	800	Harmedi
82.	593.2/110/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2443	800	Drs.H.Sumardi
83.	593.2/111/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2454	800	Sungkawa
84.	593.2/114/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2466	450	Suparlan
85.	593.2/139/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2444	800	Iryanto Satrio
86.	593.2/128/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2459	400	Sobir Margana
87.	593.2/142/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2479	425	Drs.Syamsudin
88.	593.2/131/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2480	425	Dedy
89.	593.2/130/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2465	800	Meddy Drajat
90.	593.2/132/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2452	400	Mimin Mintarsih
91.	593.2/133/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2478	300	Tiny Kartini
92.	593.2/123/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2458	183	Dul Haris
93.	593.2/124/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2457	359	Sutardjo
94.	593.2/125/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2442	800	Harry Mulyohaji alias Harry
95.	593.2/138/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2456	400	M.Ichsan Kartasasmita
96.	593.2/140/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2473	800	TB.Toyib
97.	593.2/126/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.756	830	Herry Mulyana
98.	593.2/127/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.5137	184	Ratna Riyandani
99.	593.2/134/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2448	400	Abbas M.S.
100.	593.2/135/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2447	400	Ny.Jejen Rachmawati
101.	593.2/136/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2449	400	M.Yamin
102.	593.2/137/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2477	400	R.U Sanusi
103.	593.2/108/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2481	380	Eti Hartati
104.	593.2/129/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2472	210	M.Arif Gunawan
105.	593.2/103/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2455	400	Ny.Kustiani
106.	593.2/146/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2446	400	H.Ahmad Nawawi
107.	593.2/104/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2463	425	Drs.Sugeng Purnomo Bin Drs.Sukirman
108.	593.2/105/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2476	400	Ny.R.Aisyah Okino
109.	593.2/106/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2450	400	Drs.Ramlanto, MBA
110.	593.2/107/IX/2020	21 September 2020	Sertifikat Hak Milik (SHM)/No.2471	400	H.E.Alimadid PR
111.	593.2/122/IX/2020	21 September 2020	Milik Adat.HM/No.1682	640	Etty Runiti
112.	593.2/113/IX/2020	21 September 2020	Milik Adat.HM/No.1684	217	R.Eddy Bambang
113.	593.2/139/IX/2020	21 September 2020	Milik Adat.HM/No.1683	1.270	H.R.Hibaraningsih
114.	593.2/121/IX/2020	21 September 2020	Milik Adat.HM/No.1686	1.400	M.Djamil

Catatan

Atas bidang tanah yang dikuasai Perseroan berdasarkan Surat Pelepasan Hak belum diterbitkan sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan. Penyelesaian proses pensertifikatan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan akan diselesaikan setelah Perseroan memenuhi kewajiban pembayaran kepada PT Mandiri Multi Persada ("MMP") sesuai ketentuan Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2019 *juncto* Addendum Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 8 Februari 2021, yang terakhir kali diubah dengan Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 20 Mei 2022 (sebagaimana diuraikan dalam Bab V Prospektus ini) Pembayaran/pelunasan kepada MMP yang meliputi biaya jasa pengadaan tanah dan pembayaran atau pelunasan atas pengadaan tanah akan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan.

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2019 antara Perseroan (pihak pertama) dan MMP (pihak kedua), Pihak Kedua wajib langsung menyerahkan seluruh dokumen penguasaan atau kepemilikan kepada Pihak Pertama sehingga Pihak Pertama dapat langsung secara hukum memiliki hak untuk menguasai secara fisik dan mempergunakan lahan dimaksud sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Selanjutnya, berdasarkan Perjanjian tersebut, Perseroan menjadi berhutang kepada MMP atas pelaksanaan pengadaan lahan dimaksud.

Nilai aset tetap sesuai dengan Laporan Keuangan Audit Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 adalah sebagai berikut:

Tanah

Keterangan	Luas (m2)	Nilai (Rp)
Persediaan	65.078	43.704.226.530
Tanah untuk dikembangkan	357.770	213.927.426.192

Kendaraan

Keterangan	Nilai (Rp)
Aset Tetap-Neto	122.661.183

Penggunaan dan Pemanfaatan Saat Ini

Pada bidang HGB, seluas 6,5 Ha, telah dilakukan pengembangan proyek sebagai bagian dari masterplan Cibinong New City di atas luas izin lokasi 93 Ha. Proyek tersebut adalah residensial dan komersial.

Rencana Balik Nama atas Bidang-Bidang Tanah yang dikuasai Perseroan

Atas Aset tetap berupa tanah SHGB, telah dimiliki atas nama Perseroan.

Untuk bidang tanah yang dikuasai Perseroan berdasarkan Pelepasan Hak belum diterbitkan sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan.

Penyelesaian proses pensertifikatan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan akan diselesaikan setelah Perseroan memenuhi kewajiban pembayaran kepada PT Mandiri Multi Persada sesuai ketentuan Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2019 *juncto* Addendum Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 8 Februari 2021, yang terakhir kali diubah dengan Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 20 Mei 2022. Pembayaran/pelunasan kepada MMP yang meliputi biaya jasa pengadaan tanah dan pembayaran atau pelunasan atas pengadaan tanah akan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan.

Aset Bergerak Berupa Kendaraan Bermotor yang Dimiliki Perseroan

Kendaraan Roda 4 (empat) yang dimiliki oleh Perseroan dengan rincian berikut:

Nomor Registrasi	Merek	Tipe	Nomor BPKB
B 1090 PKV	Toyota	Kijang Innova G AT Tahun 2011	I-02178007
B 1516 PIR	Honda	HRV 1.8 Prestige A/T	N-04981719

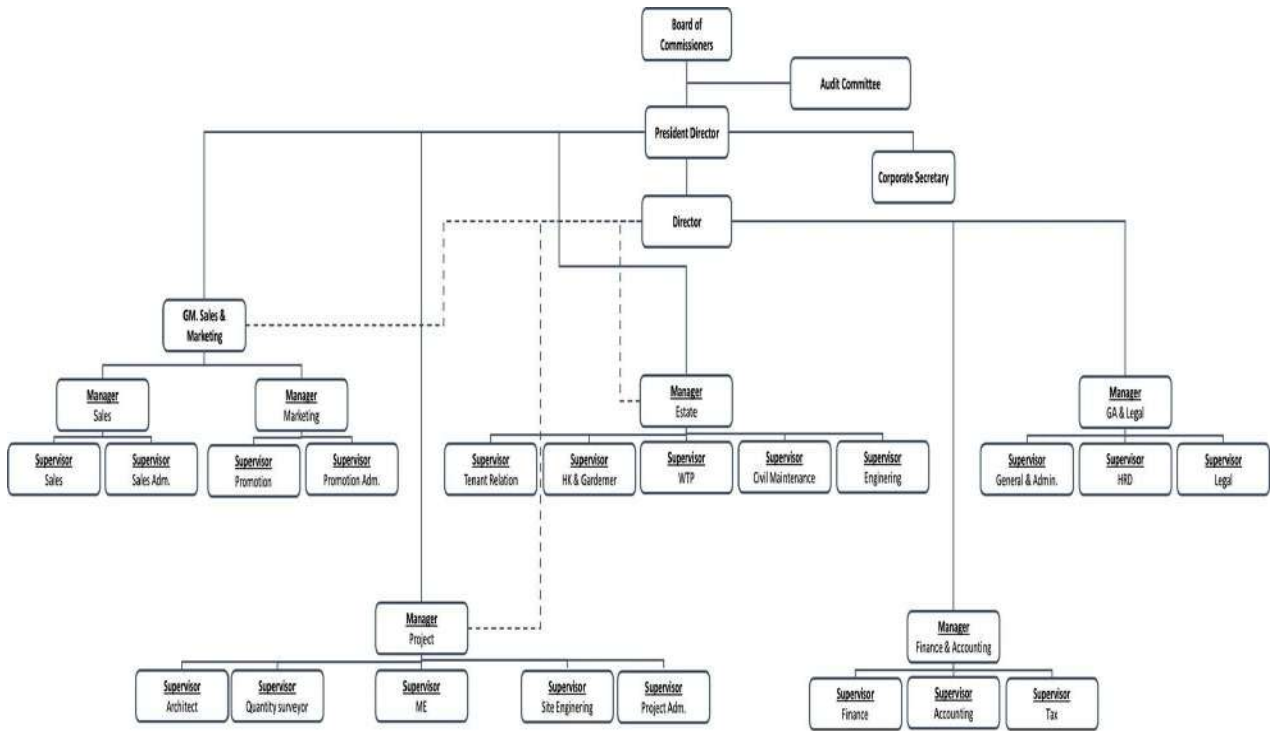
HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Hak atas merek. Yang terdaftar atas nama Perseroan adalah sebagai berikut:

Merek	Kelas	Nomor Pendaftaran	Tanggal Akhir Masa Perlindungan
WINNER SAPTA VILLA	37	IDM000895962	1 Juli 2030
CIBINONG NEW CITY	37	IDM000895959	1 Juli 2030

G. STRUKTUR ORGANISASI

Berikut ini adalah bagan struktur organisasi Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan:



Keterangan:

- Garis Pelaporan
- Garis Koordinasi

H. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 179/2022, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Erwin Tan
Komisaris Independen : Handry Soesanto

Direksi

Direktur Utama : Edward Halim
Direktur : Cindy Veronica Jong

Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun.

Dewan Komisaris



Erwin Tan – Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 40 tahun
Lahir di Jakarta, 08 November 1982.

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak bulan Mei 2022.

Memulai karir sebagai *Supervisor* PT Gilang Agung Persada sejak tahun 2007-2009; Manajer Operasional *Vibrant Waves Sdn Bhd* sejak tahun 2009-2011; Direktur Utama PT Sigma Gold Inti Perkasa sejak tahun 2011-2018; Direktur Utama PT YBI Mandiri sejak tahun 2011 – Sekarang; dan Wakil Direktur PT Bumi Citra Permai sejak tahun 2018 – Sekarang.

Meraih gelar Sarjana dari *York University Accounting and Finance, Toronto, Canada* tahun 2006.



Handry Soesanto – Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 61 tahun

Lahir di Tanjung Pandan, 30 Januari 1962.

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak 2020.

Memulai karir sebagai Staf Akunting PT Cahaya Motorindo sejak tahun 1989-1990; Kepala Departemen Akunting PT Nipindo Kaolin Abadi sejak tahun 1990-1991; Kepala Distribusi PT Alter Abadi Tbk sejak tahun 1991-1999; Kepala Distribusi PT Kaolin Industri Utama sejak tahun 1999-2001; Internal Audit PT Millenium Penata Future sejak tahun 2002-2007; Internal Audit PT Millenium Danatama Securitas sejak tahun 2007-2008; Manajer Akunting PT Bumi Citra Permai Tbk sejak tahun 2000-2011; Deputy Direktur Keuangan PT Bumi Citra Permai Tbk sejak tahun 2012-2018; Direktur Keuangan PT Bumi Citra Permai Tbk sejak tahun 2018 – Sekarang; dan Komisaris Independen PT Winner Nusantara Jaya Tbk sejak tahun 2021.

Meraih gelar Sarjana dari Universitas Tarumanegara Fakultas Ekonomi tahun 1990.

Direksi



Edward Halim – Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 38 tahun

Lahir di Jakarta, 01 November 1984.

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak 2020.

Saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama PT Bumi Citra Permai Tbk sejak tahun 2018, Direktur Utama di PT Aperdi Mining Pratama sejak tahun 2007, Direktur Utama di PT Bumi Citra Resources sejak tahun 2007, Direktur Utama di PT Millenium Danatama Resources sejak tahun 2007, dan Direktur Utama di PT Millenium Investment sejak tahun 2006.

Meraih gelar Bachelor of Science and Business Administration dari GS Fame Institute of Business tahun 2004.



Cindy Veronica Jong – Direktur

Warga Negara Indonesia, 38 tahun

Lahir di Medan, 05 September 1984.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2020.

Memulai karir sebagai *Quality Assurance Officer* di National Australia Bank, Melbourne sejak tahun 2008-2010; *Relationship Manager for Corporate Client* DBS Bank Indonesia pada tahun 2011; Manajer PT Millenium Investment Propertindo sejak tahun 2012-Sekarang; dan *General Manager* PT Saptausaha Gemilangindah sejak tahun 2013-2020. Meraih gelar *Bachelor of Commerce, Majoring in Accounting, Finance and Information Business Systems* dari Deakin University, Burwood pada tahun 2006; dan *Diploma of Commerce* dari Melbourne Institute of Business and Technology, Toorak pada tahun 2002.

SIFAT HUBUNGAN KEKELUARGAAN DI ANTARA ANGGOTA DIREKSI, ANGGOTA DEWAN KOMISARIS, DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Nama	Jabatan	Hubungan keluarga	Pemegang Saham
Edward Halim	Direktur Utama	Suami Cindy V Jong	Ya
Cindy V. Jong	Direktur	Istri Edward Halim	Tidak
Erwin Tan	Komisaris Utama	-	Ya
Handry Susanto (HS)	Komisaris Independen	-	Tidak

Hubungan Perseroan dengan PT Bumi Citra Permai Tbk

Pembatasan rangkap jabatan anggota Direksi dalam POJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten. Atau Perusahaan Publik ("POJK 33/2014") diatur dalam Pasal 6 yang mengatur "Anggota Direksi dapat merangkap jabatan sebagai:

- anggota Direksi paling banyak pada 1 (satu) Emiten atau Perusahaan Publik lain;
- anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 3 (tiga) Emiten atau perusahaan publik lain;
- anggota komite paling banyak pada 5 (lima) komite di Emiten atau Perusahaan Publik dimana yang bersangkutan juga menjabat sebagai anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris.

Pembatasan rangkap jabatan anggota Dewan Komisaris diatur dalam Pasal 24 POJK 33/2014 yang mengatur "Anggota Dewan Komisaris dapat merangkap jabatan sebagai:

- anggota Direksi paling banyak pada 2 (dua) Emiten. Atau Perusahaan Publik lain; dan
- anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 2 (dua) Emiten atau Perusahaan Publik lain.

- c. Dalam hal anggota Dewan Komisaris tidak merangkap jabatan sebagai anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan dapat merangkap jabatan sebagai anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 4 (empat) Emiten atau Perusahaan Publik lain.
- d. Anggota Dewan Komisaris dapat merangkap sebagai anggota Komite paling banyak pada 5 (lima) komite di Emiten atau Perusahaan Publik dimana yang bersangkutan juga menjabat sebagai anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris.

Dengan demikian rangkap jabatan oleh Bapak Edward Halim dan Bapak Handry Soesanto, tidak melanggar pembatasan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 24 POJK 33/2014.

Pasal 26 UU No.5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat ("UU No.5/99") mengatur:

Seseorang yang menduduki jabatan sebagai direksi atau komisaris dari suatu perusahaan, pada waktu yang bersamaan dilarang merangkap menjadi direksi atau komisaris pada perusahaan lain, apabila perusahaan-perusahaan tersebut:

- i. Berada dalam pasar bersangkutan yang sama; atau
- ii. Memiliki keterkaitan erat dalam bidang dan/atau jenis usaha (yang dimaksud dengan memiliki keterkaitan yang erat apabila antara Perseroan dengan BCIP tersebut saling mendukung atau berhubungan langsung dalam proses produksi, pemasaran atau produksi dan pemasaran); atau
- iii. Secara bersamaan dapat menguasai pangsa pasar barang dan atau jasa tertentu, yang dapat mengakibatkan terjadinya praktek monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat.

Kegiatan usaha Perseroan berbeda dengan kegiatan usaha PT Bumi Citra Permai, Tbk (BCIP); Perseroan bergerak dalam bidang real estate untuk pembangunan perumahan yang disertai dengan kawasan niaga (residensial dan komersial) sedangkan BCIP fokus dalam bidang Kawasan Industri dan Pergudangan serta lokasi usaha yang berbeda; dimana lokasi Perseroan berada di Cibinong sedangkan BCIP di Cikupa, Tangerang, Banten.

Dengan demikian antara Perseroan dengan BCIP: (i) tidak berada dalam pangsa pasar yang sama, (ii) tidak saling mendukung atau berhubungan langsung dalam proses produksi, pemasaran atau produksi dan pemasaran; serta (iii) tidak mengakibatkan terjadinya praktek monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat.

Dengan demikian rangkap jabatan oleh Bapak Edward Halim dan Bapak Handry Soesanto, tidak memenuhi kriteria larangan sebagaimana dimaksud pada ketentuan melanggar pembatasan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UU No.5/99.

Terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan BCIP yang disebabkan karena rangkap jabatan dimana Bapak Edward Halim selaku Direktur Utama Perseroan juga merupakan Direktur Utama BCIP dan Bapak Handry Soesanto selaku Komisaris Independen juga merupakan Direktur pada BCIP.

I. TATA KELOLA PERUSAHAAN (*Good Corporate Governance* atau GCG)

Penerapan prinsip-prinsip GCG pada dasarnya bertujuan menciptakan sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan yang sehat, dimana pengukur kinerja sebuah perusahaan dilandasi oleh etika kerja dan prinsip-prinsip pengelolaan perusahaan yang baik.

Sistem tata kelola perusahaan yang baik menuntut dijalankannya prinsip-prinsip Akuntabilitas (*accountability*), Pertanggungjawaban (*responsibility*), Keterbukaan (*transparency*), Kewajaran (*fairness*), dan Kemandirian (*independency*) dalam proses manajerial perusahaan agar perusahaan dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan manfaat bagi para stakeholdernya. Penerapan GCG merupakan proses pengelolaan manajemen untuk kesinambungan jangka panjang perusahaan. Dengan penerapan tata kelola perusahaan secara konsisten, diharapkan memberikan hasil yang lebih baik serta dapat memacu pertumbuhan dan kinerja Perseroan.

Komisaris berkewajiban menjalankan peran pengawasan dan memberi masukan kepada dewan direksi yang bertanggung jawab atas keberhasilan pengelolaan perusahaan sesuai tujuan dan target yang ditetapkan, serta menghindari segala keputusan yang berpotensi merugikan perusahaan maupun pihak lain di luar ketentuan yang berlaku.

Salah satu tujuan penerapan GCG adalah untuk memastikan perusahaan dikelola secara baik dalam menghasilkan produk terbaik sesuai dengan fokus dan bidang bisnis Perseroan. Dengan prinsip GCG pengelola perusahaan dapat bertindak optimal sesuai dengan sistem operasional perusahaan yang berlaku dan disepakati.

Inovasi untuk menciptakan konsep tata kelola perusahaan yang handal dan relevan pada setiap kondisi dan tantangan yang dihadapi senantiasa dikembangkan oleh Perseroan. Setiap elemen yang ada di Perseroan bertanggung jawab dalam memastikan prinsip dasar GCG yang diterapkan pada setiap aspek bisnis.

Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

Komitmen GCG

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan selalu menerapkan prinsip *Good Corporate Governance* ("GCG"). Perseroan berkeyakinan bahwa tata kelola perusahaan yang baik dapat meningkatkan nilai Pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Lebih dari itu, manajemen juga menyadari pengelolaan Perseroan yang baik menjamin pertumbuhan berkelanjutan Perseroan. Karena itu manajemen berkomitmen penuh untuk mengembangkan budaya Perseroan yang sejalan dengan prinsip-prinsip GCG dan menerapkannya dalam setiap kegiatan dan operasi.

Prinsip-Prinsip GCG

Prosedur GCG mewajibkan Perseroan menerapkan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance*, bukan sekedar memenuhi peraturan perundang-undangan. GCG berlandaskan pada standar etika tertinggi dan merupakan salah satu persyaratan mutlak agar usaha Perseroan tumbuh berkelanjutan. Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu: transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

1. Transparansi

Prinsip transparansi dilakukan dengan cara menyediakan informasi secara cepat, tepat, dan akurat melalui media komunikasi yang intensif yang dikelola secara profesional, sehingga Pemegang Saham, kreditur, masyarakat serta seluruh pemangku kepentingan dapat mengetahui kinerja dan kegiatan pengelolaan Perusahaan secara jelas serta dapat memberikan sumbang-saran bagi kemajuan Perusahaan, namun tetap memperhatikan aturan pengelolaan informasi yang berlaku untuk menjaga kepentingan Perusahaan dengan menetapkan aturan kerahasiaan informasi yang membatasi akses informasi oleh pihak yang berkepentingan.

2. Akuntabilitas

Prinsip Akuntabilitas diimplementasikan dengan menitik beratkan pada peningkatan fungsi dan peran setiap Organ Perusahaan dan Manajemen yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga pengelolaan Perusahaan dapat berjalan efektif. Perusahaan juga menerapkan Sistem Pengendalian Internal, melalui pelaksanaan pengawasan internal berjenjang.

3. Tanggung Jawab

Prinsip Tanggung Jawab dilakukan dengan senantiasa berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan memastikan pelaksanaan kepatuhan Perusahaan terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Independensi

Prinsip Independensi diterapkan dalam setiap proses pengambilan keputusan Manajemen yang terhindar dari benturan kepentingan serta pengaruh/tekanan dari pihak lain.

5. Kewajaran

Prinsip Kewajaran dan Kesetaraan diimplementasikan dengan perlakuan yang adil dan setara dalam memenuhi hak-hak pemangku kepentingan yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan. Perseroan menerapkan Prinsip Kesetaraan dengan memperlakukan seluruh pemangku kepentingan secara berimbang antara hak dan kewajiban yang diberikan kepada dan oleh Perusahaan.

DEWAN KOMISARIS

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi sepanjang tahun. Selain sebagai organ pengawasan, Dewan Komisaris juga memiliki tanggung jawab dalam hal pemberian saran dan pandangan terkait rencana atau keputusan yang dibuat bagi Perseroan. Secara umum, Dewan Komisaris merupakan salah satu organ penyeimbang agar berjalannya kegiatan usaha sesuai dengan anggaran dasar dan standar yang telah ditetapkan.

Kewajiban Dewan Komisaris :

- membuat risalah rapat dewan komisaris dan menyimpan salinan rapat.
- melaporkan kepada PT mengenai kepemilikan saham dan/atau keluarga atas saham PT dan saham di PT lainnya.
- memberikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan.
- mengawasi direktur.

Rapat Dewan Komisaris dapat diadakan setiap waktu. Sepanjang tahun 2020, Rapat Dewan Komisaris diselenggarakan sebanyak 6 (enam) kali dan dihadiri oleh seluruh Dewan Komisaris. Sepanjang tahun 2021, Rapat Dewan Komisaris diselenggarakan sebanyak 6 (enam) kali dan dihadiri oleh seluruh Dewan Komisaris. Sampai dengan kuartal II tahun 2022, Rapat Dewan Komisaris diselenggarakan sebanyak 6 (enam) kali dan dihadiri oleh seluruh Dewan Komisaris. Untuk memenuhi POJK No. 33/2014, Komisaris Perseroan akan mengadakan Rapat Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan.

Dengan terbentuknya Komite Nominasi dan Remunerasi (KNR), maka selanjutnya KNR akan melakukan evaluasi terhadap kebijakan remunerasi dan nominasi; dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:

- a. Kebijakan, struktur dan besaran atas remunerasi, bagi Direksi dan Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham; dan
- b. Penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Pada periode 31 Juli 2022, tahun 2021, 2020 dan 2019, total remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris masing-masing sebesar Rp126.500.000, nihil, nihil dan nihil.

DIREKSI

Direksi bertugas untuk menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar yang telah disusun oleh Perseroan. Direksi juga menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku mendatang. Direksi juga menetapkan susunan organisasi dan tata kerja Perseroan.

Sepanjang tahun 2019, seluruh Direksi, kecuali Direktur Independen yang baru ditunjuk pada September 2020, menghadiri sebanyak 12 (dua belas) kali dari total 12 (dua belas) kali Rapat Direksi yang diselenggarakan. Pada tahun 2021 dewan direksi melakukan rapat sebanyak 18x dengan dihadiri oleh seluruh anggota dewan direksi. Sampai dengan kuartal II tahun 2022, Rapat Anggota Direksi diselenggarakan sebanyak 20 (dua puluh) kali dan dihadiri oleh seluruh Anggota Direksi.

Untuk memenuhi POJK No. 33/ 2014, Direksi Perseroan akan mengadakan Rapat Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan.

Direksi Perseroan telah menerapkan manajemen risiko dan prinsip-prinsip GCG dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

Pada periode 31 Juli 2022, tahun 2021, 2020 dan 2019, total remunerasi yang diberikan kepada anggota Direksi masing-masing sebesar Rp370.000.000, Rp360.000.000, Rp90.000.000 dan nihil.

SEKRETARIS PERUSAHAAN (*CORPORATE SECRETARY*)

Sesuai dengan pemenuhan POJK No. 35/2014 dan berdasarkan Surat Penunjukan *Corporate Secretary* Direksi Perseroan No. 104/SK-DIR/SUGI/X/2020 tanggal 22 Oktober 2020, Perseroan telah menunjuk Cindy Veronica Jong sebagai Sekretaris Perusahaan yang dapat dihubungi pada alamat berikut di bawah ini:

Kantor Pusat
Corporate Secretary
PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH TBK
Jl. Kramat Raya No. 32-34 Kel. Kramat Kec. Senen, Jakarta Pusat,
DKI Jakarta 10450
Telp.: +6221 391 6338
Fax.: +6221 319 5557
Email: corsec@saptagroup.com

Cindy Veronica Jong Sekretaris Perusahaan (<i>Corporate Secretary</i>) Jl. Kramat Raya No. 32-34 Kel. Kramat Kec. Senen, Jakarta Pusat DKI Jakarta – 10450 Telp.: +6221 391 6338 Email: corsec@saptagroup.com	Warga Negara Indonesia, 37 tahun. Lahir di Medan, 05 September 1984. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2020. Memulai karir sebagai <i>Quality Assurance Officer</i> di National Australia Bank, Melbourne sejak tahun 2008-2010; <i>Relationship Manager for Corporate Client</i> DBS Bank Indonesia pada tahun 2011; Manajer PT Millenium Investment Propertindo sejak tahun 2012-Sekarang; dan <i>General Manager</i> PT Saptausaha Gemilangindah sejak tahun 2013-2020. Meraih gelar <i>Bachelor of Commerce, Majoring in Accounting, Finance and Information Business Systems</i> dari Deakin University, Burwood pada tahun 2006; dan <i>Diploma of Commerce</i> dari Melbourne Institute of Business and Technology, Toorak pada tahun 2002.
--	--

Selanjutnya fungsi Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- c. membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - i. keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
 - ii. penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - iii. penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - iv. penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - v. pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- d. sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

KOMITE AUDIT

Berdasarkan Surat Keputusan Penunjukan Komite Audit Perseroan No. 109/SK-Dkom/X/2020 tanggal 26 Oktober 2020 telah menyusun Piagam Komite Audit ditetapkan oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 26 Oktober 2020 dalam rangka memenuhi POJK No. 55/2015, dengan Ketua Handry Soesanto, serta anggota Minaldi Muffid Kamil dan Opri Simbolon. Profil singkat anggota Komite Audit sebagai berikut:

Anggota 1 Minaldi Muffid Kamil	Lahir di Jakarta, 3 Oktober 1993. Berbagai posisi yang pernah dan sedang dijabat antara lain sebagai Senior Auditor di KAP Morison International (2015), dan Akunting Senior di PT Zulu Alpha Papa (2018), Akunting Senior di PT Tri Sukses Wanatama (2019).
Anggota 2 Opri Simbolon	Lahir di Medan, 25 Februari 1980. Berbagai posisi yang pernah dan sedang dijabat antara lain sebagai Akunting PT Ferdinan Abadi Sentosa (2006 – 2016), Auditor KAP Ishak, Saleh, Soewondo & Rekan (2007 – 2008), dan Supervisor Accounting and Finance di PT Bumi Citra Permai Tbk (2008 – Sekarang).

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Emiten atau Perusahaan Publik kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik,
- Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Emiten atau Perusahaan Publik,
- Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya,
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa,
- Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal,
- Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Emiten atau Perusahaan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris
- Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik
- Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik, dan
- Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Wewenang Komite Audit

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

- Mengakses dokumen, data, dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik tentang pegawai, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan.
- Berkomunikasi langsung dengan pegawai, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi Audit Komite Audit, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit
- Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan), dan
- Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Rapat Komite Audit

- Komite Audit mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Sepanjang tahun 2021 belum diadakan rapat Komite Audit karena pembatasan kegiatan akibat pandemi Covid-19. Hingga kuartal II tahun 2022 Komite Audit telah menyelenggarakan rapat pada tanggal 16 Juni 2022 atas laporan keuangan tahun 2021.
- Rapat Komite Audit dapat diselenggarakan apabila dihadiri oleh lebih dari ½ (satu per dua) jumlah anggota.
- Keputusan rapat Komite Audit diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal tidak terjadi musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan dengan suara terbanyak.

- d. Rapat dipimpin oleh Ketua Komite Audit atau anggota Komite Audit dari Komisaris Independen apabila Ketua Komite Audit berhalangan hadir.
- e. Setiap rapat Komite Audit dituangkan dalam risalah rapat, termasuk apabila terdapat perbedaan pendapat, yang ditandatangani oleh seluruh anggota Komite Audit yang hadir dan disampaikan kepada Dewan Komisaris.

UNIT AUDIT INTERNAL (SATUAN PENGAWASAN INTERN)

Manajemen Perseroan percaya bahwa penerapan GCG yang baik secara konsisten merupakan bagian yang penting bagi Perseroan. Untuk keperluan tersebut, manajemen Perseroan telah membuat suatu kebijakan GCG yang disebut “Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik”. Pedoman tersebut disusun sesuai dengan Tata Kelola Perusahaan berstandar internasional. Pedoman ini akan menjadi panduan bagi Perseroan dalam penentuan peraturan perusahaan, sistem, prosedur, dan aktifitas bisnis lainnya.

Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik berisi kebijakan-kebijakan atas visi, misi dan Pedoman Perilaku; rencana strategis, rencana usaha, perencanaan keuangan (anggaran) dan pengawasan kinerja; pemegang saham; Dewan Komisaris dan Direksi; sistem manajemen risiko, pengendalian internal dan audit; pemangku kepentingan (*stakeholders*); keterbukaan (transparansi) dan pengungkapan (*disclosure*) dan benturan kepentingan.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah membentuk Pengawas Internal, untuk memenuhi POJK No. 56/2015. Satuan Pengawas Internal telah ditetapkan berdasarkan Piagam Unit Audit Internal Perseroan tanggal 25 Oktober 2020 berdasarkan SK Direksi No. 112/SK-DKom/X/2020 tanggal 29 Oktober 2020 yang menunjuk Suparsono sebagai Ketua Satuan Pengawas Internal dan menunjuk Diah Sukmawati sebagai anggota Satuan Pengawas Internal, Internal Audit akan melakukan pemeriksaan dan mengevaluasi atas proses operasi dan pengendalian internal Perseroan yang kemudian akan dituangkan dalam laporan hasil audit beserta rekomendasi dan saran perbaikan yang diperlukan dan dilaporkan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Profil singkat Pengawas Internal sebagai berikut:

Ketua	: Suparsono	Warga Negara Indonesia, 53 Tahun. Menjabat Sebagai Ketua Unit Audit Internal Perseroan sejak 12 Oktober 2020.
Anggota	: Diah Sukmawati	Warga Negara Indonesia, 30 Tahun. Menjabat Sebagai Anggota Unit Audit Internal Perseroan sejak 4 November 2019.

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

- a. Audit Internal bertugas memberikan layanan pemberian keyakinan (*assurance*) dan konsultasi yang bersifat independen dan obyektif, dengan tujuan meningkatkan nilai dan memperbaiki operasional Perusahaan, melalui pendekatan yang sistematis dengan cara mengevaluasi dan meningkatkan efektifitas manajemen risiko, pengendalian dan proses tata kelola Perusahaan.
- b. Menyusun dan melaksanakan Program kerja Tahunan Audit Internal.
- c. Menguji dan mengevaluasi serta melaporkan pelaksanaan Audit Internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan.
- d. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, pencatatan, operasional, kepegawaian, perpajakan, dan sebagainya.
- e. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
- f. Bekerja sama dengan Komite Audit dalam melakukan koordinasi pengawasan.
- g. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukan.
- i. Melakukan penugasan lain seperti Audit Khusus yang diamanatkan oleh Direksi dengan persetujuan Dewan Komisaris terhadap bagian atau satuan kerja yang dimaksud.

- j. Melaksanakan kegiatan konsultasi atas dasar permintaan manajemen dalam rangka pencapaian tujuan Perusahaan tanpa mengambil alih tanggung jawab manajemen.
- k. Melaporkan hasil kegiatan Audit dan menyampaikan laporan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.

Unit Audit Internal memiliki wewenang antara lain sebagai berikut:

- a. Menentukan kegiatan pengawasan pada semua area, kegiatan operasional, dan usaha Perusahaan.
- b. Mengakses semua informasi yang relevan mengenai Perusahaan yang berkaitan dengan tugas dan tanggung jawabnya. Setiap perselisihan signifikan akan timbul atas akses tersebut akan dilaporkan kepada Direktur Utama untuk resolusi.
- c. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direktur, Komisaris dan/atau Komite Audit.
- d. Mengadakan rapat secara berkala dan *ad hoc* dengan Dewan Direksi, Dewan Komisaris dan atau Komite Audit.
- e. Mendapatkan dukungan dari semua staff dan manajemen dengan menyediakan informasi dan penjelasan yang diperlukan dalam rangka melakukan tugasnya.
- f. Melakukan koordinasi antara kegiatannya dengan kegiatan Auditor Eksternal.

FUNGSI NOMINASI DAN REMUNERASI

Pelaksanaan fungsi Remunerasi dan Nominasi Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan ketentuan POJK No. 34/POJK.04/2014.

Dewan Komisaris telah memiliki Pedoman Dewan Komisaris Dalam Pelaksanaan Fungsi Nominasi dan Remunerasi tanggal 26 Oktober 2020.

Total remunerasi yang diberikan kepada Direksi pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp370.000.000, Rp360.000.000, Rp90.000.000 dan nihil.

Sementara total remunerasi yang diberikan kepada Komisaris pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp126.500.000, nihil, nihil dan nihil.

MANAJEMEN RISIKO

Manajemen telah menelaah dan mengeluarkan kebijakan untuk mengelola masing-masing risiko. Perseroan menerapkan kebijakan manajemen risiko yang bertujuan untuk meminimalkan pengaruh ketidakpastian pasar terhadap kinerja keuangan Perseroan. Berikut ini ringkasan kebijakan dan pengelolaan manajemen risiko tersebut:

a) Risiko Utama yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan.

Risiko Pembatalan Pembelian

Pembatalan pembelian merupakan risiko yang tidak dapat dihindari, karena tidak berhubungan langsung terhadap keputusan Perseroan dan tidak dapat dikendalikan oleh Perseroan. Adapun Perseroan akan meningkatkan tingkat efisiensi dalam proses produksi dengan harapan akan memberikan produk dengan harga lebih terjangkau sesuai pasar dan memberikan nilai lebih serta kualitas, sehingga menarik untuk konsumen serta memperkecil kemungkinan gagal bayar. Perseroan juga melakukan pengecekan awal terhadap calon konsumen yang berniat melakukan pembelian dengan mekanisme KPR, serta bekerjasama dengan pihak perbankan, agar memiliki profil konsumen yang terukur sedari awal proses pembelian.

b) Risiko Usaha yang Berhubungan Dengan Kegiatan Usaha Perseroan

Risiko Melemahnya Permintaan Properti

Perseroan akan bersama-sama dengan asosiasi dan regulator berupaya menumbuhkan industri properti dan menaikkan gairah permintaan properti secara berkelanjutan.

Risiko Likuiditas

Perseroan membutuhkan perencanaan pendanaan yang matang baik itu bersumber dari internal operasional, atau pihak ketiga, yaitu lembaga keuangan dan perbankan maupun dari pasar modal. Perencanaan juga dilengkapi dengan informasi mengenai waktu, biaya, dan tingkat kesulitan proses, serta kesesuaiannya dengan *timeline* proyek.

Risiko Perizinan

Perseroan berkomunikasi dengan pihak otoritas yang berwenang melakukan pengurusan perizinan, sehingga mampu menyediakan dokumen persyaratan secara lengkap dan memadai. Diharapkan dengan seperti itu, maka pengerjaan proyek tidak terhambat dan pemenuhan produk kepada konsumen dapat tepat waktu, sehingga kinerja Perseroan akan sesuai dengan target yang diharapkan.

Risiko Legalitas Tanah

Perseroan secara aktif mencari lahan-lahan baru yang strategis dengan legalitas yang sesuai. Identifikasi masalah yang ada, alternatif penyelesaiannya, kapasitas Perseroan, dan biaya yang mungkin timbul, merupakan variabel yang penting untuk diketahui sejak dini, sehingga Perseroan dapat memiliki prioritas yang benar atas penyediaan lahan ke depan yang cukup untuk membangun proyek Perseroan.

Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Perseroan menyusun perencanaan proyek, dimana faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penyelesaian proyek seperti tenaga kerja, bahan baku dan cuaca diperhitungkan secara seksama. Perseroan memiliki beberapa pemasok untuk menyediakan bahan baku, sehingga dapat menjamin ketersediaan material dalam proses produksi. Selain itu, Perseroan juga mempersiapkan daftar kebutuhan bahan baku kepada pemasok, sehingga para pemasok dapat menyiapkan sesuai dengan tabel perencanaan proyek. Tenaga kerja diberikan target pemenuhan suatu aktivitas dalam rentang waktu tertentu, sehingga proyek diharapkan berjalan sesuai dengan perencanaan yang telah disusun. Dalam pemilihan mitra subkontraktor, Perseroan berupaya terus melakukan evaluasi atas setiap produk yang dihasilkan. Hal tersebut untuk memberi gambaran subkontraktor mana yang dapat menghasilkan produk yang sesuai dengan perencanaan Perseroan dan memenuhi kriteria kepuasan pelanggan. Perseroan juga menyusun kriteria tertentu atas ketepatan waktu pengiriman dan kualitas bahan yang dikirimkan, sehingga Perseroan memiliki daftar subkontraktor dengan indeks tertinggi.

Risiko terkait Sumber Daya Manusia (SDM)

Perseroan akan mengikuti peraturan ketenagakerjaan terkait untuk memastikan bahwa karyawan dibayar sesuai dengan pekerjaannya serta melakukan pelatihan-pelatihan terhadap karyawan untuk meningkatkan keahlian mereka. Perseroan juga melakukan seleksi yang ketat terhadap penerimaan karyawan baru agar sesuai dengan visi dan misi Perseroan. Diharapkan, dengan input yang sesuai bagi karyawan, serta pemilihan yang tepat, SDM yang berkualitas akan mampu memenuhi target pekerjaan sesuai yang direncanakan Perseroan.

Risiko Persaingan Usaha

Perseroan akan terus melakukan inovasi dalam segala bidang untuk meningkatkan tingkat efisiensi dan efektifitasnya. Diiringi juga dengan adaptasi terhadap tren yang sedang berlangsung di pasar, tanpa mengorbankan kualitas.

Risiko Suku Bunga

Perseroan dapat merancang program yang akan mengurangi beban akibat kenaikan suku bunga, atau produk yang kompetitif dengan melihat segmen yang inelastis terhadap pergerakan suku bunga. Perseroan juga akan terus memantau pergerakan suku bunga, sehingga mampu mengantisipasi perubahan dan mengambil langkah antisipasi. Di sisi lain, Perseroan juga akan mengembangkan properti investasi untuk menghasilkan pendapatan berkelanjutan untuk mengimbangi fluktuasi pendapatan akibat kenaikan suku bunga tersebut.

Risiko Terkait Tuntutan Atau Gugatan Hukum

Perseroan akan selalu mengikuti peraturan yang berlaku di wilayah Republik Indonesia untuk memastikan kegiatan operasional dan pemasaran dapat berjalan dengan baik. Seleksi juga dilakukan secara terukur dan sesuai prosedur, untuk mencegah potensi masalah yang mungkin timbul akibat ketidakhati-hatian dalam penentuan perolehan lahan atau aset. Pendekatan persuasif akan lebih dikedepankan untuk mencapai mufakat dalam penyelesaian konflik yang timbul.

Risiko Perubahan Teknologi

Untuk mengatasi risiko tersebut, Perseroan terus berbenah dalam penerapan teknologi pada kegiatan usaha Perseroan seperti mempersiapkan aplikasi yang memudahkan dan mempercepat penyampaian informasi terkini terkait usaha Perseroan. Selain itu, Perseroan juga terus berupaya berhubungan dengan pemasok, partner kerja, yang telah memanfaatkan penggunaan teknologi dalam proses kerjanya.

Risiko Pasokan Bahan Baku

Perseroan dalam memulai suatu proyek selalu melalui proses perencanaan yang matang, termasuk pemilihan pemasok dan alternatif pemasok, agar memastikan seluruh proyek yang dikerjakan dapat selesai secara penuh hingga ke tangan konsumen.

c) RISIKO UMUM

Risiko Pandemi Covid-19 dan Faktor Ekonomi Dunia

Perseroan menerapkan harga yang sesuai dengan kualitas yang ditawarkan. Sehingga, konsumen akan lebih melihat kualitas dan nilai yang ditawarkan oleh produk Perseroan, dibandingkan dengan harga produk itu sendiri. Di sisi lain, penjagaan aspek keuangan, juga penting agar Perseroan tetap mampu beroperasi dengan indikator keuangan yang stabil.

Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Perseroan akan menyesuaikan sumber pendanaan dengan berbagai faktor pertimbangan seperti tingkat suku bunga dan jangka waktu pendanaan. Pembelian belanja modal yang tepat serta peningkatan tingkat efisiensi dan efektifitas kegiatan operasional akan memaksimalkan dana pinjaman sehingga diharapkan tercipta efek domino yang berujung kepada peningkatan pendapatan Perseroan.

Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Perseroan akan terus mengikuti kebijakan pemerintah yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung. Selain itu, Perseroan juga akan terus melakukan reviu terhadap proses bisnis Perseroan sehingga proses bisnis Perseroan merupakan proses yang tidak melanggar peraturan dari pemerintah dan juga merupakan proses bisnis yang paling efisien yang dapat dicapai oleh Perseroan.

Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial

Untuk mencegah dan mengurangi risiko sosial ini, Perseroan terlebih dahulu harus melakukan pendekatan dan sosialisasi kepada warga di sekitar area pembangunan. Selain itu, perlu mengembangkan kebijakan *Corporate Social Responsibility* (CSR), guna untuk membina hubungan yang berkelanjutan dengan masyarakat sekitar.

Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional

Risiko krisis ekonomi yang terjadi di berbagai negara, secara langsung memberikan sentimen negatif bagi tatanan perekonomian global serta memberi dampak negatif bagi perekonomian nasional, untuk itu Perseroan berupaya menjaga rasio-rasio keuangan khususnya likuiditas dengan baik agar Perseroan mampu melangsungkan kegiatan usaha Perseroan di saat krisis dan memitigasi risiko imbas krisis ekonomi di berbagai belahan dunia. Perseroan memiliki jangka waktu sewa yang cukup panjang dan memberikan penawaran menarik dalam penyewaan ruang usaha seperti tenant diberikan kesempatan pertama mengikuti pameran produk yang diadakan oleh Perseroan.

J. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset Perseroan dan memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perseroan. Menyadari hal tersebut, Perseroan berkeyakinan bahwa untuk dapat mencapai misi Perseroan, mutlak diperlukan usaha-usaha yang dapat menunjang pengembangan dan peningkatan kualitas sumber daya manusia sehingga pendayagunaan sumber daya manusia dapat dilakukan secara optimal.

Per tanggal 31 Juli 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki 29 (dua puluh sembilan) karyawan. Pegawai tetap telah memiliki pengalaman dan keahlian yang sesuai dengan tugas dan wewenang di setiap bidang pekerjaan. Dalam hal kebijakan penggajian dan remunerasi, Perusahaan telah sepenuhnya mengikuti dan mematuhi ketentuan tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota ("UMK") yang berlaku.

Komposisi Karyawan

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, jenjang usia, status hubungan kerja dan aktivitas utama:

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

Status	30 Juli 2022			31 Desember 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Sarjana (S1)	8	0	8	9	0	9	8	0	8	8	0	8
SMA	9	6	15	9	5	14	5	2	7	9	2	11
<SMA	6	0	6	6	0	6	1	0	1	3	0	3
Jumlah Karyawan	23	6	29	24	5	29	14	2	16	20	2	22

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajemen

Status	30 Juli 2022			31 Desember 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Manajerial	3	-	3	4	-	4	3	-	3	3	-	3
Supervisor	6	-	6	6	-	6	2	-	2	3	-	3
Staf	9	2	11	9	2	11	6	1	7	5	1	6
Non Staf	5	4	9	5	3	8	3	1	4	9	1	10
Jumlah Karyawan	23	6	29	24	5	29	14	2	16	20	2	22

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Usia

Status	30 Juli 2022			31 Desember 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
<20 Tahun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
21 – 30 Tahun	7	2	9	7	3	10	3	1	4	6	-	6
31 – 40 Tahun	7	0	7	8	1	9	5	-	5	5	1	6
41 – 50 Tahun	6	4	10	6	1	7	5	1	6	6	-	6
> 50 Tahun	3	0	3	3	-	3	1	-	1	3	-	3
Jumlah Karyawan	23	6	29	24	5	29	14	2	16	20	2	22

Komposisi Karyawan Menurut Status Hubungan Kerja

Status	30 Juli 2022			31 Desember 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Tetap	7	-	7	9	-	9	9	-	9	10	-	10
Kontrak	16	6	22	5	5	10	5	2	6	10	2	12
Jumlah Karyawan	23	6	29	14	5	19	14	2	15	20	2	22

Komposisi Karyawan Menurut Lokasi

Status	30 Juli 2022			31 Desember 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Jakarta	4	6	10	7	5	12	6	2	8	6	2	8
Bogor	19	0	19	17	0	17	8	-	8	14	-	14
Jumlah Karyawan	23	6	29	24	5	29	14	2	16	20	2	22

Komposisi Karyawan Menurut Aktivitas Utama

Status	30 Juli 2022			31 Desember 2021			31 Desember 2020			31 Desember 2019		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Operasional	10	-	10	3	-	3	3	-	3	3	-	3
Sales & Marketing	4	-	4	6	-	6	5	-	5	5	-	5
Accounting & Finance	3	1	4	3	-	3	3	-	3	3	-	3
HRD & GA	6	5	11	12	5	17	3	2	5	9	2	11
Logistic & Procurement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Karyawan	23	6	29	24	5	29	14	2	16	20	2	22

Perseroan tidak memiliki karyawan yang memiliki keahlian khusus di suatu bidang tertentu, yang apabila karyawan tersebut tidak ada, akan mengganggu kelangsungan kegiatan operasional usaha Perseroan. Pada tanggal penerbitan Prospektus ini, Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

Fasilitas dan Kesejahteraan Pegawai

Fasilitas diberikan guna memenuhi rasa adil, memberikan rasa aman, menambah kepuasan kerja, memelihara semangat dan motivasi kerja dan memberikan rasa tentram bagi pegawai selama pegawai menjalankan tugas atau pekerjaan, juga membantu pegawai dalam memenuhi kebutuhannya diluar kerja. Semua komponen fasilitas bukan merupakan bagian dari penghasilan pegawai.

Komponen Fasilitas Pegawai terdiri dari :

- BPJS Ketenagakerjaan :
 - JHT (Jaminan Hari Tua), sebagai manfaat tabungan untuk masa tua.
 - JKK (Jaminan Kecelakaan Kerja), sebagai manfaat bagi pegawai ketika mengalami kecelakaan kerja di hari kerja, juga santunan apabila kecelakaan berdampak pada cacatnya pegawai.
 - JKM (Jaminan Kematian), sebagai manfaat santunan apabila pegawai meninggal dunia.
 - JP (Jaminan Pensiun), sebagai manfaat tabungan yang diterima ketika usia pensiun.
- BPJS Kesehatan, sebagai manfaat yang memberikan fasilitas untuk rawat jalan dan rawat inap.

Standar Kesehatan dan Keselamatan Kerja

Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) merupakan kondisi dan faktor yang dapat berdampak krusial bagi tenaga kerja maupun orang lain di tempat kerja. Tujuan diperlukannya Kebijakan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dalam perusahaan yaitu :

1. Melindungi tenaga kerja atas hak dan keselamatannya dalam melakukan pekerjaannya untuk kesejahteraan hidup dan meningkatkan kinerja.
2. Menjamin keselamatan orang lain yang berada di tempat kerja.

Pengembangan Sumber Daya Manusia

Salah satu aset Perseroan yang sangat berharga adalah Sumber Daya Manusia ("SDM"), oleh karena itu Perseroan menyadari akan posisi strategis SDM dalam menghadapi persaingan usaha yang semakin meningkat di masa mendatang. Untuk meningkatkan kompetensi SDM tersebut secara berkelanjutan, Perseroan telah melakukan berbagai upaya melalui pendidikan, pelatihan dan pengembangan. Materi-materi yang diberikan bertujuan untuk meningkatkan produktivitas dan kualitas kerja, meningkatkan keterampilan, kepemimpinan dan profesionalisme

serta membangun sikap mental positif untuk mengembangkan daya intelektual pribadi. Secara umum pendidikan, pelatihan dan pengembangan yang dilaksanakan Perseroan bertujuan untuk meningkatkan *“technical and behavioral competencies”*.

Perseroan memberikan program pelatihan dan pengembangan SDM secara berjenjang dan berkesinambungan sesuai dengan perubahan lingkungan bisnis Perseroan untuk mendapatkan *competitive advantage* yang mampu menjamin tercapainya target-target Perseroan.

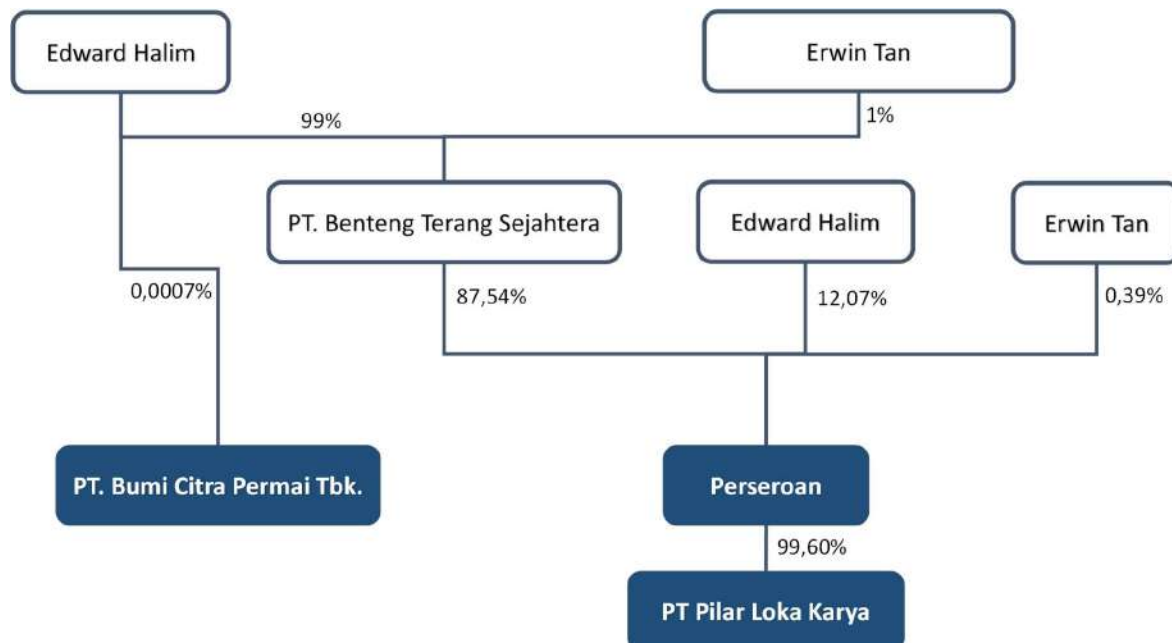
Dalam rangka meningkatkan kualitas sumber daya manusia baik keterampilan maupun wawasannya, Perseroan melaksanakan berbagai macam program pelatihan dan pendidikan secara berkesinambungan.

Program-program yang telah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

1. Pelatihan yang diadakan dalam lingkungan Perseroan (*in-house training*)
2. Pelatihan yang diadakan di luar lingkungan Perseroan

K. STRUKTUR KEPEMILIKAN DAN GRUP PERSEROAN

Struktur kepemilikan dan Grup Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:



Edward Halim merupakan Pihak Pengendali Perseroan, dimana kepemilikan Edward Halim pada PT Benteng Terang Sejahtera mencapai sebesar 99%. Terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan PT Bumi Citra Permai Tbk (BCIP) yang disebabkan karena rangkap jabatan dimana Bapak Edward Halim selaku Direktur Utama Perseroan juga merupakan Direktur Utama BCIP dan Bapak Handry Soesanto selaku Komisaris Independen juga merupakan Direktur pada BCIP.

Perseroan telah memenuhi:

- Peraturan Presiden Nomor 13 tahun 2018 tanggal 1 Maret 2018 yang diundangkan tanggal 5 Maret 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme ("Perpres 13/2018"), yaitu melakukan pemenuhan pelaporan pemilik manfaat Perseroan yaitu Edward Halim pada tanggal 30 Januari 2023, dimana pihak tersebut memenuhi kriteria Pasal 4 ayat (1) huruf f Perpres 13/2018; dan
- Ketentuan Pasal 85 POJK No.3/POJK.04/2021 yang ditetapkan dan diundangkan tanggal 22 Februari 2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar modal, yaitu menetapkan pengendali Perseroan adalah Edward Halim.

L. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM

Nama	Perseroan	Pemegang Saham
Erwin Tan	KU	0,39%
Handry Soesanto	KI	-
Edward Halim	DU	12,07%
Cindy Veronica Jong	D	-

Keterangan:

- KU : Komisaris Utama
- KI : Komisaris Independen
- DU : Direktur Utama
- D : Direktur

M. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PLK, BESERTA DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Hingga saat Prospektus ini diterbitkan baik Perseroan maupun anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat maupun menjadi obyek perkara perdata maupun pidana; sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia maupun badan-badan arbitrase lainnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia; tidak sedang/telah mengajukan maupun tidak sedang/telah diajukan permohonan kepailitan atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang; tidak sedang terlibat dalam sengketa Hak Kekayaan Intelektual yang tercatat di Pengadilan Niaga di seluruh wilayah Republik Indonesia; tidak sedang terlibat dalam perselisihan hubungan industrial; sengketa perpajakan; tidak terlibat dalam perkara tata usaha negara; tidak sedang menjadi pihak dalam sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen serta tidak sedang menjadi pihak terlapor dihadapan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia yang dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan serta Penawaran Umum Perseroan.

PLK

Berdasarkan pemeriksaan hukum yang dilakukan dengan didukung oleh Surat Pernyataan PLK beserta masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris PLK seluruhnya tertanggal 18 Oktober 2022; PLK beserta masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris PLK baik selaku pribadi maupun dalam jabatannya tersebut, tidak terlibat perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan badan-badan arbitrase lainnya, sengketa pajak di Pengadilan Pajak, gugatan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, serta sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke pengadilan dan/atau badan arbitrase atau klaim yang mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap PLK dan rencana Penawaran Umum.

N. KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN PROSPEK USAHA DAN KETERANGAN TENTANG INDUSTRI

A. UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT Saptausaha Gemilangindah berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.63 tanggal 29 Juli 1992, diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.54 tanggal 21 April 1993 dan Akta Perubahan No.60 tanggal 11 Nopember 1993, seluruhnya dibuat di hadapan Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C2-4272 HT.01.01.Th.94 tanggal 7 Maret 1994, didaftarkan dalam register pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Nopember 1994 di bawah No.644/Leg/1994, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.7 tanggal 24 Januari 1995, Tambahan No. 641/1995.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perseroan berdasarkan Akta 45/2022 10 Januari 2022.

Maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang sebagai berikut:

- Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/KBLI 68111);

- Real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak (KBLI 68200);
- Aktivitas perusahaan holding (KBLI 64200);
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha, sebagai berikut:

a. Kegiatan usaha utama:

- Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yang meliputi usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- Real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- Aktivitas perusahaan *holding*, yang meliputi kegiatan usaha dari perusahaan *holding* (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
- Aktivitas konsultasi manajemen lainnya; mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economics* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.

b. Kegiatan usaha penunjang:

- Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud pada poin a, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam poin a diatas, yaitu:
 - Melakukan pembelian, penyewaan, atau tindakan lainnya untuk memperoleh hak kepemilikan maupun penggunaan atas tanah, bangunan, sarana transportasi dan/atau obyek lainnya yang diperlukan dalam kegiatan usaha Perseroan;
 - Melakukan kerjasama dengan pihak lain; dan
 - Kegiatan penunjang lain yang lazim dilakukan oleh perusahaan sejenis sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

VISI & MISI PERSEROAN

VISI

Menjadi developer yang terintegrasi di Indonesia, dengan membangun kota yang meningkatkan taraf hidup dengan memadukan area hunian, area perkantoran, area pertokoan dan pendukungnya, memaksimalkan kualitas kehidupan dengan menciptakan keseimbangan antara alam, kota pintar dan budaya.

MISI

- Menyediakan hunian yang berkualitas dan terjangkau bagi setiap masyarakat;
- Menjadikan Cibinong sebagai salah satu kota mandiri di Bogor;
- Mendukung program pemerintah dalam pengembangan kota.

B. KEGIATAN USAHA DAN PRODUK PERSEROAN

Kegiatan Usaha

Saat ini Perseroan sedang mengembangkan kawasan residensial dan komersial dengan lahan seluas 6,5 Ha di daerah Cibinong, Bogor. Adapun kawasan tersebut merupakan bagian dari rencana master plan Cibinong New City seluas total 125 Ha, dimana di dalam area tersebut akan dibangun juga *Central Business District*, meliputi perkantoran, ruko, pasar modern, pusat perbelanjaan, hotel, dan apartemen.

Pengembangan kawasan diharapkan akan ditunjang dengan beberapa faktor seperti:

1. Dukungan dari Pemda, sehubungan dengan rencana jangka panjang yang dimiliki oleh Pemda, yang bertujuan untuk mengembangkan kota Cibinong untuk menjadi kota bisnis dan olahraga, serta menarik pelaku usaha dan pelaku olahraga.
2. Lokasi yang dikembangkan saat ini terhitung sangat strategis, karena terletak di tengah kota dan mudah untuk diakses dari berbagai sudut kota, seperti ke pusat kota Bogor, Sentul, Depok dan Jawa Barat.

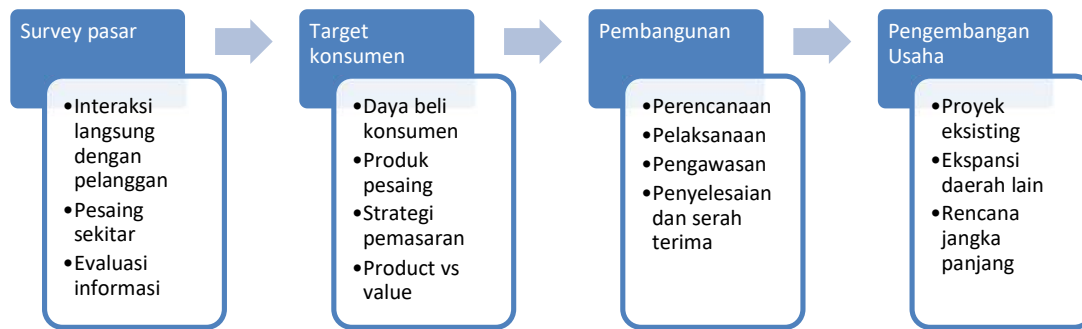
Ke depan, Perseroan akan membangun fasilitas pendukung untuk mempermudah dan memberikan kenyamanan lebih bagi penghuni residensial, seperti pasar modern, sekolah, universitas, tempat ibadah, rumah sakit, dan daerah niaga.

Proses Pengembangan dan Produk

Perseroan di dalam mengembangkan suatu produk properti memiliki beberapa tahapan proses pengembangan produk *real estate* yang harus dilakukan sebelum membangun kawasan hunian dengan penunjang *Cluster*.

Perseroan menilai berbagai macam jenis segmen dengan hati-hati guna ditentukan berapa ukuran segmen serta segmen mana yang akan dimasuki Perseroan. Pemilihan segmen yang terlalu sempit bisa berakibat pada kegagalan dalam mencapai volume penjualan dan laba yang diinginkan. Sebaliknya, jika segmen terlalu luas maka akan berakibat pada biaya yang akan melebihi kenaikan penjualan dan laba.

Pada dasarnya proses pengembangan produk real estat secara umum oleh Perseroan adalah sebagai berikut:



1. Survey Kebutuhan Pasar

Perseroan menganalisa dan mengidentifikasi pasar mana yang dapat dijangkau dengan optimal dan mendatangkan profit tertinggi. Tahap ini merupakan tahap awal dikembangkannya suatu produk. Tahap ini akan menjalani proses identifikasi dan mendefinisikan persyaratan konsumen dalam desain awal tahap proyek konstruksi. Perseroan juga berinteraksi secara langsung dengan pelanggan atau konsumen, sehingga mendapatkan masukan dari pelanggan mengenai jenis produk yang diinginkan, sesuai dengan selera pasar. Pada masa pencetus ide, pengembang mencari peluang dan memperkirakan bagaimana caranya agar ide yang dicetuskannya dapat memperoleh keuntungan semaksimal mungkin. Selanjutnya pada tahap ini, pengembang melakukan analisis pasar, pesaing, dan evaluasi informasi untuk sehingga dapat melakukan pengambilan keputusan dari hasil riset pasar tersebut.

2. Target Konsumen

Pangsa pasar yang cukup besar menjadi daya tarik bagi pihak lain untuk terjun ke dalam industri yang sama dengan yang digeluti Perseroan. Situasi ini berdampak pada meningkatnya persaingan usaha dan kemungkinan terjadinya kelebihan pasokan di pasar, sehingga para pemasok properti berlomba-lomba mendapatkan konsumen sebanyak mungkin dengan menempuh berbagai penawaran yang menarik. Merespon hal tersebut, Perseroan merumuskan konsep pembangunan properti yang terencana serta strategi pemasaran yang tepat, dimana konseptual desain dengan banyak partisipan yang terlibat, yaitu pemilik proyek, spesialis spesifikasi, arsitek, sipil, mekanikal untuk menghasilkan ide dengan menggambarkan kebutuhan dan persyaratan dalam spesifikasi fungsional dan kemudian ditemukan beberapa alternatif solusi desain agar pada detail desain mampu menghasilkan desain yang optimal dan sesuai dengan kebutuhan konsumen. Hal inilah yang kemudian mendorong keberhasilan Perseroan dalam menjual setiap proyek properti yang dikembangkan, sehingga memiliki pangsa pasar yang cukup signifikan terutama untuk proyek-proyek perumahan dan ruko.

Saat ini, Perseroan menargetkan konsumen dari kalangan segmen menengah dan menengah atas, dengan harga yang masuk akal dan kompetitif. Perseroan melihat peluang ini sebagai hal yang menarik bagi pelanggan Perseroan dimana Perseroan dapat menyediakan hunian yang berkelas dengan fasilitas lengkap dan promo yang menarik serta harga yang relatif kompetitif dibandingkan pesaingnya. Hal ini membuat produk Perseroan sangat menarik bagi pangsa pasar properti.

3. Pembangunan Produk, Rancangan dan Desain Produk

a. Tahap Perencanaan Proyek

Proyek yang akan dikembangkan berdasarkan kajian/analisa suatu lahan tertentu yang dinilai berpotensi memiliki nilai jual yang menguntungkan. Pada tahap perencanaan proyek ini, Perseroan juga mempertimbangkan beberapa aspek yang meliputi:

– Aspek Penentuan Letak/Lokasi

Memperhatikan dengan seksama lokasi yang strategis merupakan kunci awal dikembangkannya sebuah produk properti. Pemilihan letak atau lokasi yang strategis juga melihat ketersediaan infrastruktur sekitar seperti: fasilitas-fasilitas umum (sekolah dan berbagai bentuk layanan di bidang pendidikan, pasar, rumah ibadah, taman rekreasi dan taman bermain, dan sarana fasilitas olahraga yang lengkap), fasilitas sosial dan keagamaan, pusat perbelanjaan dan perniagaan, serta fasilitas penunjang lainnya seperti sarana dan prasarana transportasi.

– Tahap Desain/Konsep

Bilamana berdasarkan letak/lokasi proyek yang akan dikembangkan sudah ditetapkan, maka dilakukan tahap perincian desain dengan tahapan yang terdiri dari membuat gambar detail desain, menyusun spesifikasi teknis, menyusun rencana anggaran biaya, menyusun volume atau kuantitas pekerjaan dan membuat laporan akhir terkait dengan perencanaan konsep hunian yang akan dibangun. Hampir semua partisipan dalam proyek terlibat di tahap ini, seperti pemilik proyek, arsitek, teknik sipil, teknik mekanikal dan desainer interior. Tahap ini akan menghasilkan dokumen gambar, dokumen rencana anggaran biaya dan analisa rinci spesifikasi teknis, dokumen rencana kerja dan syarat dan perhitungan teknik.

Konsep hunian yang akan dibangun disesuaikan dengan pertimbangan-pertimbangan ketersediaan infrastruktur *existing* di sekitar lokasi proyek serta perencanaan infrastruktur tambahan atau penunjang, agar di tahap ini sudah terakomodir unsur-unsur yang menunjang kelayakan sebuah hunian tersebut dibangun.

– Tahap analisis dan *Feasibility study*

Tahap studi kelayakan yang tujuannya guna meyakinkan pemilik proyek atau Perseroan bahwa proyek konstruksi yang diusulkannya layak untuk dibangun, baik dari aspek perencanaan dan perancangan, aspek ekonomi (rencana anggaran biaya dan sumber pendanaan), maupun aspek lingkungan. Perseroan melakukan studi pasar lebih lanjut untuk memperkirakan daya serap pasar dan studi kelayakan dengan membandingkan nilai proyek dengan biaya yang harus dikeluarkan. Pemasukan dapat dihitung dari perkiraan pemasukan kotor yang akan dihasilkan, berapa banyak yang tidak terjual (*vacancy*), biaya operasional tetap, pendapatan operasional bersih, nilai proyek di masa yang akan datang. Pemasukan ini harus lebih besar dari *rate of return* (inflasi) dan oleh karenanya, jika persyaratan ini tidak terpenuhi, Perseroan harus menelaah kembali idenya dari awal hingga menetapkan *time schedule* proyek, serta membuat skema pembangunan awal yang tentunya disesuaikan dengan *Marketing Plan* guna efektivitas penjualan produk Perseroan.

Berbagai jenis resiko, seperti resiko bisnis, resiko finansial, resiko pembelian, resiko likuiditas, dan resiko manajemen pun harus dipikirkan secara matang dan dihitung agar pengembang tidak merugi. Tahap ini biasanya dilakukan penyusunan rancangan proyek secara kasar, mengestimasi biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan, memproyeksikan manfaat yang akan diperoleh jika proyek tersebut dilaksanakan langsung (ekonomis) maupun tidak langsung (sosial), menganalisis dampak lingkungan yang mungkin terjadi jika proyek tersebut dilaksanakan.

Dengan melalui kajian dan analisa yang baik serta komprehensif, maka segala aspek teknis perencanaan pembangunan juga dikaji secara matang, meliputi perencanaan teknis tata letak dan tata ruang dalam sebuah hunian, sehingga menciptakan sebuah hunian yang memberi fasilitas penunjang dengan cukup memadai.

– Tahap Pengurusan Legalitas

Pengecekan dan pengurusan berbagai dokumen kepemilikan tanah hingga pengurusan dokumen perizinan pembangunan dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku. Perseroan juga memperhatikan dengan seksama dan memastikan setiap rincian proses perencanaan hingga pembangunan suatu proyek

dilaksanakan guna mendapatkan kepercayaan publik terhadap proyek yang dikembangkan. Sehingga keabsahan kepemilikan terhadap sebuah produk properti baik dari sisi keabsahan hak untuk mengurus, membangun dan menjual properti didapatkan oleh konsumen.

– Tahap Pre-Launching

Pre-launching merupakan tahap penentu penjualan, dimana Perseroan akan mendapatkan *Marketing Sales*. Pada tahap ini penting sekali bagi Perseroan untuk mengkomunikasikan produknya secara tepat dan benar kepada konsumen. Promosi secara berkala dan informatif, serta menarik sehingga produk yang dipasarkan dapat dipahami oleh konsumen, baik manfaat, kelebihan dan nilai tambahnya.

b. Tahap pelaksanaan pembangunan Proyek

Tujuan pada tahap ini adalah mewujudkan bangunan yang dibutuhkan oleh Perseroan yang sudah dirancang oleh konsultan perencana dalam batasan biaya, waktu yang sudah disepakati, serta dengan mutu yang telah disyaratkan. Perseroan memiliki alternatif untuk pelaksanaan proyek:

1) Penunjukan Kontraktor Pelaksana secara langsung

Pihak kontraktor yang ditunjuk oleh Perseroan sebagai pelaksana proyek akan melaksanakan proyek dengan proses perencanaan yang sudah disiapkan oleh konsultan perencana untuk dihasilkan ke wujud yang nyata. Kontraktor yang ditunjuk tentunya memiliki kapasitas serta rekam jejak kepatuhan yang baik dan kompeten terhadap bidang pelaksana pembangunan atau pemborong, sehingga memahami gambar desain, konsep dan spesifikasinya sebagai acuan di dalam proyek, menyusun kembali metode pelaksanaan konstruksi dan jadwal pelaksanaan pekerjaan bersama site engineering dan structural engineering, memimpin dan mengendalikan pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan persyaratan waktu, mutu dan biaya yang sudah ditentukan, membuat program kerja harian dan memberikan pengarahan kegiatan harian kepada pelaksana pekerjaan/tenaga kerja, membuat evaluasi dan membuat laporan hasil pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

2) Pelaksanaan melalui tahapan tender pekerjaan

Dalam tahap pengadaan jasa konstruksi dan pelelangan, Perseroan dapat membuka tender kepada kontraktor untuk berfungsi sebagai kontraktor utama ataupun beserta dengan beberapa sub-kontraktor untuk melaksanakan konstruksi di lapangan. Tahap pengadaan dan pelelangan ini memperhatikan hal-hal, seperti prakualifikasi, yakni mengadakan prosedur supaya kontraktor yang berpengalaman serta yang berkompeten saja yang boleh diikuti-sertakan dalam pengadaan pelelangan proyek konstruksi ini. Prosedur ini meliputi pemeriksaan sumber daya keuangan, manajerial fisik kontraktor yang memiliki potensi, dan pengalaman pada proyek yang serupa. Prosedur selanjutnya berupa dokumen Kontrak, seperti dokumen legal yang menguraikan tugas serta tanggung jawab dari pihak-pihak yang dilibatkan dalam pengadaan proyek konstruksi.

– Aspek Pengawasan internal Perseroan /Quality Control

Penanganan masalah mutu dimulai sejak awal sampai proyek dinyatakan selesai. Pada periode tersebut penyelenggaraan proyek dibagi menjadi pekerjaan spesifik, yang kemudian diserahkan kepada masing-masing bidang/unit sesuai keahlian. Jadi semua pihak memiliki tanggung jawab yang sama untuk menjaga kualitas/mutu, bila melaksanakan tugasnya dengan benar dan tepat dari segi mutu. Atau dengan kata lain harus selalu berorientasi kepada mutu.

Dua hal yang diawasi oleh Perseroan, yaitu Penjaminan Mutu untuk memberikan keyakinan bahwa proyek dapat diserahkan secara memuaskan dan Pengendalian Mutu untuk menjamin mutu material, struktur, komponen dan sistem sehingga memenuhi keperluan pelanggan.

– Tahap Penyelesaian Pekerjaan dan serah terima

Pada tahap akhir, guna menjamin bahwa bangunan dengan segala aspek yang diserahkan-terimakan kepada konsumen benar-benar terjamin dalam kondisi baik dan lengkap sebagaimana diperjanjikan, maka dilakukan inspeksi final. Setelah inspeksi dilakukan, maka serah terima dapat dilakukan. Selain itu, Perseroan juga memperhatikan fasilitas lain seperti penghijauan, penerangan jalan umum dan taman lingkungan.

4. Pengembangan Usaha

Dalam pengembangan usahanya, Perseroan menargetkan jenis properti yang dapat menarik konsumen baik di kawasan Cibinong, maupun di luar Cibinong (Bogor dan sekitarnya), sehingga memperluas pangsa pasar yang dapat diraih Perseroan. Secara lokasi, Cibinong berada di dalam area Bogor dimana kota-kota sekitarnya merupakan kota besar, oleh karena itu dapat menguntungkan dari segi daya beli konsumen.

Jenis usaha yang akan dikembangkan Perseroan ke depannya antara lain kawasan Superblok *Central Business District*, meliputi perkantoran, ruko, pasar modern, pusat perbelanjaan serta hotel, dan apartemen, beserta dengan pembangunan fasilitas pelengkap seperti Sekolah, Rumah Sakit dan *Clubhouse*. Beberapa fasilitas yang telah terdapat dalam area pengembangan Perseroan diantaranya adalah restoran, rumah makan, pasar tradisional dan gedung olahraga. Selanjutnya, Perseroan juga akan membangun ruko, kios, dan pasar modern untuk melengkapi kebutuhan dasar penghuni yang makin berkembang.

Dengan bertambahnya penduduk, serta kebutuhan dan kegiatan usaha seiring berjalannya waktu, maka permintaan terhadap mengembangkan hunian layak, daerah perkantoran dan fasilitas penunjang yang terencana di dalam *masterplan* pun dapat terpenuhi oleh Perseroan. Adapun rencana Perseroan untuk jangka waktu selama 10 tahun ke depan untuk proses pengembangan selain *landed residential*, dan pusat perkantoran. Perseroan juga berencana membangun *high-rise residential*, seperti apartemen, maupun hotel.

Pada pusat perkantoran, akan dibangun infrastruktur yang dapat menjawab kebutuhan masa kini, seperti internet dengan kecepatan tinggi, ruang-ruang pertemuan dan serbaguna, ruang terbuka yang luas dengan keseimbangan alam. Konsep perkantoran padat yang dapat dinikmati dengan gaya hidup sehat terintegrasi, dan pekerja dapat melakukan aktivitas olahraga dengan mudah, karena berdekatan dengan GOR Pakansari.

Berkaitan dengan rencana pengembangan usaha-usaha tersebut di atas, tentu nantinya bukan tidak mungkin bagi lalu lintas antar kota, pusat jakarta, kota Bogor, kota Depok, serta wilayah administrasi dan industri sekitar wilayah Bogor akan mendapatkan manfaat, keuntungan, dan berpotensi mempunyai nilai ekonomi yang bagus.

Seiring dengan berkembangnya waktu, Perseroan juga berharap bahwa wawasan Perseroan dalam pengembangan usaha juga berkembang. Dengan demikian Perseroan akan terus mengembangkan diri dan berinovasi sehingga pemanfaatan sumber daya yang ada, secara khusus ketersediaan dana yang ada benar-benar dimanfaatkan secara optimal untuk kemajuan Perseroan sehingga mendapat kepercayaan dari masyarakat secara umum dan secara khusus di kalangan stakeholder.

Lokasi

Proyek yang dikembangkan oleh Perseroan saat ini atas luas +/- 6,5Ha berlokasi di Cibinong (batas garis kuning). Berikut adalah rencana pengembangan Perseroan di kawasan tersebut.



Siteplan



Tipe Produk

Tipe-tipe produk yang dipasarkan adalah sebagai berikut:

Kamala
----- type 42/84

LUAS TANAH
84 m²

LUAS BANGUNAN
42 m²

2 Kamar Tidur
1 Kamar Mandi
1 Car Port

Sapta Villa

Type Kamala 42/84

- Pondasi Batu Kali - Dinding Bata Merah Double - Atap Genteng Onduvila
- Kerangka Atap Baja Ringan - Kusen & Daun Jendela Aluminium - Pintu Utama (Panel)
- Cat Nippon Paint - Lantai Keramik 60x60 - Lantai Toilet & Dinding 60x60
- Kloset Duduk - Plafon Gypsum - PLN 10 A - PDAM



PT. SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH



Lavana

----- type 98/98

LUAS TANAH
98 m²

LUAS BANGUNAN
98 m²

2 Kamar Tidur
2 Kamar Mandi
1 Car Port

Rumah 2 Lantai

Type Lavana 98/98



Foto-foto Dokumentasi Progres Pembangunan





C. PEMASARAN DAN PENJUALAN

Perseroan

Kegiatan pemasaran dan penjualan dilakukan oleh tim agen pemasaran dari internal Perseroan dan juga melalui agen-agen pemasaran yang handal. Dimana untuk pemilihan unit properti Perseroan didukung oleh bank-bank yang memiliki kerjasama dalam penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diantaranya Bank BTN Syariah, dan Bank BRI. Kerjasama dengan perbankan terkait promosi dan fasilitas kredit menjadi salah satu alat bagi Perseroan dalam menghasilkan penjualan. Daerah pemasaran difokuskan pada area Kota dan Kabupaten Bogor dan kota Jakarta.

Perseroan secara berkesinambungan melakukan aktifitas pemasaran dengan menggunakan berbagai media baik konvensional seperti baliho, brosur hingga *standing banner*, maupun media *online* seperti *Facebook* dan *Instagram*. Pada umumnya, konsep pemasaran Perseroan dalam menjalankan pengembangan mengalami perubahan dari waktu ke waktu seiring dengan perubahan cara konsumen mengkonsumsi berita dan menyesuaikan tren yang sedang berlaku pada saat pemasaran dilakukan.

Perseroan juga melakukan beberapa aktivitas penjualan dalam memasarkan produknya yaitu:

- Melakukan roadshow dari kota ke kota.
- *Canvassing*.
- Pameran di event real estat maupun di pusat perbelanjaan.

Marketing Sales (dalam unit, akumulatif)

Tipe	2018	2019	2020	2021	Juli 2022
Rumah tapak	1	39	200	261	261
Ruko	-	-	26	26	26

Accounting Sales (dalam unit, akumulatif)

Tipe	2018	2019	2020	2021	Juli 2022
Rumah tapak	-	-	5	39	71
Ruko	-	-	-	-	-

Perseroan telah melakukan BAST sejumlah 71 rumah atas Proyek di lahan seluas 6,5 Ha, dari total 289 unit yang direncanakan untuk dibangun. Pembangunan tahap 1 (satu) berjumlah 87 unit. Saat ini Perseroan sedang mengembangkan kawasan residensial dan komersial dengan lahan seluas 6,5 Ha di daerah Cibinong, Bogor. Dimana Pengembangan perumahan cluster Winner Sapta Villa tahap 1 (satu) yang telah dibangun sejak tahun 2019, telah selesai. Selanjutnya pada lahan 6,5Ha tersebut akan terus dikembangkan secara bertahap, dimana tahap akhir direncanakan untuk dapat diselesaikan pada tahun 2025.

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban, dan harga penjualan sejak tahun buku terakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

Tidak terdapat kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

D. PANGSA PASAR

Dengan kondisi harga terkini, pangsa pasar yang disasar oleh Perseroan terdapat tiga segmen, yakni menengah, menengah ke atas, dan atas. Perseroan juga berencana untuk menambah variasi segmen bawah yaitu pada saat tahap pengembangan apartemen atau hunian padat.

Pemahaman pangsa pasar dan segmentasi ini terbentuk dari hasil survey pangsa pasar yang terdapat di sekitar, serta harga tanah yang telah tinggi karena banyaknya perlengkapan penunjang di sekitaran wilayah tersebut. Contohnya seperti, mall CCM, GOR Pakansari, pusat pemerintahan kabupaten Cibinong, kompleks ruko, kompleks niaga, perbankan, pasar modern, hotel dan pusat perbelanjaan.

Perseroan menargetkan konsumen yang terdekat di area pengembangan saat ini, yaitu warga sekitar Cibinong, pegawai negeri sipil, pengusaha sekitar Cibinong, dan pebisnis dari wilayah Bogor, baik kota maupun kabupaten.

E. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan sebagai sebuah badan usaha memiliki beberapa keunggulan kompetitif untuk keberlangsungan usahanya. Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan di antaranya adalah:

1. Harga produk yang relatif terjangkau, memiliki lokasi yang strategis di jantung kota, bersampingan dengan stadion GOR Pakansari Cibinong, dan memiliki kualitas bangunan yang baik dengan struktur beton bertulang, dinding bata merah dan atap baja ringan.
2. Dekat dengan berbagai fasilitas publik seperti pusat pemerintahan kabupaten, pelayanan kesehatan RSUD, dan pasar. Ke depan akan dibangun Central Business District, fasilitas penunjang olah raga terhadap GOR Pakansari dan turisme.
3. Akan dibentuk kawasan serapan air berupa Situ atau danau buatan untuk memastikan bebas banjir dan cukup penyediaan air bersih.
4. Harga kompetitif sebagai pelopor kota mandiri di Cibinong yang menyediakan hunian terintegrasi dengan area bisnis dan menunjang kegiatan sektor usaha dan sektor olahraga.
5. Kawasan Cibinong New City akan terintegrasi dengan jalur utama perekonomian seperti Bogor Outer Ring Road, Commuter Line, TOD (transit oriented development), dan jalur bis, sehingga dapat memenuhi syarat sebagai CBD.

F. STRATEGI PERSEROAN

Strategi utama bisnis Perseroan adalah sebagai berikut:

a. Mempertahankan kualitas dan spesifikasi yang tinggi atas Properti yang dimiliki

Perseroan terus berupaya untuk memenuhi standar spesifikasi yang diinginkan oleh pelanggan. Perseroan berkeyakinan akan menjadi pilihan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan Properti untuk perusahaan terutama berlokasi di Bogor. Perseroan juga dilengkapi dengan fasilitas keamanan.

b. Melakukan pengembangan pada lokasi yang strategis

Perseroan berencana untuk memperbesar bisnis dengan mengakusisi lahan di daerah yang potensial. Perseroan selalu berupaya untuk memenuhi beberapa kriteria antara lain tersedianya sarana dan prasarana, kemudahan akses. Perseroan berkeyakinan bahwa lokasi merupakan salah satu faktor utama yang dipertimbangkan oleh calon pelanggan. Lokasi yang strategis juga diyakini dapat menjadi nilai jual bagi Perseroan sehingga Perseroan dapat menawarkan sewa Properti dengan masa sewa yang panjang agar stabilitas pendapatan Perseroan menjadi lebih terjaga.

c. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM)

Sumber daya manusia merupakan hal penting dalam semua industri termasuk industri penyedia Properti. Dalam mempersiapkan karyawan yang memiliki kompetensi tinggi dan kemampuan untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada konsumen, Perseroan berupaya untuk terus mengembangkan karyawan dengan pengadaan pendidikan dan pelatihan-pelatihan in-house maupun melalui kerjasama dengan pihak ketiga. Dalam menjalankan usaha, Perseroan akan senantiasa berupaya menjunjung tinggi profesionalisme, etika kerja, dan kebersamaan untuk melakukan kerjasama secara optimal.

d. Memelihara hubungan dengan warga setempat

Perseroan berkeyakinan bahwa hubungan yang baik dengan masyarakat sekitar aset Perseroan merupakan salah satu faktor penting yang dapat menjaga kesinambungan kegiatan usaha dari pelanggan Perseroan, yang pada akhirnya akan menambah tingkat kepuasan pelanggan terhadap Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan selalu berupaya untuk mempertahankan hubungan baik dengan masyarakat sekitar dengan melakukan berbagai kegiatan Corporate Social Responsibility sebagai bentuk kepedulian sosial Perseroan terhadap masyarakat sekitar.

e. Perencanaan keuangan yang matang

Manajemen Perseroan secara terus menerus mengadakan pemantauan terhadap kondisi perekonomian secara makro yang berpengaruh terhadap kinerja Perseroan. Perseroan dalam mengembangkan usaha dan strateginya berupaya mendukung kebutuhan arus kasnya dengan cara pendanaan internal maupun eksternal jika diperlukan. Perseroan juga menerapkan perencanaan keuangan yang matang dan prudent baik dari segi pengelolaan penerimaan pendapatan dan pengeluaran untuk mengoptimalkan penggunaan dana guna mendukung operasi dan pengembangan usaha Perseroan.

f. Pengembangan Informasi Teknologi untuk menopang pertumbuhan usaha Perseroan

Untuk menopang pertumbuhan usaha Perseroan, Perseroan telah menggunakan teknologi informasi dengan sistem Akuntansi Accurate, dimana kelebihan sistem tersebut mencakup seluruh transaksi keuangan, seperti sudah dapat mencetak invoice penjualan dan sudah dapat dihubungkan ke sistem e-faktur pajak. Sedangkan, kelebihan sistem marketing NATA dengan sistem lainnya, yaitu dapat mengetahui secara online keseluruhan penjualan pada saat itu juga, dan telah berbasis aplikasi.

g. Pengembangan Properti Investasi

Perseroan juga akan memperkuat basis *recurring income* kedepannya, dengan mengembangkan lahan sebagai bagian dari CBD, antara lain untuk Pasar Modern, Pusat Perbelanjaan, Perkantoran dan Hotel, yang akan memiliki pendapatan berkelanjutan. Hal ini sebagai strategi untuk meminimalkan fluktuasi pendapatan, serta memperkuat basis pendapatan secara keseluruhan.

G. POSITIONING DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Beberapa data mengenai kompetitor di sekitar lahan yang sedang dikembangkan oleh Perseroan saat ini adalah sebagai berikut :

Perumahan	Luas Lahan	Rerata Harga Jual tanah dan bangunan/m2 (Rp juta)
Sapta Villa	125 Ha	Rp 15,8
Wartawangsa Residence	6,2 Ha	Rp 15,3
Nirwana Golden Park	10 Ha	Rp 16,4
Nirwana GP Puri Mas 2	20 Ha	Rp 11,7
The Anggana Village	8,3 Ha	Rp 17,1
Metro Residence	10 Ha	Rp 16,1
Emerald City	9 Ha	Rp 12,9
Adhi City	120 Ha	Rp 20,3

Sumber: Riset dan Survey Perseroan, 2021

Prospek Usaha

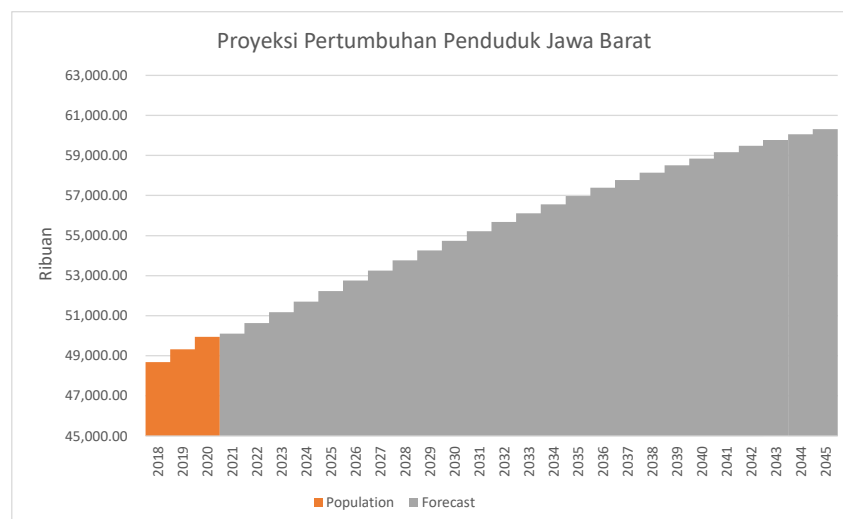
Ke depan, Perseroan akan membangun fasilitas pendukung untuk mempermudah dan memberikan kenyamanan lebih bagi penghuni residensial, seperti pasar modern, sekolah, universitas, tempat ibadah, rumah sakit, dan daerah niaga.

Perseroan akan terus bertumbuh secara berkesinambungan dengan target pemasaran daerah yang sudah memiliki infrastruktur dan secara demografi memiliki potensi pasar, dan dengan didukung oleh beberapa faktor, yaitu:

1. Pertumbuhan penduduk

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan paling penting yang tidak dapat terpisahkan sampai sekarang ini. Kebutuhan akan tempat tinggal juga terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk serta permintaan tempat tinggal dari tahun ke tahun. Tingginya permintaan akan tempat tinggal akan juga dipengaruhi oleh seberapa strategis lokasinya, harganya dan juga jumlah *demand* di sekitarnya.

Secara umum, Jawa merupakan pulau dengan kepadatan tertinggi di Indonesia, dimana Jawa Barat menduduki peringkat pertama dalam hal konsentrasi jumlah Penduduk. Dari sisi pertumbuhan penduduk, Jawa Barat diproyeksikan hingga tahun 2045 selalu bertumbuh di atas angka rata-rata Indonesia. Populasi yang meningkat, pada akhirnya merupakan roda penggerak ekonomi, yang memerlukan tidak hanya tempat tinggal melainkan kebutuhan lain seperti tempat usaha, olahraga, pariwisata, kuliner, pendidikan, dll, dimana Perseroan akan berusaha menangkap peluang tersebut melalui konsep Kota Mandiri.



Sumber: BPS, Proyeksi Penduduk Indonesia 2015-2045 Hasil SUPAS 2015

2. Pengembangan infrastruktur yang dilakukan Pemerintah Pusat dan Daerah
 - Pemda kabupaten Cibinong mendukung para Developer setempat untuk membangun bersama di dalam mewujudkan kota Cibinong sebagai central untuk 46 SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) yang terdapat di wilayah kabupaten Cibinong. Sehingga, banyak infrastruktur dan SITU yang dibangun dalam masa ini. Salah satunya, akses-akses menuju angkutan massal, bangkitan lalu lintas direncanakan dan diwujudkan.
 - Salah satunya, yakni akses menuju ke stasiun Bojong Gede lewat jalan baru yang dibentuk menembus ke jalan Sukahati (jalan protokol existing), sehingga wilayah pengembangan menjadi daya tarik bagi pekerja komuter Depok-Jakarta.
 - Pemerintah pemda juga bekerja sama dengan LIPI (Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia), pengembang sekitar, dan pusat administratif pemerintahan pemda Cibinong untuk mengembangkan Kebun Raya Cibinong menjadi daerah wisata akademik. Selain Dora Lake yang telah ada, akan dibangun juga ecopark di Kebun Raya Cibinong, Rumah Kaca Anggrek, konservasi secara ex-SITU, kemudian danau di Pusat Penelitian Limnologi akan dikembangkan menjadi *ecopark*. Pengembangan tersebut akan ditunjang juga dengan rencana pembangunan akses lingkaran menuju Kebun Raya Cibinong yang saat ini masih dalam proses pembangunan. Diharapkan dengan adanya kompleks Cibinong Science Center – Botanical Garden (CSC-BG), yang akan menjadi tempat favorit masyarakat untuk rekreasi dan olah raga, akan memberikan sentuhan daerah hijau, keseimbangan aspek modernisasi, ilmiah dan penghijauan bagi pengembangan lahan Perseroan saat ini.
3. Lokasi strategis

Adapun lokasi yang dikembangkan saat ini terhitung sangat strategis, karena terletak di tengah kota dan mudah untuk diakses dari berbagai sudut kota, serta dekat dengan GOR Pakansari. Jarak tempuh terhadap tujuan sehari-hari, seperti rumah makan, tempat ibadah, mall, akademisi, serta lokasi kerja sangat berdekatan. Ditunjang oleh berbagai armada transportasi massal, seperti angkot, bus, kereta api, taksi online, dan ke depannya LRT Bogor.
4. Tatanan Baru dan Area Pemukiman Asri

Dengan banyaknya ruang terbuka hijau dan dibangunnya SITU, serta trotoar untuk pejalan kaki konsep kehidupan di masterplan akan disesuaikan dengan protokol kesehatan dalam tatanan baru. Transisi dunia yang sedang dialami selama di masa pandemi covid-19 akan berubah dan tidak akan pernah sama walaupun vaksin sudah dan telah disebarkan seluruh Indonesia. Perseroan akan menyesuaikan konsep kehidupan yang akan terbentuk di kota Cibinong, dengan standar kehidupan tatanan baru.

Lokasi yang Asri dan sejuk membuat pengurangan efek rumah kaca dan dapat menyerap karbon dioksida dari udara. Selain sebagai kota modern, Cibinong juga merupakan kota Asri dengan tingkat alam hijau yang luas dan udara yang bersih, lingkungan yang sejuk dan menyerap panas dari aspal dan bangunan. Dengan adanya tanaman, bunga-bunga dan area hijau, masyarakat juga merasa bahagia dan lebih optimis dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Nuansa yang asri, juga mendukung gaya hidup sehat dari seluruh masyarakat untuk mengutamakan berjalan kaki, jogging, hingga bersepeda.

Penghargaan

Berikut ini adalah daftar penghargaan yang diraih oleh Perseroan :

No.	NAMA PENGHARGAAN	TAHUN	INSTANSI PEMBERI PENGHARGAAN
1.	<i>Appreciation for extra ordinary achievement and social awareness – Cibinong New City, the First CBD</i>	2020	<i>Property & Bank Award</i>

	in Bogor Regency Area		
2.	Indonesia The Winner Award, The Prospective New CBD Project at Indonesia 2020 - 2021 Cibinong New City	2020-2021	 

3.	Indonesia No.1 Trusted Award 2020 The Prospective New City CBD Project at Indonesia 2020 - 2021 Cibinong New City		
4	Indonesia Property Awards 2022 Best Affordable Housing Development (Greater Jakarta) – Winner Sapta Villa, PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH	2022	

H. INFORMASI TEKNOLOGI

Perseroan senantiasa mengembangkan kemampuan dan keandalan Teknologi Informasi (TI) untuk mendukung pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan sekaligus meningkatkan efisiensi dan fungsi kontrol, dengan melakukan:

2. Adanya pengembangan *digital sales report*.
3. Menggunakan sosial media seperti Instagram dan Facebook untuk menambah eksposur dan memudahkan distribusi informasi terkini terkait produk dan *Facebook Ads* untuk *digital campaign* sebagai kegiatan pemasaran berbasis teknologi terkini.
4. Untuk menopang pertumbuhan usaha khususnya di bagian penjualan dan pemasaran, Perseroan menggunakan program penjualan dengan sistem NATA.

I. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

Pelaksanaan CSR merupakan komitmen dan langkah strategis Perseroan dalam menjaga pertumbuhan dan keberlangsungan bisnis Perusahaan. Perseroan meyakini bahwa dengan pendekatan yang seimbang antara kinerja

ekonomi, kinerja lingkungan, dan kinerja sosial akan mendukung peran Perusahaan dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Perseroan secara konsisten melaksanakan kegiatan CSR sebagai wujud kepedulian Perusahaan sekaligus apresiasi kepada masyarakat yang telah memberikan kepercayaan dan dukungan atas proses bisnis Perusahaan. Keberlangsungan bisnis Perseroan tidak lepas dari partisipasi masyarakat dalam menyambut berbagai produk dan layanan yang ditawarkan oleh Perusahaan.

Secara keseluruhan, kegiatan CSR yang dilaksanakan sepanjang tahun 2019 - Juli 2022 dengan total Rp 174.700.000 adalah sebagai berikut:

Perseroan

No.	Jenis Kegiatan	Penerima	Tanggal Penyerahan
1.	Sumbangan standing AC ke Masjid	Ketua Dewan Keamanan Masjid	20 Mei 2019
2.	Sumbangan hewan qurban (1 ekor sapi)	Panitia lokasi proyek WSV	16 Juli 2020
3.	Sumbangan hewan qurban (3 ekor sapi)	1. Lokasi proyek WSV 2. Masjid Nurjanah Komplek Cibinong Indah 3. Masjid Baitul Faizin Pemda	21 Juli 2020
4.	Sumbangan dukungan dan bantuan kegiatan bedah rumah	Bendahara Peltu Suryana	30 Juli 2020
5.	Sumbangan hewan qurban untuk lebaran haji	Panitia Qurban Masjid	16 Juli 2021
6.	Sumbangan hewan qurban untuk lebaran haji	Panitia Qurban Masjid	07 Juli 2022

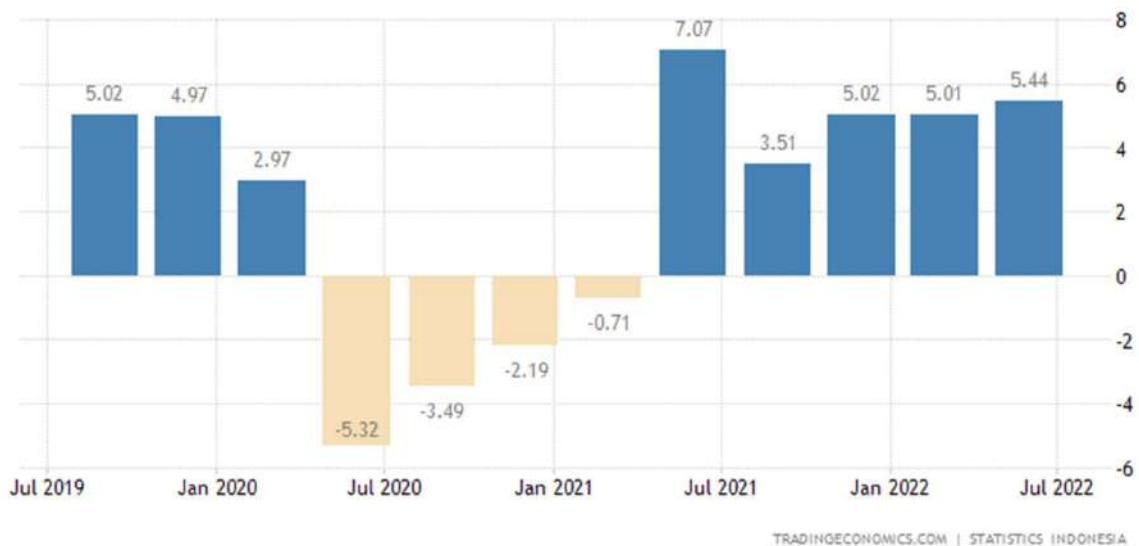
PLK

Kegiatan tanggung jawab sosial PLK direalisasikan dalam bidang kesehatan, yaitu PLK membagikan masker bagi karyawan dan masyarakat sesuai dengan arahan Pemerintah untuk melakukan protokol kesehatan guna memutus mata rantai Covid-19. Dengan memberikan kontribusi dari hal kecil terhadap masyarakat melalui pelaksanaan CSR, PLK dapat menjalin hubungan yang harmonis dengan masyarakat di sekitar.

J. KETERANGAN TENTANG INDUSTRI

Makroekonomi Indonesia

PDB Indonesia pada kuartal 2 2022 mengalami peningkatan sebesar 5.44% secara *year-on-year* (yoy) dan 3.72% secara *quarter-to-quarter* (qtq). Secara nominal, PDB Indonesia tercatat pada angka Rp 4,919.9 triliun atas dasar harga berlaku, dan Rp 2,923.7 triliun atas dasar harga konstan. Sejak kuartal 2 2021, pertumbuhan PDB Indonesia selalu mengalami peningkatan, ini sejalan dengan pemulihan ekonomi akibat dari dampak pandemi COVID-19 yang menghambat pertumbuhan ekonomi seluruh dunia. Peningkatan PDB Indonesia lebih tinggi dibandingkan dengan konsensus pasar, yakni berupa peningkatan sebesar 5.17% secara yoy dan 3.44% secara qtq dan juga lebih tinggi dari kuartal sebelumnya, yang meningkat sebesar 5.01%.

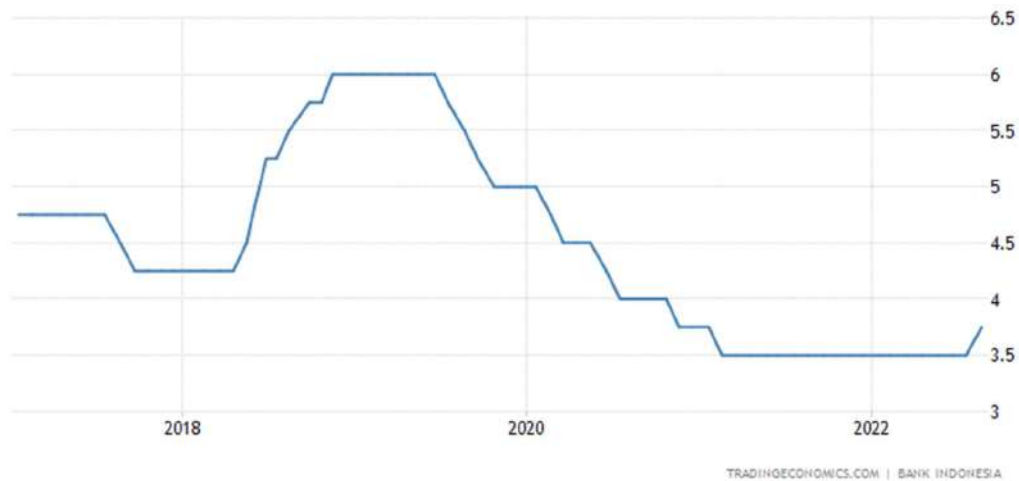


Gambar: "PDB Indonesia"

Meningkatnya mobilitas masyarakat membantu menopang pertumbuhan ekonomi domestik, yakni berupa peningkatan pada sisi konsumsi untuk masyarakat, peningkatan pada sisi produksi dari sisi produsen, yang membuat roda ekonomi berputar. Di lain sisi, terdapat juga peningkatan pada harga-harga komoditas, seperti batu bara dan minyak kelapa sawit, yang berdampak positif untuk Indonesia karena merupakan ekspor unggulan Indonesia. Tercatat pada kuartal 2 2022, neraca perdagangan Indonesia mengalami surplus 15.55 miliar Dolar AS, mengalami peningkatan sebesar 148.01% secara yoy, dan telah mengalami surplus pada neraca perdagangan sejak Mei 2020.

Inflasi Indonesia berada di angka 4.94% pada bulan Juli 2022 secara yoy, berada di level tertinggi sejak tahun 2016. Tren positif inflasi Indonesia dimulai pada bulan Juni 2021, hal ini juga dialami oleh berbagai negara di dunia, seperti Amerika Serikat yang pada bulan Juli 2022 mengalami peningkatan sebesar 9.1% secara yoy, berada di level peningkatan tertinggi sejak November 1981, dan juga Area Uni Eropa yang berada pada angka peningkatan sebesar 8.9% secara yoy. Peningkatan inflasi yang terjadi di Indonesia ini dikarenakan oleh berbagai faktor, seperti kenaikan harga-harga komoditas dan juga rantai pasokan global yang terhambat, yang berdampak kepada pasokan barang dan jasa. Akan tetapi, Menteri Keuangan Indonesia Sri Mulyani mengatakan bahwa meskipun inflasi mengalami tren peningkatan dari bulan ke bulan, inflasi inti tetap terjaga di 2.86% secara yoy. Hal ini disebabkan oleh sinergi dan koordinasi yang dilakukan oleh Bank Indonesia (BI) dan Pemerintah untuk menangani inflasi di Indonesia melalui kebijakan-kebijakan yang berlaku.

Berdasarkan Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia tanggal 23 Agustus 2022, suku bunga acuan mengalami peningkatan sebesar 25 basis points atau 0.25%, meningkat menjadi 3.75%, setelah bertahan di angka 3.5% sejak Februari 2021. Peningkatan pada suku bunga ini diluar ekspektasi/konsensus pasar, dimana 13 dari 15 institusi memprediksikan bahwa BI akan mempertahankan suku bunga pada angka 3.5%. Menurut Gubernur BI Perry Warjiyo, peningkatan suku bunga acuan ini adalah sebagai langkah *preemptive* dan *forward looking*, agar risiko peningkatan inflasi inti dan ekspektasi inflasi akibat kenaikan harga BBM non subsidi dan inflasi dari volatile food bisa di mitigasi.



Gambar: "Suku Bunga Indonesia"

Sumber: *Kontan*, *Reuters*, *TradingEconomics*

Industri Properti di Indonesia

Sektor properti di Indonesia pada kuartal 2 2022 mengalami peningkatan sebesar 4.33% secara yoy dari harga yang berlaku, yakni berupa peningkatan dari 116.31 triliun pada kuartal 2 2021 menjadi 121.35 triliun pada kuartal 2 2022, dan meningkat sebesar 2.16% jika menggunakan harga konstan 2010, meningkat dari 82.89 triliun pada kuartal 2 2021, menjadi 84.68 triliun rupiah pada kuartal 2 2022.

Sektor properti di Indonesia, salah satu sektor yang paling terdampak akibat pandemi COVID-19, telah memasuki tahap pemulihan. Hal ini didorong oleh berbagai macam faktor, yang salah satunya merupakan insentif dan bantuan dari Pemerintah, seperti insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP). PPN DTP diberikan selama 9 bulan, dari awal tahun 2022 sampai bulan September 2022, dan berupa insentif diskon 50% untuk rumah paling tinggi 2 miliar Rupiah, dan diskon 25% untuk harga jual rumah antara 2 miliar Rupiah hingga 5 miliar Rupiah. Hal ini berdampak positif bagi beberapa perusahaan properti dan dapat dilihat dengan meningkatnya pendapatan perusahaan-perusahaan publik.



Gambar: "Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial"

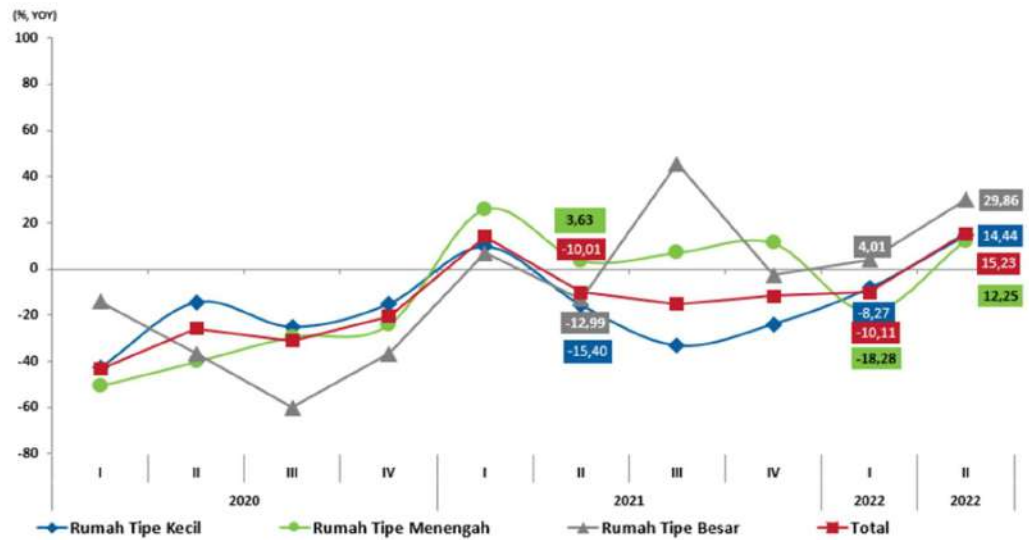
Perkembangan Index Harga Properti Residensial (IHPR) pada kuartal 2 2022 mengalami peningkatan sebesar 1.72% secara yoy. Akan tetapi, peningkatan tersebut lebih rendah jika dibandingkan peningkatan pada kuartal 1 2022 yang mengalami peningkatan sebesar 1.77% secara yoy. Hal ini disebabkan oleh melambatnya pertumbuhan harga untuk tipe rumah kecil, yang mengalami peningkatan sebesar 1.55% yoy, melambat dari kuartal sebelumnya yang mengalami peningkatan sebesar 2.01% yoy. Sedangkan, rumah tipe menengah dan besar mengalami peningkatan harga yakni meningkat sebesar 2.37% dan 1.23%, dan peningkatan tersebut lebih besar dari kuartal sebelumnya yang meningkat sebesar 2.18% yoy dan 1.11% yoy.

Secara triwulanan, pada kuartal 2 2022 juga sedikit melambat, yakni meningkat sebesar 0.40% secara qtq, lebih rendah jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yang meningkat sebesar 0.68% secara qtq. Melambatnya pertumbuhan harga ini disebabkan oleh melambatnya peningkatan seluruh tipe rumah, terutama pada tipe rumah menengah yang hanya tumbuh sebesar 0.54% qtq, yang mengalami penurunan peningkatan dari kuartal sebelumnya yang meningkat 1.10% qtq. Di lain sisi, rumah tipe kecil dan besar mengalami peningkatan sebesar 0.34% secara qtq dan 0.33% secara qtq, lebih rendah dibandingkan kuartal 1 2022 yang mengalami peningkatan sebesar 0.54% secara qtq dan 0.39% secara qtq.



Gambar: “Perbandingan IHPR dan IHK Sub Kel. Pemeliharaan, Perbaikan, dan Keamanan Tempat Tinggal/Perumahan”

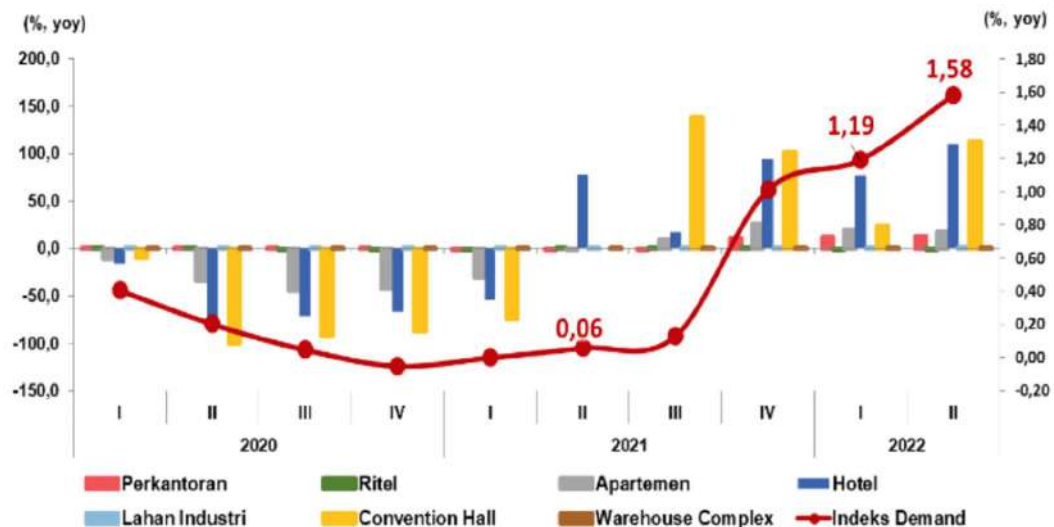
Kenaikan inflasi komoditas bahan bangunan belum tercerminkan pada peningkatan IHPR. Hal ini bisa dilihat dari meningkatnya Indeks Harga Konsumen (IHK) sub kelompok pemeliharaan, perbaikan dan keamanan tempat tinggal/perumahan sebesar 3.17% sedangkan pertumbuhan IHPR masih relatif stagnan atau menurun.



Gambar: "Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah"

Pada kuartal 2 2022, penjualan properti residensial primer mengalami peningkatan sebesar 15.23% secara yoy, meningkat lebih besar dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yang mengalami kontraksi sebesar 10.11% secara yoy. Peningkatan pada perkembangan penjualan properti ini ditopang oleh membaiknya penjualan seluruh tipe rumah, terutama tipe besar yang mengalami peningkatan sebesar 29.86% secara yoy. Tipe rumah menengah dan kecil juga mengalami peningkatan, yakni meningkat sebesar 14.44% secara yoy untuk tipe rumah kecil, dan 12.25% secara yoy untuk tipe rumah menengah. Jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya, tipe rumah kecil dan tipe rumah menengah mengalami kontraksi sebesar -8.27% secara yoy dan -18.28% secara yoy.

Properti Komersil

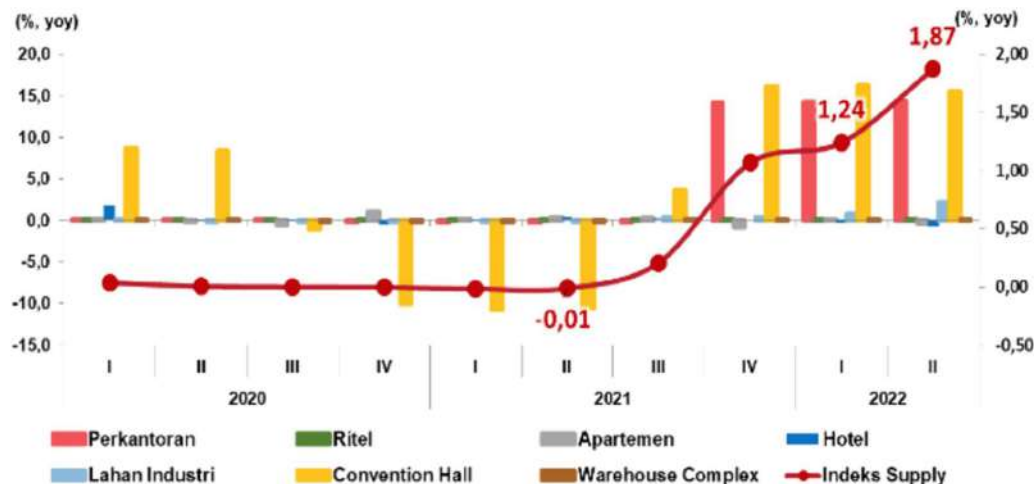


Gambar: "Pertumbuhan Indeks Permintaan Properti Komersial"

Pada kuartal 2 2022, permintaan akan properti komersial mengalami peningkatan sebesar 1.58% secara yoy. Peningkatan ini lebih besar dari kuartal 1 2022, yang mengalami peningkatan sebesar 1.19% secara yoy. Peningkatan ini terutama di dorong oleh kategori jual, yang bertumbuh sebesar 1.52% secara yoy, mengalami tingkat pertumbuhan yang lebih tinggi dari kuartal sebelumnya yang meningkat sebesar 1.16% secara yoy. Hal ini sejalan dengan meningkatnya permintaan pada mayoritas segmen, seperti lahan industri dan warehouse complex di

Jabodebek. Dari segi permintaan terhadap kategori ritel relatif tidak berubah. Untuk kategori sewa, permintaan akan properti komersial mengalami peningkatan sebesar 12.28% secara yoy, lebih tinggi dari kuartal sebelumnya yang meningkat 7.54% secara yoy. Peningkatan ini didorong oleh meningkatnya segmen *convention hall* dan hotel, yang mengalami peningkatan dari segi permintaan karena mulai terkendalanya kasus COVID-19 varian Omicron, dan meningkatnya mobilitas masyarakat akibat menurunnya level Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang diterapkan oleh Pemerintah. Selain itu, permintaan pada segmen perkantoran sewa juga mengalami perbaikan, karena telah banyak perusahaan yang telah menerapkan kembali kebijakan WFO.

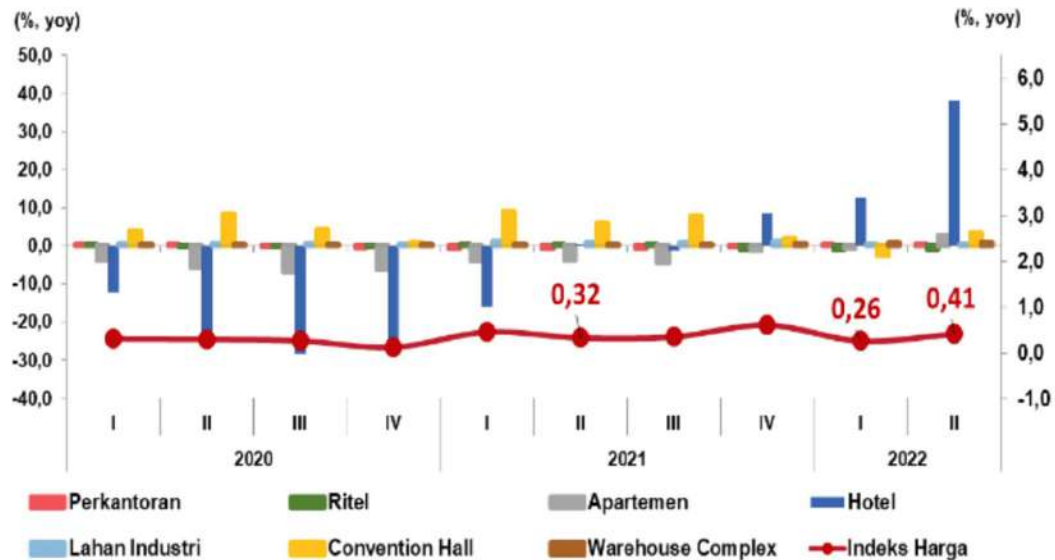
Pasokan Properti Komersial



Gambar: "Pertumbuhan Indeks Pasokan Properti Komersial"

Indeks pasokan properti komersial Indonesia pada kuartal 2 2022 mengalami peningkatan pertumbuhan sebesar 1.87% secara yoy, meningkat dari kuartal sebelumnya yang mengalami peningkatan sebesar 1.24% secara yoy. Hal ini didorong oleh meningkatnya segmen jual yang mengalami peningkatan sebesar 1.88% secara yoy, yang meningkat dari triwulan sebelumnya sebesar 1.24% secara yoy, ditopang oleh meningkatnya pasokan dari segmen *warehouse complex* di Bogor, dan lahan industri di Semarang. Di lain sisi, segmen ritel jual dan perkantoran jual tidak mengalami perubahan dan relatif konstan. Sedangkan untuk kategori sewa, mengalami peningkatan pada pasokan pada kuartal 2 2022, yang meningkat sebesar 0.69%. Namun, peningkatan ini lebih kecil dibandingkan kuartal sebelumnya yang meningkat sebesar 0.74% secara yoy. Hal ini didorong oleh belum pulih sepenuhnya dan belum beroperasi penuh akibat kasus COVID-19 varian Omicron yang berdampak terhadap segmen ritel sewa dan apartemen sewa. Akan tetapi, untuk segmen perkantoran sewa mengalami penambahan gedung komersial yang telah beroperasi di wilayah Jakarta Selatan.

Perkembangan Harga Properti Komersial



Gambar: "Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial"

Indeks harga properti komersial pada kuartal 2 2022 mengalami peningkatan, sejalan dengan kenaikan permintaan. Indeks harga properti komersial untuk kuartal 2 2022 mengalami peningkatan sebesar 0.42% secara yoy, meningkat dari tahun sebelumnya yang juga mengalami peningkatan sebesar 0.26% secara yoy. Peningkatan ini didorong oleh kategori jual, yang tercatat mengalami peningkatan sebesar 0.38% secara yoy, meningkat jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yang mengalami peningkatan sebesar 0.25% secara yoy. Segmen perkantoran jual dan lahan industri menjadi alasan utama atas kenaikan ini, sementara untuk segmen ritel jual dan *warehouse complex* relatif tidak berubah. Selain kategori jual, kategori sewa mengalami peningkatan yang lebih signifikan. Tercatat pada kuartal 2 2022, indeks harga untuk kategori sewa mengalami peningkatan sebesar 5.65% secara yoy, lebih tinggi dari kuartal sebelumnya yang mengalami peningkatan sebesar 0.96%. Peningkatan ini didorong oleh mayoritas segmen, kecuali segmen ritel sewa yang masih relatif stagnan. Oleh karena meningkatnya mobilitas masyarakat akibat diperlonggarkannya PPKM, *traffic* kunjungan telah kembali normal. Akan tetapi, sebagian besar *management building* belum yakin untuk meningkatkan tarif sewa ritel, lebih mengarah kepada penurunan diskon, karena segmen ritel masih berada pada tahap pemulihan. Segmen hotel dan *convention hall* mengalami peningkatan tertinggi, diikuti oleh segmen apartemen dan perkantoran sewa. Secara keseluruhan, akibat menurunnya level PPKM yang diberlakukan di kota-kota besar karena COVID-19 varian Omicron yang lebih terkendali, kegiatan bisnis dan mobilitas masyarakat dapat berkembang dan pulih dengan baik.

Sumber: *Bank Indonesia, Kementerian PUPR, Rumah.com*

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas yang bersumber dari laporan keuangan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022, 31 Desember 2021, 2020, dan 2019 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Izin Akuntan Publik No.1317) sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran sebagai berikut:

Keterangan	31 Juli 2022
EKUITAS	
Modal ditempatkan dan disetor	128.465.000.000
Tambahan modal disetor	7.292.176.693
Penghasilan komprehensif lain	297.854.349
Saldo Laba (Rugi)	
Belum Ditentukan Penggunaannya	(16.063.264.803)
Kepentingan Non-Pengendali	2.640.745
Total Ekuitas	119.994.406.984

Selanjutnya, Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat adalah sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham dengan nilai nominal Rp 20,- (dua puluh Rupiah) atau sebanyak 20,04% (dua puluh koma nol empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini, dengan Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham. Dengan asumsi Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat tersebut telah terjadi pada tanggal 2 – 6 Maret 2023, maka struktur ekuitas setelah dikurangi perkiraan biaya emisi (termasuk pajak) sebesar +/- Rp 5.708.967.988 (lima miliar tujuh ratus delapan juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh delapan Rupiah) atau sekitar 3,54% dari nilai emisi, secara proforma adalah sebagai berikut:

Struktur Proforma Ekuitas Setelah Penawaran Umum, sebelum pelaksanaan Waran Seri I

(dalam Rupiah)

Keterangan	Posisi Ekuitas tanggal 31 Juli 2022 Sebelum Penawaran Umum	Perubahan yang terjadi karena Penawaran Umum	Proforma Ekuitas tanggal 31 Juli 2022 Setelah Penawaran Umum
Ekuitas			
Modal ditempatkan dan disetor	128.465.000.000	32.200.000.000	160.665.000.000
Tambahan modal disetor	7.292.176.693	123.091.032.012	130.383.208.705
Penghasilan komprehensif lain	297.854.349	-	297.854.349
Saldo Laba (Rugi)			
Belum Ditentukan Penggunaannya	(16.063.264.803)	-	(16.063.264.803)
Kepentingan Non-Pengendali	2.640.745	-	2.640.745
Total Ekuitas	119.994.406.984	155.291.032.012	275.285.438.996

Bersamaan dengan penawaran umum, Perseroan juga akan menerbitkan Waran Seri I dengan rasio 4:5, yaitu sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) lembar waran. Dengan asumsi Waran Seri I dilaksanakan seluruhnya oleh pemegang saham pada harga pelaksanaan Rp110,- (seratus sepuluh rupiah) tersebut telah terjadi selambat-lambatnya pada tanggal 7 Maret 2025, maka struktur ekuitas secara proforma adalah sebagai berikut:

Struktur Proforma Ekuitas Setelah Penawaran Umum, setelah pelaksanaan Waran Seri I (dengan asumsi dilaksanakan seluruhnya)

(dalam Rupiah)

Keterangan	Posisi Ekuitas tanggal 31 Juli 2022 Sebelum Penawaran Umum	Perubahan yang terjadi karena Penawaran Umum	Proforma Ekuitas tanggal 31 Juli 2022 Setelah Penawaran Umum
Ekuitas			
Modal ditempatkan dan disetor	160.665.000.000	40.250.000.000	200.915.000.000
Tambahan modal disetor	130.383.208.705	181.125.000.000	311.508.208.705
Penghasilan komprehensif lain	297.854.349	-	297.854.349
Saldo Laba (Rugi)			
Belum Ditentukan Penggunaannya	(16.063.264.803)	-	(16.063.264.803)
Kepentingan Non-Pengendali	2.640.745	-	2.640.745
Total Ekuitas	275.285.438.996	221.375.000.000	496.660.438.996

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para pemegang saham baru yang berasal Penawaran Umum Perdana ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Berdasarkan Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan di mana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai setiap tahun mulai tahun buku 2023, dengan jumlah sebesar-besarnya 20%, dengan sebelumnya mempertimbangkan struktur permodalan, kebutuhan pengembangan, kinerja Perseroan, keputusan RUPS, dan dengan memperhatikan keuntungan atau saldo laba positif yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah membagikan dividen sebab Perseroan masih membutuhkan dana untuk pengembangan usaha.

XI. PERPAJAKAN

Sesuai dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 yang diubah terakhir oleh Undang-Undang No. 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak dikenakan Pajak Penghasilan jika semua kondisi di bawah ini dipenuhi :

- Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu yang memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai obyek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
- 2) Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
- 3) Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh perusahaan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia No.36 tahun 2008.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan republik Indonesia.

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2010).

Dividen yang diterima atau diperoleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri selain dari pihak-pihak yang memenuhi syarat di atas dan bentuk usaha tetap dari Wajib Pajak luar negeri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 36 tahun 2008. Perusahaan yang membayar dividen harus memotong pajak penghasilan pasal 23 sebesar 15% (lima belas) persen dari jumlah bruto sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pemotongan pajak penghasilan pasal 23 merupakan kredit pajak untuk pajak penghasilan tahunan yang terhutang oleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri dan bentuk usaha tetap.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen)

dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tariff tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2010 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Negeri.

Berdasarkan Pasal 26 ayat 1, dividen yang dibayar atau terhutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% (dua puluh persen) dari nilai par (dalam hal dividen saham). Kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi surat edaran Dirjen pajak No.SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dapat memperoleh fasilitas tarif yang lebih rendah dengan ketentuan harus menyerahkan Sertifikat Domisili asli yang diterbitkan Kantor Pajak negara asal. Sertifikat ini berlaku untuk masa 1 (satu) tahun dan selanjutnya harus diperpanjang. Namun untuk bank, selama bank tersebut tidak mengubah alamat seperti yang tercantum pada sertifikat tersebut, sertifikat tersebut tetap berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis. Dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri atau Wajib Pajak badan dalam negeri sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 Undang-Undang Pajak Penghasilan, tidak dipotong Pajak Penghasilan. Dalam hal Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri yang tidak memenuhi ketentuan investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 butir a) Undang-Undang Pajak Penghasilan, atas dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri terutang Pajak Penghasilan pada saat dividen diterima atau diperoleh. Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada poin sebelumnya wajib disetor sendiri oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.

A. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG MUNGKIN TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

A. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan, maka para Penjamin Emisi Efek yang disebutkan dibawah ini secara sendiri-sendiri menyetujui untuk sepenuhnya menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) emisi sejumlah sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana ini dengan cara menawarkan dan menjual saham Perseroan kepada masyarakat sebesar bagian dari penjaminannya dan mengikat diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum Perdana sesuai dengan proporsi penjaminan masing-masing.

Perjanjian Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang di kemudian hari antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No.IX.A.7.

Manajer Penjatahan dan juga Partisipan Admin dalam Penawaran Umum ini adalah PT Danatama Makmur Sekuritas sesuai dengan peraturan IX.A.7, Peraturan OJK No. 41/2020, serta Surat Edaran OJK No.15/2020.

B. Susunan Sindikasi Penjamin Emisi Efek

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi Penjamin Emisi Efek ini adalah sebagai berikut:

Nama	Penjatahan	Nilai	Persentase (%)
Penjamin Pelaksana Emisi Efek:			
PT Danatama Makmur Sekuritas	500.000.000	50.000.000.000	31,06%
Penjamin Emisi Efek:			
PT Artha Sekuritas Indonesia	1.110.000.000	111.000.000.000	68,94%
Jumlah			

PT Danatama Makmur Sekuritas selaku penjamin pelaksana emisi efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal.

C. Penentuan Harga Penawaran Saham Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*).

Berdasarkan hasil Penawaran Awal yang dilaksanakan sejak tanggal 16 Februari – 22 Februari 2023, jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, berada pada kisaran harga Rp 100 – Rp 125 (seratus Rupiah sampai dengan seratus dua puluh lima Rupiah). Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut di atas maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp 100,- (seratus Rupiah). Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat Penawaran Awal dilakukan;
- Permintaan investor saat Penawaran Awal dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan ;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat dan prospek usaha Perseroan ;
- Penilaian terhadap manajemen, operasi dan kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang; dan
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

1. AKUNTAN PUBLIK

Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Perkantoran Sentra Kramat A11 Jalan Kramat Raya No. 7-9 Jakarta – 10450

STTD	: Nomor STTD.AP-07/PM.22/2018 tanggal 11 Januari 2018 atas nama Raynold Nainggolan
Keanggotaan Asosiasi	: IAPI Nomor 1317
Pedoman Kerja	: Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI
Surat Penunjukan	: No. 1072/PROP/VII/2022 Tanggal 28 Juli 2022

Tugas dan kewajiban pokok:

Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar *auditing* yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat mengenai kewajaran dari laporan keuangan Perseroan.

2. KONSULTAN HUKUM

Irma & Solomon Law Firm

Sequis Center 9th Floor, Jl. Jendral Sudirman 71, Jakarta 12190

STTD	: No. STTD KH-52/PM.22/2018 tanggal 6 April 2018 atas nama Mathilda Irma Untadi No. STTD KH-53/PM.22/2018 tanggal 6 April 2018 atas nama Sihar Solomon Siahaan
Keanggotaan Asosiasi	: Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 200131 Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 200609
Pedoman Kerja	: Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, Lampiran dari Keputusan HKHPM No.KEP.01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005 sebagaimana diubah dengan Keputusan HKHPM No.KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 November 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	: No.034/Sapta-Dir/IX/2022 tanggal 27 September 2022

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Konsultan Hukum dalam Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian hukum tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas Segi Hukum, yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, dengan berpedoman pada kode etik, standar profesi, dan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

3. NOTARIS

Kantor Notaris Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn.

Jl. Cikampek No. 7, Menteng, Jakarta Pusat, Kode Pos 10310

STTD	: STTD.N-307/PM.223/2022 tanggal 3 Juni 2022
Keanggotaan Asosiasi	: Ikatan Notaris Indonesia No. 063931900705
Pedoman Kerja	: Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia, Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Surat Penunjukan	: No. 939/SI.Not/X/2022 Tanggal 20 Oktober 2022

Tugas dan kewajiban pokok:

Ruang lingkup tugas Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

4. BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Adimitra Jasa Korpora

Rukan Kirana Boutique Office, Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No 5, Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250

Keanggotaan Asosiasi	: Asosiasi Biro Administrasi Efek (ABI) No. ABI/II/2015-012
Izin Usaha sebagai BAE	: KEP-41/D.04/2014 tanggal 19 September 2014 a/n PT Adimitra Jasa Korpora
Surat Penunjukan	: No. PW-090/SGI/102021 Tanggal 11 Oktober 2021

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Biro Administrasi Efek ("BAE") dalam Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi Dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku adalah Melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi dan Manajer Penjatahan mengenai data-data pemesanan saham, laporan-laporan dalam Penawaran Umum sesuai ketentuan yang berlaku, melakukan koordinasi dengan Manajer Penjatahan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia terkait saham-saham hasil penjatahan yang akan didistribusikan ke Rekening Efek Pemesan, melaksanakan pendistribusian saham hasil penjatahan dan menyusun Daftar Pemegang Saham Penawaran Umum. BAE juga bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS) apabila diperlukan.

Seluruh Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut serta dalam Penawaran Umum ini menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana tertera di dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

A. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

- a. Maksud dan tujuan Perseroan ialah:
 - Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/KBLI 68111);
 - Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (KBLI 68200);
 - Aktivitas holding (KBLI 64200);
 - Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209).
1. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - i. kegiatan usaha utama:
 - Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yang meliputi usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
 - Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
 - Aktivitas perusahaan holding, yang meliputi kegiatan usaha dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
 - Aktivitas konsultasi manajemen lainnya; mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.
 - ii. kegiatan usaha penunjang:
 - Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud pada poin a, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam poin a diatas, yaitu:

- Melakukan pembelian, penyewaan, atau tindakan lainnya untuk memperoleh hak kepemilikan maupun penggunaan atas tanah, bangunan, sarana transportasi dan/atau obyek lainnya yang diperlukan dalam kegiatan usaha Perseroan ;
- Melakukan kerjasama dengan pihak lain; dan
- Kegiatan penunjang lain yang lazim dilakukan oleh perusahaan sejenis sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

MODAL

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp513.860.000.000,00 (lima ratus tiga belas miliar delapan ratus enam puluh juta Rupiah), terbagi atas 25.693.000.000 (dua puluh lima miliar enam ratus sembilan puluh tiga juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp20,00 (dua puluh Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25% (dua puluh lima persen), atau sejumlah 6.423.250.000 (enam miliar empat ratus dua puluh tiga puluh dua ratus lima puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp128.465.000.000,00 (seratus dua puluh delapan miliar empat ratus enam puluh lima juta Rupiah), oleh para pemegang saham.
3. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud diumumkan kepada publik;
 - b. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud terkait langsung dengan rencana penggunaan dana;
 - c. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini disebut "OJK"), dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
 - d. memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disebut dengan "Rapat Umum Pemegang Saham" atau "RUPS");
 - e. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar;
 - f. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
 - g. dalam hal penyetoran atas saham berupa hak tagih kepada Perseroan yang dikompensasikan sebagai setoran saham, maka hak tagih tersebut harus sudah dimuat dalam laporan keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang terdaftar di OJK;

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

4. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan RUPS dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
5. a. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham antara lain Obligasi Konversi atau Waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan RUPS yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut;

- b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan syarat-syarat dan jangka waktu sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
- d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain hal dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf (d) di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- f. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
- g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham sebagaimana diatur dalam peraturan OJK yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dalam rangka:
- a) perbaikan posisi keuangan;
 - b) selain perbaikan posisi keuangan, dengan memperhatikan ketentuan yang. Berlaku di bidang Pasar Modal khususnya peraturan OJK;
 - c) penerbitan Saham Bonus yang: (1) merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari Saldo Laba yang dikapitalisasi menjadi modal; dan/atau (2) bukan merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal.
- Yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- Khusus untuk penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam rangka selain perbaikan posisi keuangan pada huruf (b) di atas, wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang dihadiri oleh Pemegang Saham Independen sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini dan peraturan OJK.
- h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 ayat 5 huruf (a) sampai dengan huruf (g) di atas apabila ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.
6. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
7. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

8. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
 - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b. telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir b Pasal ini;
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat 8 butir c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir d Pasal ini.
9. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
10. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan atau dalam jumlah lain apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

SAHAM

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) pihak saja, baik perorangan maupun badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham, yaitu orang atau badan hukum yang namanya tercatat sebagai pemilik saham yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya nama dari yang ditunjuk atau diberi kuasa itu saja yang dimasukkan dalam Daftar Pemegang Saham dan harus dianggap sebagai Pemegang Saham dari saham yang bersangkutan serta berhak mempergunakan semua hak yang diberikan oleh hukum yang timbul atas saham-saham tersebut.
5. Selama ketentuan dalam ayat 4 Pasal ini belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. Dalam hal para pemilik bersama lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan berhak memberlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang saham yang sah atas saham-saham tersebut.
7. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham atau lebih dengan sendirinya menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.
9. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

DIREKSI

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua orang anggota Direksi, seorang di ---antaranya diangkat sebagai Direktur Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Direktur Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Direksi dilakukan dengan memperhatikan keahlian, pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Direksi adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya, setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentiannya kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Direksi tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Direksi dapat diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang besarnya ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Direksi lowong, yakni jumlah anggota Direksi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Direksi yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru, dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
9. Anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi paling lambat 90 – (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
11. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 9 dan 10 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
12. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.

13. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

TUGAS DAN WEWENANG DIREKSI

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
3. Tugas pokok Direksi adalah:
 - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
 - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
 - c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola perusahaan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris perusahaan atau susunan unit kerja sekretaris perusahaan berikut penanggung jawabnya.

4. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
 - b. telah melakukan pengelolaan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan ---sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengelolaan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai pengelolaan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 Pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
6. Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut:
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank) kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
 - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. mengikat Perseroan sebagai penjamin/penanggung;
 - d. menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas benda tidak bergerak milik Perseroan yang nilainya kurang dari 50% (lima puluh persen) dari aset Perseroan yang tidak termasuk dalam ayat 7 Pasal ini;
 - e. membeli, menerima pengoperan/penyerahan atau cara lain memperoleh hak-hak atas benda tidak bergerak;

- f. menjaminkan harta kekayaan Perseroan dengan nilai kurang dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh harta kekayaan Perseroan dalam 1 (satu) tahun buku, dengan memperhatikan ketentuan ayat 7 Pasal ini; harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan –peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
7. Untuk menjalankan perbuatan hukum:
- a. mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
 - b. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;
- Harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
8. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
- 9.a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
- i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
 - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
 - iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
 - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
 - 2) lampainya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.
- b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir a Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah:
- i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan ;
 - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan ; atau
 - iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
- c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
10. a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan ;
- b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
11. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
12. Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.
13. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
14. Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

DEWAN KOMISARIS

1. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, seorang di antaranya diangkat sebagai Komisaris Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Komisaris Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan dengan memperhatikan persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya setelah anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentian tersebut, kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Dewan Komisaris tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Dewan Komisaris dapat diberi gaji atau honorarium dan tunjangan yang besarnya ditentukan oleh RUPS.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, yakni jumlah anggota Dewan Komisaris kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Anggota Dewan Komisaris dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
10. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 8 dan 9 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris tersebut.
12. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lainnya.

TUGAS DAN WEWENANG DEWAN KOMISARIS

1. Dewan Komisaris bertugas:
 - a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;
 - b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
 - c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS;
 - e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut;
 - f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
 - g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.
2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana yang dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban:
 - a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
 - b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
 - c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
 - d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
 - e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.
3. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
4. Jika dianggap perlu, Dewan Komisaris berhak meminta bantuan tenaga ahli dalam melaksanakan tugasnya untuk jangka waktu terbatas atas beban Perseroan.
5. Pembagian kerja di antara para anggota Dewan Komisaris diatur oleh mereka, dan untuk kelancaran tugasnya Dewan Komisaris dapat dibantu oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Dewan Komisaris atas beban Perseroan.
6. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya, apabila anggota Direksi tersebut dianggap bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan.

7. Pemberhentian sementara itu wajib diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
8. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris wajib untuk menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan pemberhentian sementara tersebut, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal seluruh anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan berhak menduduki kembali jabatannya.
9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama.
10. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan.
11. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar ini atau keputusan RUPS.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

1. Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") dalam Perseroan adalah:
 - a. RUPS Tahunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Anggaran Dasar ini.
 - b. RUPS lainnya, yang selanjutnya dalam Anggaran Dasar disebut RUPS Luar Biasa yaitu RUPS yang diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Anggaran Dasar ini.Yang dimaksud Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") dalam Anggaran Dasar ini berarti kedua-duanya yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.
2. Perseroan dapat menyelenggarakan RUPS secara elektronik, dengan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.
3. Penyelenggaraan RUPS dapat dilakukan atas permintaan:
 - a. Satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; atau
 - b. Dewan Komisaris;
4. Permintaan tersebut pada ayat 3 Pasal ini, diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya.
5. Surat tercatat sebagaimana dimaksud pada ayat 4 yang disampaikan oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a Pasal ini, ditembuskan kepada Dewan Komisaris.
6. Permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, harus:
 - i. dilakukan dengan itikad baik;
 - ii. mempertimbangkan kepentingan Perseroan ;
 - iii. merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - iv. disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam RUPS; dan
 - v. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar ini.

7. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, diterima Direksi.
8. Direksi wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS dan surat tercatat sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 Pasal ini dari pemegang saham atau Dewan Komisaris, kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 7 Pasal ini.
9. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 Pasal ini, atas usulan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
 - a. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
 - b. alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
10. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 9 Pasal ini, atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini, kepada Dewan Komisaris.
11. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 10 Pasal ini, diterima Dewan Komisaris.
12. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 11 Pasal ini.
13. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Dewan Komisaris, Dewan Komisaris wajib mengumumkan:
 - i. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
 - ii. alasan tidak diselenggarakannya RUPS;
14. Dalam hal Dewan Komisaris telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 13 Pasal ini, atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya RUPS kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini.
15. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 14 Pasal ini wajib menyelenggarakan RUPS.
16. Jika permintaan penyelenggaraan RUPS dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri, pemegang saham yang melakukan permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini, wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman RUPS oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri.
17. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 Pasal ini atas usulan Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf b Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
 - a. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari Dewan Komisaris yang tidak diselenggarakan; dan
 - b. alasan tidak diselenggarakannya RUPS.

18. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 17 Pasal ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, Dewan Komisaris menyelenggarakan sendiri RUPS.
19. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 17 Pasal ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari sebagaimana dimaksud pada ayat 18 Pasal ini telah terlampaui.
20. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 19.
21. Prosedur penyelenggaraan RUPS yang dilakukan oleh:
 - a. Direksi sebagaimana dimaksud ayat 7 dan ayat 8 Pasal ini;
 - b. Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 Pasal ini dan ayat 19 Pasal ini; dan
 - c. pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 15 Pasal ini;Wajib dilakukan sesuai dengan prosedur penyelenggaraan RUPS sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK.
22. Selain memenuhi prosedur RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 21 Pasal ini dalam pemberitahuan mata acara RUPS wajib memuat juga informasi:
 - a. penjelasan bahwa RUPS dilaksanakan atas permintaan pemegang saham dan nama pemegang saham yang mengusulkan serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan, jika Direksi atau Dewan Komisaris melakukan RUPS atas permintaan pemegang saham;
 - b. menyampaikan nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan dan penetapan ketua pengadilan negeri mengenai pemberian izin penyelenggaraan RUPS, jika RUPS dilaksanakan pemegang saham sesuai dengan penetapan ketua pengadilan negeri untuk menyelenggarakan RUPS; atau
 - c. penjelasan bahwa Direksi tidak melaksanakan RUPS atas permintaan Dewan Komisaris, jika Dewan Komisaris melakukan sendiri RUPS yang diusulkannya.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN

1. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
2. Dalam RUPS Tahunan:
 - a. Direksi mengajukan laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan RUPS Tahunan, laporan tahunan tersebut sekurang-kurangnya harus memuat laporan keuangan yang telah disusun dan diaudit sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan, serta laporan-laporan lain serta informasi yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Diputuskan penggunaan laba Perseroan ;
 - c. Dilakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar atau pemberian kuasa untuk melakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. Jika perlu melakukan pengangkatan dan/atau perubahan susunan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan ;
 - e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang diajukan secara sebagaimana mestinya dalam RUPS Tahunan, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
3. Pengesahan dan/atau persetujuan Laporan Tahunan oleh RUPS Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (volledig acquit et decharge) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

RUPS Luar Biasa diadakan tiap-tiap kali, apabila dianggap perlu oleh Direksi dan/atau Dewan Komisaris dan/atau Pemegang Saham, dengan memperhatikan dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

TEMPAT, PEMBERITAHUAN, PENGUMUMAN DAN PEMANGGILAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

1. RUPS wajib diselenggarakan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yaitu di:
 - a. tempat kedudukan Perseroan ;
 - b. tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha utamanya;
 - c. ibukota provinsi tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan ;
 - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek yang mencatatkan saham Perseroan.
2. Dalam menyelenggarakan RUPS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK;
 - b. melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham; dan
 - c. melakukan pemanggilan RUPS kepada pemegang saham.
3. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS. Dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS, maka Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
4. a. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham, paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melalui media pengumuman sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini.
 - b. Pengumuman RUPS tersebut, memuat paling sedikit:
 - a. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - b. ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
 - c. tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
 - d. tanggal pemanggilan RUPS.
 - c. Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 3, selain memuat hal sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf b Pasal ini, pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf a Pasal ini wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.
 - d. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, selain informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 huruf b dan c Pasal ini, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:
 - a. RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama; dan
 - b. pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap RUPS.
5. a. Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPS.
 - b. Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 huruf a Pasal ini, harus memuat informasi paling sedikit:
 - a. tanggal penyelenggaraan RUPS;
 - b. waktu penyelenggaraan RUPS;
 - c. tempat penyelenggaraan RUPS;
 - d. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - e. mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
 - f. informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan

- g. informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.
6. a. Pemanggilan RUPS untuk RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan:
- Pemanggilan RUPS kedua wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua diselenggarakan;
 - Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah diselenggarakan dan tidak mencapai kuorum kehadiran;
 - RUPS kedua wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan;
 - Dalam hal Perseroan tidak melakukan RUPS kedua dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf a butir iii, Perseroan wajib melakukan RUPS dengan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini.
- b. Pemanggilan RUPS untuk RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan:
- Pemanggilan dan pelaksanaan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;
 - Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir i Pasal ini, harus disampaikan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua dilangsungkan.
 - Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir ii memuat paling sedikit:
 - ketentuan kuorum RUPS sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan ;
 - daftar hadir pemegang saham dalam RUPS pertama dan kedua;
 - daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan RUPS pertama dan kedua;
 - upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum RUPS kedua; dan
 - besaran kuorum RUPS ketiga yang diajukan dan alasannya.
 - RUPS ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari OJK sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 huruf b Pasal ini.
7. Apabila semua pemegang saham dengan hak suara yang sah hadir atau diwakili dalam RUPS, maka pemberitahuan, pengumuman dan pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak menjadi syarat dan dalam RUPS tersebut dapat diambil keputusan yang sah serta mengikat mengenai hal yang akan dibicarakan, sedangkan RUPS dapat diselenggarakan di manapun juga dalam wilayah Republik Indonesia.
8. Perseroan wajib mencantumkan usulan mata acara RUPS dari pemegang saham dalam mata acara RUPS yang dimuat dalam pemanggilan, sepanjang usulan mata acara RUPS memenuhi semua persyaratan sebagai berikut:
- Usul tersebut diajukan secara tertulis kepada penyelenggara RUPS oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
 - Usul tersebut diterima paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan RUPS; dan
 - Usul tersebut, harus:
 - dilakukan dengan itikad baik;
 - mempertimbangkan kepentingan Perseroan ;
 - merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS, dan
 - tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
9. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham, dengan ketentuan:
- Bahan mata acara RUPS dapat diakses dan diunduh melalui situs web Perseroan dan/atau e-RUPS;
 - Bahan mata acara RUPS tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS, atau jangka waktu lebih awal bilamana diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - Bahan mata acara RUPS yang tersedia tersebut, dapat berupa:
 - salinan dokumen fisik, yang diberikan secara Cuma-Cuma dan tersedia di kantor Perseroan jika diminta secara tertulis oleh pemegang saham; dan/atau
 - salinan dokumen elektronik, yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Perseroan.

- d. Dalam hal mata acara RUPS mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, maka daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
 - i. di situs web Perseroan paling singkat sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau
 - ii. pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada butir (ii) namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
10. Ralat pemanggilan RUPS wajib dilakukan, jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS, memuat perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, maka wajib dilakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam ayat 5 Pasal ini;
 - b. Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah OJK, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS tersebut tidak berlaku, sepanjang OJK tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.
11. a. Dalam penyelenggaraan RUPS, kewajiban melakukan:
 - pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang;
 - pengumuman ringkasan risalah RUPS;dilakukan melalui media pengumuman sebagai berikut:
 - i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web penyedia e-RUPS;
 - b) situs web Bursa Efek; dan
 - c) situs web Perseroan ;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web penyedia e-RUPS;
 - b) situs web Perseroan ; dan
 - c) situs web yang disediakan OJK;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - iii. Pengumuman yang menggunakan bahasa asing pada situs web Perseroan pada butir i huruf c) dan butir ii huruf (b) wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman yang menggunakan Bahasa Indonesia.
 - iv. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dalam Bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud pada butir iii, informasi dalam Bahasa Indonesia yang digunakan sebagai acuan.
- b. Dalam hal Perseroan menyelenggarakan e-RUPS dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, ketentuan mengenai media pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam huruf a ayat 11 ini, adalah sebagai berikut:
 - i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web bursa efek; dan
 - b) situs web Perseroan ;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web Perusahaan Terbuka; dan
 - b) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web yang disediakan OJK;dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

- iii. Dalam hal media pengumuman dilakukan melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada butir ii huruf (b), bukti pengumuman dimaksud wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal pengumuman tersebut.

PIMPINAN, RISALAH DAN RINGKASAN RISALAH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

1. RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan, maka RUPS dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
2. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan dengan mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan atas mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Dalam hal semua anggota anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.
3. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS, wajib dibuat risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Risalah RUPS wajib dibuat dan ditandatangani oleh pimpinan RUPS dan paling sedikit 1 (satu) orang pemegang saham yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS, namun penandatanganan tersebut tidak disyaratkan apabila risalah RUPS tersebut dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, risalah RUPS wajib dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - c. Risalah RUPS tersebut wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah RUPS diselenggarakan, dalam hal waktu penyampaian risalah RUPS tersebut jatuh pada hari libur, risalah RUPS tersebut wajib disampaikan paling lambat pada hari kerja berikutnya.
 - d. Ringkasan risalah RUPS, paling kurang memuat informasi:
 - i. tanggal pelaksanaan RUPS, tempat pelaksanaan RUPS, pelaksanaan RUPS, dan mata acara RUPS;
 - ii. anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang hadir pada saat RUPS;
 - iii. jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir pada saat RUPS dan persentasenya dari jumlah seluruh saham yang mempunyai hak suara yang sah;
 - iv. ada tidaknya pemberian kesempatan kepada pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS;
 - v. jumlah pemegang saham yang mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS, jika pemegang saham diberi kesempatan;
 - vi. mekanisme pengambilan keputusan RUPS;
 - vii. hasil pemungutan suara yang meliputi jumlah suara setuju, tidak setuju, dan abstain (tidak memberikan suara) untuk setiap mata acara RUPS, jika pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara;
 - viii. keputusan RUPS; dan
 - ix. pelaksanaan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak, jika terdapat keputusan RUPS terkait dengan pembagian dividen tunai.
 - e. Ringkasan risalah RUPS wajib diumumkan kepada masyarakat paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah RUPS diselenggarakan, melalui media pengumuman pada Pasal 21 ayat 11.
4. Ketentuan mengenai risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini dan Pasal 21 ayat 11 huruf a mutatis mutandis berlaku untuk penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang

telah memperoleh penetapan ketua pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 15 dan penyelenggaraan RUPS oleh Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 18.

KUORUM, HAK SUARA DAN KEPUTUSAN

1. a. Sepanjang tidak diatur lain dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara yang harus diputuskan dalam RUPS (termasuk RUPS untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, kecuali untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 5 huruf g huruf (b) di atas; untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam batas modal dasar), dilakukan dengan ketentuan:
 - (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
 - (iv) Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i), (ii) dan (iii) berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan.
- b. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar Perseroan, yang memerlukan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia, kecuali perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:
 - (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua 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 RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan ;
- c. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau

lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:

- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan ;
- d. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, maka RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham hanya dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan sebagai berikut:
- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
 - (ii) dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua, paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
 - (iii) keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (i) dan (iv) di atas adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (iv) dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (iii) di atas tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan ;
- e. Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.
2. Pemegang saham baik sendiri maupun diwakili berdasarkan surat Kuasa, berhak menghadiri RUPS dengan memperhatikan ketentuan ayat 3 Pasal ini. Pemberian kuasa oleh pemegang saham kepada pihak lain untuk mewakilinya menghadiri dan/atau memberikan suara dalam RUPS, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa tersebut dapat dilakukan pemegang saham secara elektronik, yang harus dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum penyelenggaraan RUPS, melalui:
- a. e-RUPS;
 - b. sistem yang disediakan oleh Perseroan, dalam hal Perseroan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan ;
- dengan mengikuti mekanisme pendaftaran, penunjukan, dan pencabutan kuasa serta pemberian dan perubahan suara diatur oleh Penyedia e-RUPS atau prosedur operasional standar penyelenggaraan

RUPS dari Perseroan, dalam hal sistem yang disediakan oleh Perseroan, dengan memperhatikan peraturan OJK.

3. a. Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
b. Dalam hal dilakukan RUPS kedua dan RUPS ketiga, ketentuan pemegang saham yang berhak hadir sebagai berikut:
 - (i) untuk RUPS kedua, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS kedua; dan
 - (ii) untuk RUPS ketiga, pemegang saham yang berhak hadir merupakan pemegang saham yang terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS ketiga.
c. Dalam hal terjadi pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS merupakan pemegang saham yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan ulang RUPS.
d. Dalam hal ralat pemanggilan tidak mengakibatkan pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 10 huruf a, pemegang saham yang berhak hadir mengikuti ketentuan pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a Pasal ini.
4. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
5. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan suara yang sah.
6. Dalam RUPS, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
7. Pemegang saham dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun abstain (atau blanko) dianggap memberikan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan kuorum keputusan sesuai dengan ketentuan ayat 1 Pasal ini. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka keputusan mengenai diri orang akan ditentukan melalui undian sedangkan mengenai hal-hal lain maka usul harus dianggap ditolak.
9. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - b. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
 - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - d. keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS;
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perusahaan Terbuka; dan
 - f. keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS.

10. Berkenaan dengan transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, yang akan dilakukan oleh Perseroan, wajib dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang mengikat di luar RUPS dengan syarat semua pemegang saham dengan hak suara menyetujui secara tertulis dengan menandatangani usul yang bersangkutan.
- 12.a. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda.
b. Suara berbeda yang dikeluarkan oleh bank kustodian atau perusahaan efek yang mewakili pemegang saham dalam dana bersama (mutual fund) bukan merupakan suara yang berbeda sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas.
13. Saham Perseroan tidak mempunyai hak suara, apabila:
 - a. saham Perseroan yang dikuasai sendiri oleh Perseroan ;
 - b. saham induk Perseroan yang dikuasai oleh anak perusahaannya secara langsung atau tidak langsung, atau saham Perseroan yang dikuasai oleh Perseroan lain yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh Perseroan ;
 - c. hal-hal lain sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
14. Setiap usul yang diajukan oleh para pemegang saham selama pembicaraan atau pemungutan suara dalam RUPS harus memenuhi syarat, sebagai berikut:
 - a. Menurut pendapat Ketua Rapat hal tersebut berhubungan langsung dengan salah satu mata acara RUPS yang bersangkutan; dan
 - b. Hal-hal tersebut diajukan oleh 1 (satu) atau lebih pemegang saham bersama-sama yang memiliki sedikitnya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah; dan
 - c. Menurut pendapat Direksi usul itu dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan.

XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Penyampaian Minat dan Pemesanan Saham

Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 41/2020. Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa Penawaran Awal atau pesanan pada masa Penawaran Umum.

Penyampaian minat saham yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website www.e-ipo.co.id);

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik.

- b. Melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya;

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Danatama Makmur Sekuritas, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: ibanking@danatama.com, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

- 1) Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
- 2) Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
- 3) Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

- c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan minat dan/atau pemesanan untuk alokasi penjatahan pasti hanya dapat menyampaikan minat dan/atau pemesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

1.1. Penyampaian Minat atas Saham yang Ditawarkan

Penyampaian formulir saham yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan minatnya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan minat dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal pada akhir masa Penawaran Awal harga saham yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran saham yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan saham dengan harga sesuai harga penawaran saham setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran saham.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan saham yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan formulir saham yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan formulir saham yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perusahaan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

1.2. Penyampaian Pesanan atas Saham yang Ditawarkan

Pesanan pemodal atas saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

2. Penyampaian Minat dan Pemesanan Saham

Pemesan yang berhak sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 saham.

4. Pendaftaran Saham ke dalam Penitipan Kolektif

Saham Yang Ditawarkan telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas Saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham;
- Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
- Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI;
- Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
- Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
- Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
- Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
- Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
- Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada para Penjamin Emisi Efek di tempat dimana pemesanan yang bersangkutan diajukan.

5. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan dilakukan selama 3 (tiga) hari kerja, pada tanggal 2 Maret – 6 Maret 2023 pada jam berikut:

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama pada tanggal 2 Maret 2023	00.00 WIB – 23.59 WIB
Hari Kedua pada tanggal 3 Maret 2023	00.00 WIB – 23.59 WIB
Hari Ketiga pada tanggal 6 Maret 2023	00.00 WIB – 10.00 WIB

6. Penyediaan Dana Dan Pembayaran Pemesanan Saham

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 10.00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

7. Penjatahan Saham

PT Danatama Makmur Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("SEOJK No. 15/2020").

a. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Perseroan mengalokasikan sejumlah tertentu dari Saham Yang Ditawarkan untuk penjatahan pasti (*fixed allotment*) dan penjatahan terpusat (*pooling allotment*) sesuai dengan golongan Penawaran Umum, yang digolongkan menjadi 4, yaitu sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Nilai Penawaran Umum (IPO)	Alokasi Saham
Penawaran Umum Golongan I	$IPO \leq \text{Rp}250 \text{ Miliar}$	$\geq 15\%$ atau senilai Rp20 Miliar*
Penawaran Umum Golongan II	$\text{Rp}250 \text{ Miliar} < IPO \leq \text{Rp}500 \text{ Miliar}$	$\geq 10\%$ atau Rp37,5 Miliar*
Penawaran Umum Golongan III	$\text{Rp}500 \text{ Miliar} < IPO \leq \text{Rp}1 \text{ Triliun}$	$\geq 7,5\%$ atau Rp50 Miliar*
Penawaran Umum Golongan IV	$IPO > \text{Rp}1 \text{ Triliun}$	$\geq 2,5\%$ atau Rp75 Miliar*

*) mana yang lebih tinggi nilainya

Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan dana yang dihimpun sebanyak 161.000.000.000,- (seratus enam puluh satu milyar Rupiah), adalah termasuk dalam Penawaran Umum Golongan I (satu) karena jumlah Penawaran Umum lebih kecil dari Rp 250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah), dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat minimum 15% (lima belas persen) dari jumlah saham yang ditawarkan, atau sebesar Rp24.150.000.000,00 (dua puluh empat miliar seratus lima puluh juta Rupiah).

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Persentase Alokasi Saham	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I	$\geq 15\%$	$\geq 17,5\%$	$\geq 20\%$	$\geq 25\%$
II	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 15\%$	$\geq 20\%$
III	$\geq 7,5\%$	$\geq 10\%$	$\geq 12,5\%$	$\geq 17,5\%$
IV	$\geq 2,5\%$	$\geq 5\%$	$\geq 7,5\%$	$\geq 12,5\%$

Tanggal Penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 6 Maret 2023.

Penjatahan terpusat mengikuti tata cara pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.

Alokasi Saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100.000.000) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100.000.000) 1:2 (satu banding dua).

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Saham sebagaimana dimaksud di atas, sumber saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat adalah saham dari porsi Penjatahan Pasti dengan ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat pada Penawaran Umum Golongan I, yaitu menjadi sebagai berikut:

- 1) apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi Saham mencapai 2,5 (dua koma lima) kali namun kurang dari 10 (sepuluh) kali, alokasi Saham disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan, tidak termasuk Saham lain yang menyertainya;
- 2) apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi Saham mencapai 10 (sepuluh) kali namun kurang dari 25 (dua puluh lima) kali, alokasi Saham disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan, tidak termasuk Saham lain yang menyertainya; atau
- 3) apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi Saham mencapai 25 (dua puluh lima) kali atau lebih, alokasi Saham disesuaikan menjadi paling sedikit sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan, tidak termasuk Saham lain yang menyertainya.

Untuk sumber Saham menggunakan Saham yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pemodal pada Penjatahan Pasti dilakukan dengan membagikan porsi Penjatahan Pasti setelah dikurangi dengan penyesuaian alokasi Saham:

- I. secara proporsional untuk seluruh pemodal berdasarkan jumlah pesanan; atau
- II. berdasarkan keputusan penjamin pelaksana emisi Efek dalam hal penjamin pelaksana emisi Efek memberikan perlakuan khusus kepada pemodal tertentu dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) pemodal Penjatahan Pasti yang mendapatkan perlakuan khusus hanya akan dikenakan penyesuaian alokasi Saham secara proporsional setelah pemodal Penjatahan Pasti yang tidak mendapat perlakuan khusus tidak mendapatkan alokasi Saham karena penyesuaian;

- 2) pemodal yang diberikan perlakuan khusus sebagaimana dimaksud dalam angka 1) ditentukan dan diinput ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik sebelum berakhirnya masa penawaran Saham; dan
- 3) penjamin pelaksana emisi Efek harus memberitahukan kepada masing-masing pemodal yang terdampak penyesuaian alokasi Saham.

Dalam hal terdapat kekurangan Saham akibat alokasi penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam angka I dan II, kekurangan Saham tersebut dipenuhi dari pemodal pada Penjatahan Pasti yang disesuaikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan yang paling akhir.

Dalam hal jumlah Saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah Saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, termasuk setelah memperhitungkan adanya penyesuaian alokasi Saham, penjatahan Saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:

- i. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan Saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
- ii. dalam hal jumlah Saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam angka i, Saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan.
- iii. dalam hal masih terdapat Saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam angka i, sisa Saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
- iv. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
- v. dalam hal terdapat sisa Saham hasil pembulatan penjatahan Saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam angka iv, sisa Saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga Saham yang tersisa habis.

Dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.

Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat Ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada Penjatahan Terpusat selain ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.

Dalam hal terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan. Dalam hal terjadi kekurangan, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional. Dalam hal jumlah Saham yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, Saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem. Dalam hal yang dijatahkan untuk pemodal lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis.

b. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjamin Emisi Pelaksana dan Penjamin Emisi menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum, dengan tetap memenuhi ketentuan Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur pada SEOJK No. 15/2020. Manajer Penjatahan dapat menentukan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti serta menentukan persentase perolehannya. Alokasi untuk Penjatahan Pasti adalah sebesar maksimal 85% (delapan puluh lima persen) atau sebesar Rp136.850.000.000,- (seratus tiga puluh enam miliar delapan ratus lima puluh juta Rupiah).

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

- i. direktur, komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
- ii. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
- iii. afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf i dan huruf ii, yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

8. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

a. Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum, dengan ketentuan:

- 1) Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - a) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh perseratus) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
 - b) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - c) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir Nomor: IX.A.2-11 lampiran 11; dan
- 2) Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - b) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a);
 - c) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan efek telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan efek kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

b. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;

- 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- 3) Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
- 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Jika pencatatan saham di BEI tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi dan Penawaran Atas Saham Yang Ditawarkan batal demi hukum, maka dana pembayaran pesanan Saham Yang Ditawarkan pada Penawaran Umum Perdana Saham wajib dikembalikan kepada pemesan oleh Perseroan, yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah pembatalan Penawaran Umum.

Jika terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek wajib membayar denda atas setiap keterlambatan pengembalian uang pemesanan untuk setiap hari keterlambatan hingga tanggal realisasi pembayaran, sebesar 1% (satu persen) per tahun, setelah diperhitungkan dengan pengurangan atas pajak yang berlaku serta dengan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari.

10. Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat dibaca di Prospektus yang tersedia selama Masa Penawaran Umum tanggal 2 Maret 2023 sampai 6 Maret 2023 dan dapat diunduh melalui website Perseroan serta pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website www.e-IPO.co.id.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT Danatama Makmur Sekuritas

Danatama Square
Jalan Mega Kuningan Timur Blok C 6 Kav. 12
Kawasan Mega Kuningan
Jakarta Selatan, 12950
Telepon: (021) 57974288
Email: ibanking@danatama.com

PENJAMIN EMISI EFEK

PT Artha Sekuritas Indonesia

Rukan Mangga Dua Square Blok F No. 40
Jalan Gunung Sahari Raya No. 1, Kel. Ancol, Kec. Pademangan
Jakarta Utara 14420, Indonesia
Telepon: (021) 62312626
Email: cs@arthasekuritas.com

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Adimitra Jasa Korpora

Rukan Kirana Boutique Office
Jl Kirana Avenue III Blok F3 No 5
Kelapa Gading - Jakarta Utara 14250
Tel : (021) 2974 5222
Fax : (021) 2928 9961

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

No.22ADD3/PH-SUGI/MI-SS-DN/II/2023

Jakarta, 23 Februari 2023

Kepada Yang Terhormat
PT Saptausaha Gemilangindah Tbk
Jl. Kramat Raya No.32-34
Jakarta Pusat

u.p. Direksi

PERIHAL: Pendapat Hukum terhadap PT Saptausaha Gemilangindah Tbk Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham ("Go Public")

Sehubungan dengan rencana **PT Saptausaha Gemilangindah Tbk**, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta Pusat (selanjutnya disebut "**Perseroan**"), untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham biasa atas nama masing-masing dengan nilai nominal Rp20,00 (dua puluh Rupiah) yang ditawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum dengan Harga Penawaran sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah) per saham sehingga jumlah seluruh penawaran umum adalah sebesar Rp161.000.000.000,00 (seratus enam puluh satu miliar Rupiah) disertai dengan penerbitan Waran Seri I dalam jumlah sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru, di mana Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat pada tanggal penjatahan, dengan ketentuan setiap pemegang 4 (empat) saham baru Perseroan berhak memperoleh 5 (lima) waran dan setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp110,00 (seratus sepuluh Rupiah) ("**Penawaran Umum**"); kami Konsultan Hukum **Irma & Solomon**, selaku konsultan hukum independen terdaftar yaitu Mathilda Irma Untadi dengan STTD.KH-52/PM.22/2018 dan Sihar Solomon Siahaan dengan STTD.KH-53/PM.22/2018 keduanya tertanggal 6 April 2018, serta anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) dengan nomor anggota 200131 dan 200609, telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Surat Penunjukan No.034/Sapta-Dir/IX/2022 tanggal 27 September 2022 untuk melakukan pemeriksaan atau uji tuntas dari segi hukum ("**Pemeriksaan Hukum**") hingga tanggal laporan atas hasil Pemeriksaan Hukum ini ("**Laporan Pemeriksaan Hukum**") dan memberikan pendapat dari segi hukum ("**Pendapat Hukum**") mengenai aspek hukum dari Perseroan serta aspek hukum dari Penawaran Umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang



berlaku di Negara Republik Indonesia dan peraturan-peraturan di bidang Pasar Modal yang dikeluarkan oleh badan atau lembaga yang berwenang di Indonesia.

Dalam memberikan Pendapat Hukum ini, kami mendasarkan pada hasil Pemeriksaan Hukum sebagaimana tertuang dalam Laporan Pemeriksaan Hukum No.21ADD2/LPH-SUGI/MI-SS-DN/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 dan Tambahan Laporan Pemeriksaan Hukum No.21ADD3/LPH-SUGI/MI-SS-DN/II/2023 tanggal 23 Februari 2023 ("Laporan Pemeriksaan Hukum").

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sekitar Rp113.219.554.750,- akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga PT Multi Mandiri Persada (MMP), sehubungan dengan pembelian lahan di sekitar kawasan Perseroan beroperasi.

Keterangan Mengenai Kreditur	PT Mandiri Multi Persada (MMP)
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Kreditur	Tidak terafiliasi dengan Perseroan
Total Utang (termasuk komisi)	Rp113.219.554.750
Komisi	5,5%
Jatuh Tempo	Selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian
Penggunaan Pinjaman Dari Utang Yang Akan Dilunasi	Utang ini timbul sehubungan dengan pembelian lahan milik masyarakat di sekitar proyek Perseroan Cibinong New City. Dalam rangka pengembangan proyek tersebut, maka Perseroan membutuhkan lahan yang utuh sehingga pengembangannya dapat optimal, baik dari segi rancang desain maupun biaya.
Riwayat Utang	- Perseroan membutuhkan tambahan lahan untuk dikembangkan bersama dengan proyek properti yang sedang atau akan dikembangkan oleh Perseroan di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong. - Perseroan mengadakan Perjanjian Kerjasama (PKS) dengan MMP pada tanggal 9 Januari 2019 juncto Addendum Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 8 Februari 2021, juncto Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 20 Mei 2022, juncto Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2023, juncto Addendum Keempat Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 14 Februari 2023 untuk memberikan jasa negosiasi dan pembelian lahan/tanah. - Sesuai dengan Addendum Kedua Perjanjian Kerja Sama Pengadaan Tanah, disepakati perpanjangan jatuh tempo dengan syarat bahwa dilakukan pembayaran sebagian sejumlah Rp5.000.000.000. Perseroan telah melakukan pembayaran sejumlah Rp5.000.000.000, sehingga dengan pembayaran tersebut, maka utang kepada MMP menjadi sekitar Rp113.219.554.750. - MMP telah selesai menjalankan kegiatan pengadaan lahan per September 2020, seluas 113,060m2 dengan biaya Rp112.056.450.000. Berdasarkan PKS, MMP berhak mendapatkan komisi sebesar 5,5% (Rp6.163.104.750) dari total biaya pengadaan lahan, pada saat pengadaan lahan telah selesai dilaksanakan. - Dengan selesainya pelaksanaan pengadaan lahan sesuai PKS, maka Perseroan memiliki Utang kepada MMP.
Prosedur Dan Persyaratan Pelunasan Atau Pembayaran	Sebagaimana diatur pada Addendum Ketiga, pelunasan kembali menjadi: Pihak Pertama wajib melakukan penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua beserta dengan Komisi, selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian ini.
Saldo Utang	Utang akan dilunasi seluruhnya.

- b) Sekitar Rp30 miliar akan digunakan untuk pembangunan proyek perumahan Cibinong New City, cluster Winner Sapta Villa tahap 2 dan sebagian tahap 3. Pembangunan tahap 2, yang didahului dengan *land clearing*, pematangan tanah, telah dimulai pada kuartal 4 tahun 2022 dimana ditargetkan konstruksi rumah berikut infrastruktur pendukungnya akan selesai secara bertahap hingga akhir tahun 2025. Perseroan telah menunjuk PT Bina Infrastruktur Nusantara selaku pihak ketiga untuk pengerjaan pembangunan tahap 2 berdasarkan Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan No.006/SUGI-PT.BIN/SPK-WSV/II/2023 tanggal 5 Januari 2023 untuk melaksanakan pembangunan rumah di lokasi Proyek Winner Sapta Vila yaitu tipe 42 sebanyak 110 unit dengan total anggaran biaya Rp18.480.000.000,-. Untuk Pembangunan tahap 3 akan dimulai pada kuartal 1 tahun 2023 yang akan dilakukan dengan *land clearing* dan pematangan tanah. Konstruksi untuk tahap 3 dilakukan secara bertahap dan akan dimulai pada kuartal 2 tahun 2023 dan ditargetkan hingga akhir tahun 2025 akan terbangun seluruhnya termasuk infrastrukturnya. Perseroan belum melakukan penunjukan untuk pembangunan konstruksi rumah dan ruko tahap 3. Dimana saat ini sedang dalam tahap negosiasi dengan beberapa kontraktor untuk finalisasi harga.
- c) Sekitar Rp10 miliar akan digunakan untuk tambahan lahan di sekitar kawasan Cibinong New City.

Skema untuk mendapatkan tambahan lahan akan dilakukan melalui pembelian tanah dari pemilik tanah secara langsung. Hingga saat ini, belum terdapat tanah yang telah ditentukan secara pasti sehubungan dengan rencana tambahan lahan. Perseroan menargetkan realisasi pembelian lahan paling lambat pada akhir tahun 2023.

- d) Sisanya akan digunakan untuk modal kerja operasional Perseroan, seperti pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan. Modal kerja dimaksud adalah sehubungan dengan aktivitas operasional seperti pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

I. RUANG LINGKUP

A. Dalam melakukan Pemeriksaan Hukum kami mengacu pada Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal berdasarkan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No.Kep.03/HKHPM/XI/2021 ditetapkan tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No.Kep.02/HKHPM/VIII/2018 Tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Pemeriksaan Hukum ("**Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal**") yang dilakukan atas dokumen-dokumen dan keterangan-keterangan yang kami peroleh hingga tanggal 23 Februari 2023 berupa:

1. Dokumen asli dan/atau salinan dan/atau fotokopi dari:
 - a. Akta Pendirian Perseroan;
 - b. Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa mengenai perubahan Anggaran Dasar terakhir Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dan Akta-akta Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir;
 - c. surat-surat izin usaha yang wajib dimiliki sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan;
 - d. bukti-bukti kepemilikan atas harta kekayaan Perseroan baik harta tetap maupun harta bergerak;
 - e. perjanjian-perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Perseroan dengan pihak lain;
 - f. dokumen-dokumen yang menerangkan mengenai ada tidaknya gugatan dalam perkara perdata atau tuntutan dalam perkara pidana di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya mencakup domisili Perseroan, sengketa tata usaha negara di pengadilan tata usaha negara yang wilayah hukumnya mencakup domisili Perseroan, permohonan kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang di pengadilan niaga, sengketa yang terdaftar di Badan Arbitrase Nasional Indonesia serta pengadilan pajak, baik yang melibatkan atau diajukan oleh/terhadap Perseroan ataupun anggota Direksi dan Komisaris Perseroan dalam jabatannya selaku Direktur dan Komisaris Perseroan, perselisihan perburuhan di pengadilan hubungan industrial yang menyangkut Perseroan, maupun sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke pengadilan dan/atau badan arbitrase atau klaim yang mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan;
 - g. dokumen lain yang dianggap perlu dan berguna;
2. Keterangan-keterangan dan pernyataan-pernyataan, baik yang diberikan secara tertulis maupun lisan, dari Direksi Perseroan atau pihak lain yang berwenang di Perseroan;
3. Selain pemeriksaan atas hal-hal di atas, kami juga melakukan pemeriksaan fisik atas lokasi kantor yang dipergunakan Perseroan menjalankan kegiatan usahanya;



Pemeriksaan Hukum tidak hanya kami lakukan dengan cara pemeriksaan dan penafsiran terhadap apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen tersebut, tetapi juga terhadap substansi dari dokumen-dokumen tersebut. Apabila tidak terdapat dokumen yang mendukung suatu transaksi hukum yang melibatkan atau mengikat Perseroan, dan atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan perlu, kami mendasarkan kepada fakta-fakta yang mendukung hubungan hukum yang nyata sesuai dengan konsep-konsep, praktek-praktek, dan kebiasaan-kebiasaan hukum yang berlaku di Republik Indonesia bagi transaksi atau hubungan hukum yang dimaksud; yang dilaporkan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum.

- B. Peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, khususnya peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dibidang Pasar Modal.

II. ASUMSI-ASUMSI

Dalam melakukan Pemeriksaan Hukum dan memberikan Pendapat Hukum ini, kami mendasarkan pada asumsi-asumsi bahwa:

- A. Dokumen-dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, dan apabila dokumen-dokumen tersebut dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya, maka fotokopi atau salinan tersebut adalah benar dan akurat serta sesuai dengan aslinya;
- B. Tanda tangan yang terdapat dalam dokumen-dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami, baik asli maupun fotokopi atau salinannya, adalah tanda tangan otentik dari pihak yang disebutkan dalam dokumen itu serta sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak-pihak tersebut mempunyai dan telah memperoleh kewenangan untuk menandatangani dokumen-dokumen tersebut;
- C. Dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, dan pernyataan-pernyataan, baik tertulis maupun lisan, yang diberikan atau diperlihatkan oleh pihak yang berwenang dari Perseroan kepada kami adalah:
1. benar, akurat, dan sesuai dengan yang sebenarnya;
 2. dilakukan dengan tidak bertentangan dengan perjanjian yang dibuat Perseroan dengan pihak lain;
 3. tidak melanggar hak pihak lain; serta
 4. tidak mengalami perubahan material sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini;
- sehingga Perseroan memiliki hak untuk menyampaikan dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, dan pernyataan-pernyataan, baik tertulis maupun lisan dimaksud.
- D. Pihak-pihak yang mengadakan perikatan dengan Perseroan atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan surat-surat keterangan atau perizinan kepada Perseroan, berwenang melakukan tindakan-tindakan tersebut.

III. KUALIFIKASI

Pendapat Hukum ini diberikan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia dan tidak berkenaan atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi negara lain.



IV. PENDAPAT HUKUM

Berdasarkan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, pernyataan-pernyataan yang terdapat dalam Laporan Pemeriksaan Hukum, ketentuan perundang-undangan dan asumsi-asumsi yang menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum ini, dengan mendasarkan pada dan sesuai dengan Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal, kami sampaikan Pendapat Hukum berdasarkan Laporan Pemeriksaan Hukum No.21ADD2/LPH-SUGI/MI-SS-DN/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 dan Tambahan Laporan Pemeriksaan Hukum No.21ADD3/LPH-SUGI/MI-SS-DN/II/2023 tanggal 23 Februari 2023 yang menggantikan Pendapat Hukum sebelumnya dengan No.22ADD2/PH-SUGI/MI-SS-DN/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 sebagai berikut:

Pendapat Hukum atas Perseroan

1. Perseroan adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan secara sah dan dijalankan menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
2. Perseroan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No.63 tanggal 29 Juli 1992, diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.54 tanggal 21 April 1993 dan Akta Perubahan No.60 tanggal 11 Nopember 1993, seluruhnya dibuat di hadapan Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C2-4272 HT.01.01.Th.94 tanggal 7 Maret 1994, didaftarkan dalam register pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Nopember 1994 di bawah No.644/Leg/1994, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.7 tanggal 24 Januari 1995, Tambahan No. 641/1995.

Perubahan terakhir anggaran dasar Perseroan adalah dalam rangka Penawaran Umum yaitu berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Saptausaha Gemilangindah No.7 tanggal 18 Oktober 2022, dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0075331.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 18 Oktober 2022 dengan No.AHU-AH.01.03-0303410, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0208332.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022 ("Akta 7/2022").

Ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar Perseroan telah sesuai dengan Undang-undang No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT"), Peraturan No.IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No.Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 ("Peraturan IX.J.1"), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.33/POJK.04/2014 yang ditetapkan dan diundangkan tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("POJK 33/2014"), serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.15/POJK.04/2020 yang ditetapkan tanggal 20 April 2020 dan diundangkan tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.

Pendirian Perseroan dan perubahan anggaran dasar Perseroan berdasarkan akta-akta perubahan anggaran dasar yang dibuat setelah pendirian Perseroan telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan serta memenuhi ketentuan



peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Maksud dan tujuan Perseroan adalah:
- a) Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/Kode KBLI 68111);
 - b) Real estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (Kode KBLI 68200);
 - c) Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (Kode KBLI 70209);
 - d) Aktivitas perusahaan holding (Kode KBLI 64200).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

1) Kegiatan Usaha Utama

- a) Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yang meliputi kegiatan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- b) Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, yang meliputi kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

2) Kegiatan Usaha Penunjang

- a) Aktivitas konsultasi manajemen lainnya; yang mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.
Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
- b) Aktivitas perusahaan holding, yang meliputi kegiatan usaha dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang

diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.

Pengungkapan maksud dan tujuan Perseroan telah sesuai dengan Peraturan IX.J.1, serta telah sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) tahun 2020.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan hingga tanggal Pendapat Hukum ini yaitu dibidang *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa dan aktivitas perusahaan *holding* telah sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sebagaimana dimaksud dalam anggaran dasar Perseroan serta kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perijinan yang dimilikinya.

4. Struktur permodalan Perseroan pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan adalah:

Permodalan	Nilai nominal Rp20,00 per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	25.693.000.000	513.860.000.000
Modal Ditempatkan	6.423.250.000	128.465.000.000
Modal Disetor	6.423.250.000	128.465.000.000
Portepel	19.269.750.000	385.395.000.000

Susunan pemegang saham Perseroan dengan struktur permodalan di atas adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Nilai Nominal Rp20,00 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Edward Halim	775.000.000	15.500.000.000	12,07
Erwin Tan	25.000.000	500.000.000	0,39
PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	112.465.000.000	87,54
Jumlah	6.423.250.000	128.465.000.000	100

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan tersebut di atas adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Atas setiap peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan telah dilakukan penyetorannya oleh para pemegang saham Perseroan yang dibuktikan dengan bukti penyetoran yang sah, yang dilakukan secara penuh baik dengan konversi utang Perseroan kepada pemegang saham maupun dengan uang tunai.

Perseroan tidak menerbitkan saham dalam kurun waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, oleh karenanya tidak terdapat kewajiban pembatasan saham (*lock up*) kepada pemegang saham Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK No.25/POJK.04/2017 yang ditetapkan tanggal 21 Juni 2017 dan diundangkan tanggal 22 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.

Perseroan telah memenuhi:

- Peraturan Presiden Nomor 13 tahun 2018 tanggal 1 Maret 2018 yang diundangkan tanggal 5 Maret 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme ("Perpres

13/2018"), yaitu melakukan pemenuhan pelaporan pemilik manfaat Perseroan yaitu Edward Halim di mana pihak tersebut memenuhi kriteria Pasal 4 ayat (1) huruf f Perpres 13/2018; serta

- Ketentuan Pasal 85 POJK No.3/POJK.04/2021 yang ditetapkan dan diundangkan tanggal 22 Februari 2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar modal, yaitu menetapkan pengendali Perseroan adalah Edward Halim.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dan perubahannya selama 3 (tiga) tahun terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan telah memperoleh semua persetujuan atau penerimaan pemberitahuan yang diperlukan dari instansi yang berwenang.

Kesinambungan struktur permodalan Perseroan sejak pendirian hingga saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan telah didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

5. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan adalah:

Direksi

Direktur Utama	:	Edward Halim
Direktur	:	Cindy Veronica Jong

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Erwin Tan
Komisaris Independen	:	Handry Soesanto

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut telah diangkat sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan di bidang pasar modal yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut:

- a. telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur POJK 33/2014;
- b. tidak terlibat perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan badan-badan arbitrase lainnya, sengketa pajak di Pengadilan Pajak, gugatan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, serta sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke pengadilan dan/atau badan arbitrase atau somasi/klaim yang mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap Perseroan dan rencana Penawaran Umum.
- c. tidak terlibat dalam kegiatan monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5. Tahun 1999 yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 5 Maret 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Perseroan telah mengangkat Komite Audit sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.55/POJK.04/2015 yang ditetapkan tanggal 23 Desember 2015 dan diundangkan tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit ("POJK 55/2015") serta telah memiliki Piagam

Komite Audit. Piagam Komite Audit telah memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) POJK 55/2015.

Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.35/POJK.04/2014 yang ditetapkan dan diundangkan tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Perseroan telah memenuhi kewajiban untuk memiliki Unit Audit Internal dan Piagam Unit Audit Internal sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.56/POJK.04/2015 yang ditetapkan tanggal 23 Desember 2015 dan diundangkan tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Fungsi Nominasi dan Remunerasi Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris. Perseroan sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.34/POJK.04/2014 yang ditetapkan dan diundangkan tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

6. Perkara Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan:

Berdasarkan pemeriksaan hukum yang dilakukan dengan didukung oleh Surat Pernyataan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan seluruhnya tertanggal 1 Februari 2023 masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan baik selaku pribadi maupun dalam jabatannya tersebut, tidak terlibat perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan badan-badan arbitrase lainnya, sengketa pajak di Pengadilan Pajak, gugatan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, serta sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke pengadilan dan/atau badan arbitrase atau somasi/klaim yang mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap Perseroan dan rencana Penawaran Umum.

Perkara Perseroan:

Berdasarkan pemeriksaan hukum yang dilakukan dengan didukung oleh Surat Pernyataan Direksi Perseroan tertanggal 1 Februari 2023:

- a. Perseroan maupun aset-aset yang dimiliki oleh Perseroan tidak sedang terlibat atau menjadi obyek perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam register perkara pada Pengadilan Negeri di seluruh wilayah Republik Indonesia maupun pengadilan-pengadilan lainnya di luar wilayah Republik Indonesia;
- b. Perseroan maupun perizinan dan aset-aset yang dimiliki oleh Perseroan tidak terlibat atau menjadi obyek sengketa perkara tata usaha negara yang tercatat dalam register perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh wilayah Republik Indonesia, baik sebagai Penggugat, Penggugat II Intervensi maupun sebagai Tergugat II Intervensi;
- c. Perseroan tidak sedang terlibat sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia maupun badan-badan arbitrase lainnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
- d. Perseroan tidak sedang/telah mengajukan maupun terhadap Perseroan tidak sedang/telah diajukan permohonan kepailitan atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan Perseroan tidak sedang terlibat dalam sengketa Hak Kekayaan Intelektual yang tercatat di Pengadilan Niaga di seluruh wilayah Republik Indonesia;

- e. Perseroan tidak sedang terlibat dalam sengketa pajak di Pengadilan Pajak;
 - f. Perseroan tidak sedang terlibat dalam perselisihan hubungan industrial yang tercatat pada Pengadilan Hubungan Industrial di seluruh wilayah Republik Indonesia;
 - g. Perseroan tidak sedang menjadi pihak dalam sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di seluruh wilayah Republik Indonesia;
 - h. Perseroan tidak sedang menjadi pihak terlapor di hadapan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia;
 - i. Perseroan tidak sedang menjadi Pelapor maupun Terlapor di hadapan seluruh instansi kepolisian di wilayah Republik Indonesia maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
 - j. Perseroan maupun perizinan dan aset-aset Perseroan tidak terlibat atau menjadi obyek sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke pengadilan dan/atau badan arbitrase atau somasi/klaim yang telah atau mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum.
7. Perseroan telah memperoleh izin-izin yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya serta memenuhi kewajiban sehubungan dengan izin-izin tersebut, dan izin-izin tersebut hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan masih berlaku, dan telah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Sehubungan dengan pemenuhan kewajiban di bidang ketenagakerjaan, Perseroan telah:
- a. melakukan pendaftaran Wajib Laport Ketenagakerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 2 Undang-undang No.7 Tahun 1981 tentang Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan;
 - b. ikut serta dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan;
 - c. memiliki Peraturan Perusahaan yang telah disahkan oleh Kepala Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta yang berlaku selama 2 (dua) tahun sejak tanggal 27 Oktober 2022;
 - d. memenuhi ketentuan tentang Upah Minimum sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Republik Indonesia No.15 tahun 2018 tentang Upah Minimum.
9. Hingga tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan memiliki penyertaan saham pada PT Pilar Loka Karya ("PLK") sebanyak 249 (dua ratus empat puluh sembilan) saham atau sebesar 99,60% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor PLK dimana Perseroan memiliki pengendalian atas PLK.

Pernyataan Perseroan pada PLK adalah sah dan dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, serta saham-saham yang dimiliki oleh Perseroan dalam PLK hingga tanggal Pendapat Hukum ini tidak menjadi obyek perkara atau sengketa dan tidak sedang menjadi obyek penjaminan.

10. Kepemilikan Perseroan atas hak atas tanah, hak kekayaan intelektual, dan kendaraan bermotor serta penguasaan atas bidang tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak yang digunakan Perseroan untuk menjalankan kegiatan usahanya telah didukung dan dilengkapi dengan dokumen-dokumen kepemilikan dan penguasaan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kepemilikan dan penguasaan oleh Perseroan tersebut telah sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Aset yang dimiliki oleh Perseroan yaitu Hak Guna Bangunan No.2086/Pakansari, untuk bidang tanah seluas 65.078 M2 sedang dibebankan dengan hak tanggungan guna menjamin pelunasan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN"). Dalam hal aset Perseroan tersebut dieksekusi oleh kreditur, maka hal tersebut tidak berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

Aset-aset Perseroan tidak menjadi obyek perkara atau sengketa.

Aset-aset Perseroan berupa kendaraan bermotor telah diasuransikan berdasarkan polis asuransi dengan jumlah pertanggungan dan jangka waktu penutupan yang memadai.

11. Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dengan pihak lain sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan serta yang diperlukan untuk kelancaran usaha Perseroan telah dibuat secara sah, mengikat Perseroan dan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, tidak mengandung pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik dalam Perseroan, tidak saling bertentangan satu sama lain serta tidak mengandung pembatasan sehubungan dengan Penawaran Umum dan penggunaan dana hasil Penawaran Umum khususnya dengan telah diperolehnya persetujuan dari BTN selaku kreditur Perseroan yang dengan Surat No.3378/S/BGR.UT/BCSU-L/IX/2020 tanggal 8 September 2020 yang ditegaskan dengan Surat No.136/S/CBC.BKS/I/2022 tanggal 6 Januari 2022, telah menyetujui rencana Penawaran Umum serta persetujuan agar tidak terdapat pembatasan yang merugikan hak pemegang saham publik yaitu a) hak menerima dividen dan b) perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia dengan ketentuan perubahan pemegang saham pengendali Perseroan (di luar saham yang dimiliki publik) tetap wajib memperoleh persetujuan BTN.

Pendapat Hukum atas PLK selaku Anak Perusahaan Perseroan

PLK adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan secara sah dan dijalankan menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

PLK didirikan dengan nama PT Pilar Loka Karya berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Pilar Loka Karya No.3 tanggal 1 Desember 2015, dibuat di hadapan Diah Guntari Listianingsih Soemarwoto, S.H., Notaris di Jakarta, telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-2470641.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 7 Desember 2015, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-3589495.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 7 Desember 2015, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.9 tanggal 2 Februari 2016, Tambahan No.1768 ("Akta Pendirian PLK").

Anggaran Dasar PLK telah mengalami beberapa perubahan, dan terakhir berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Pilar Loka Karya No.183 tanggal 20 Oktober 2022, dibuat di hadapan Yan Armin, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0076878.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 24 Oktober 2022, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0212833.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 24 Oktober 2022.



Perubahan anggaran dasar PLK telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya UUPT.

Struktur permodalan PLK terakhir adalah berdasarkan Akta Pendirian PLK, yaitu:

Permodalan	Nilai nominal Rp500.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	500	250.000.000
Modal Ditempatkan	250	125.000.000
Modal Disetor	250	125.000.000
Portepel	250	125.000.000

Susunan pemegang saham PLK dengan struktur permodalan di atas adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Di Luar Rapat PT Pilar Loka Karya No.60 tanggal 25 Juli 2022, dibuat di hadapan Dewi Octaria, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.AHU-0052316.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 Juli 2022, diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 27 Juli 2022 dengan No.AHU-AH.01.09-0037250, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0144417.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 Juli 2022, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.085 tanggal 25 Oktober 2022, Tambahan No.036908, yaitu sebagai berikut:

Pemegang saham	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Edward Halim	1	500.000	0,4
PT Saptasaha Gemilangindah	249	124.500.000	99,6
Jumlah	250	125.000.000	100

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham PLK dan perubahannya selama 3 (tiga) tahun terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan telah memperoleh semua persetujuan atau penerimaan pemberitahuan yang diperlukan dari instansi yang berwenang.

Atas setiap peningkatan modal ditempatkan dan disetor PLK, telah dilakukan penyetorannya oleh para pemegang saham PLK yang dibuktikan dengan bukti penyetoran yang sah dan dilakukan secara penuh dengan uang tunai.

Maksud dan tujuan PLK hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan adalah:

- Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111);
- Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200);
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
- Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI (KBLI 71102);
- Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia (KBLI 78300);
- Aktivitas Arsitektur (KBLI 71101).

PLK dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- (i) Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111).



- Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri ataupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- (ii) Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200).
 - Mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
- (iii) Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209).
 - Mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi, keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
- (iv) Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI (KBLI 71102).
 - Kelompok ini mencakup kegiatan perancangan teknis, dan konsultasi, seperti permesinan, pabrik dan proses industri, proyek yang melibatkan teknik sipil, teknik hidrolik, teknik lalu lintas, jasa nasihat dan konsultasi rekayasa teknik, jasa rekayasa konstruksi bangunan gedung hunian dan nonhunian, jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil sumber daya air, jasa rekayasa untuk pekerjaan mekanikal dalam bangunan, jasa rekayasa bangunan fasilitas teknik lingkungan, jasa konsultasi terkait konstruksi pekerjaan sistem kendali lalu lintas, jasa rekayasa konstruksi pembangkit jaringan transmisi, gardu induk, dan distribusi tenaga listrik serta jasa rekayasa untuk proses industrial, produksi dan fasilitas produksi, jasa rekayasa lainnya, perluasan dan realisasi proyek yang berhubungan dengan teknik listrik dan elektro, teknik pertambangan, teknik kimia, mekanik, teknik industri dan teknik sistem dan teknik keamanan, proyek manajemen air, dan kegiatan manajemen proyek dan jasa penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan konstruksi; kegiatan perluasan proyek yang menggunakan AC, pendingin, kebersihan dan teknik pengontrolan polusi, teknik akustik dan lain-lain; kegiatan survey geofisika, geologi dan survey seismi atau gempa bumi termasuk jasa pembuatan prospektus dan jasa interpretasi geologi dan geofisika sektor konstruksi, kegiatan survei geodetik meliputi kegiatan survei batas dan tanah, survei hidrologi, survei keadaan di atas dan di bawah permukaan tanah dan kegiatan pemetaan dan jasa pembuatan peta. Termasuk jasa rekayasa pekerjaan teknik sipil transportasi, jasa fasilitas teknis prasarana dan sarana umum sektor konstruksi.
- (v) Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia (KBLI 78300).



- Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan sumber daya manusia dan jasa manajemen sumber daya manusia untuk pemberi kerja. Kegiatan ini dikhususkan untuk menyelenggarakan sumber daya manusia dan tugas manajemen personil. Kegiatan ini menyajikan riwayat kerja pekerja dalam hal yang berhubungan dengan upah, pajak dan masalah keuangan dan sumber daya lainnya termasuk penyedia jasa pekerja/buruh.
- (vi) Aktivitas Arsitektur (KBLI 71101).
 - Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan jasa konsultasi arsitek, seperti penyusunan studi awal arsitektur, jasa desain arsitektur, jasa nasihat dan pradesain arsitektural, jasa arsitektural lainnya, jasa penilai perawatan dan kelayakan bangunan gedung, jasa pengembangan pemanfaatan ruang, wilayah, perkotaan, lingkungan bangunan dan lanskap, perancangan bangunan gedung dan lingkungannya, pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya, perancangan tata bangunan dan lingkungannya, penyusunan dokumen perencanaan teknis, pengawasan aspek arsitektur pada pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dan lingkungannya, perencanaan kota dan tata guna lahan, manajemen proyek dan manajemen konstruksi, pendampingan masyarakat, konstruksi lain. Objek berdasarkan klasifikasi bangunan gedung sesuai dengan International Building Code: Assembly/Pertemuan; Business/Bisnis; Educational/Pendidikan; Factory and Industrial/Pabrik dan Bangunan Industri; High Hazard/Banguna Risiko Tinggi; Institutional/Kelembagaan dan Pemerintah; Mercantile/perdagangan; Residential/Hunian; Storage/Gudang; dan Utility and Miscellaneous/Bangunan utilitas dan lain-lain. Termasuk jasa inspeksi gedung dan bangunan, gudang, dan bangunan sipil lainnya.

Kegiatan usaha yang dijalankan PLK pada tanggal Pendapat Hukum ini yang telah didukung dengan perizinan yaitu NIB adalah Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200); dan Penyediaan Sumber Daya Manusia dan Manajemen Fungsi Sumber Daya Manusia (KBLI 78300), dan kegiatan usaha yang dijalankan PLK tersebut telah sesuai dengan anggaran dasar, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PLK telah memperoleh izin penting yang diperlukan dalam menjalankan kegiatan usaha yang saat ini dijalankan oleh PLK berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, kecuali Sertifikat Badan Usaha (SBU) yang sekarang dalam proses pengurusan oleh PLK, yang saat ini telah dalam tahap memperoleh:

- 1) Surat Keterangan Dalam Proses Permohonan Sertifikat Badan Usaha No.002/SUKET SBU JK PERKINDO DKI/I/2023 tanggal 6 Januari 2023, dikeluarkan oleh Dewan Pengurus Daerah Persatuan Konsultan Indonesia Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan rincian sebagai berikut:
 - Klasifikasi : Arsitektur (AR)
 - Subklasifikasi : Jasa Arsitektur Bangunan Gedung Hunian dan Non Hunian
 - Kode : AR001
 - Kualifikasi : Kecil
- 2) Surat Keterangan No.003/SUKET PERKINDO DKI/I/2023 tanggal 6 Januari 2023, dikeluarkan oleh Dewan Pengurus Daerah Persatuan Konsultan Indonesia Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang menerangkan pada pokoknya PLK sedang melakukan proses Permohonan Kartu Tanda Anggota.

Terkait dengan Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI yang pernah dilakukan oleh PLK dalam kondisi PLK belum memiliki SBU, dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 153 Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2020 yang ditetapkan dan diundangkan tanggal 2 Februari 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi ("PP14/2021") yaitu:



1. Bupati/walikota mengenakan sanksi peringatan tertulis dan denda administratif kepada badan usaha yang tidak memiliki perizinan berusaha di wilayah masing-masing.
2. Besaran nilai denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sebesar 10% dari semua nilai kontrak.
3. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak pengenaan sanksi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan usaha tidak dapat memenuhi salah satu kewajiban berupa kepemilikan perizinan berusaha dan pembayaran denda administratif, dikenai sanksi penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi hingga terpenuhi kewajiban.

Berdasarkan konfirmasi PLK, hingga saat ini PLK:

- tidak dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 153 PP14/2021; dan
- tidak terdapat keberatan dari pemberi kerja.

Saat ini PLK tidak sedang menjalankan kegiatan usaha Aktivitas Keinsinyuran dan konsultasi Teknis YBDI dan Aktivitas Arsitektur.

Sehubungan dengan pemenuhan kewajiban di bidang ketenagakerjaan, PLK telah:

- a. Melakukan pendaftaran Wajib Laport Ketenagakerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 2 Undang-undang No.7 Tahun 1981 tentang Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan;
- b. Mengikutsertakan karyawannya dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan;
- c. Memenuhi ketentuan tentang Upah Minimum sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Republik Indonesia No.15 Tahun 2018 tentang Upah Minimum.

Selain kewajiban ketenagakerjaan tersebut di atas, PLK memiliki karyawan kurang dari 10 (sepuluh) orang, sehingga PLK tidak membuat peraturan perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat 1 Undang-undang No.13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris PLK pada tanggal Pendapat Hukum ini adalah:

Direksi:

Direktur : Edward Halim

Dewan Komisaris:

Komisaris : Agnes Lady Hudijanto

Anggota Direksi dan Komisaris tersebut telah diangkat sesuai dengan anggaran dasar PLK dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Berdasarkan pemeriksaan hukum yang dilakukan dengan didukung oleh Surat Pernyataan Direksi PLK tertanggal 1 Februari 2023:

1. PLK maupun aset-aset yang dimiliki oleh PLK tidak sedang terlibat atau menjadi obyek perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam register perkara pada Pengadilan Negeri di seluruh wilayah Republik Indonesia maupun pengadilan-pengadilan lainnya di luar wilayah Republik Indonesia;
2. PLK maupun perizinan dan aset-aset yang dimiliki oleh PLK tidak terlibat atau menjadi obyek sengketa perkara tata usaha negara yang tercatat dalam register perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh wilayah Republik Indonesia, baik sebagai Penggugat, Penggugat II Intervensi maupun sebagai Tergugat II Intervensi;



3. PLK tidak sedang terlibat sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia maupun badan-badan arbitrase lainnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
4. PLK tidak sedang/telah mengajukan maupun terhadap PLK tidak sedang/telah diajukan permohonan kepailitan atau permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan PLK tidak sedang terlibat dalam sengketa Hak Kekayaan Intelektual yang tercatat di Pengadilan Niaga di seluruh wilayah Republik Indonesia;
5. PLK tidak sedang terlibat dalam sengketa pajak di Pengadilan Pajak;
6. PLK tidak sedang terlibat dalam perselisihan hubungan industrial yang tercatat pada Pengadilan Hubungan Industrial di seluruh wilayah Republik Indonesia;
7. PLK tidak sedang menjadi pihak dalam sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di seluruh wilayah Republik Indonesia;
8. PLK tidak sedang menjadi pihak terlapor di hadapan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia dan tidak terlibat dalam kegiatan monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5 Tahun 1999 yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 5 Maret 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat;
9. PLK tidak sedang menjadi Pelapor maupun Terlapor di hadapan seluruh instansi kepolisian di wilayah Republik Indonesia maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
10. PLK maupun perizinan dan aset-aset PLK tidak terlibat atau menjadi obyek sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke pengadilan dan/atau badan arbitrase atau somasi/klaim yang telah atau mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha PLK serta rencana Penawaran Umum Perseroan.

Berdasarkan pemeriksaan hukum yang dilakukan dengan didukung oleh Surat Pernyataan masing-masing Direksi dan Komisaris PLK tertanggal 1 Februari 2023, masing-masing Direksi dan Komisaris PLK tidak terlibat perkara 1) tidak terlibat perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan badan-badan arbitrase lainnya, sengketa pajak di Pengadilan Pajak, gugatan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, serta sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke pengadilan dan/atau badan arbitrase atau klaim yang mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap PLK dan rencana Penawaran Umum Perseroan; 2) tidak terlibat dalam kegiatan monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5 tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Hingga tanggal Pendapat Hukum ini dan didukung dengan Surat Pernyataan Direksi PLK tertanggal 18 Oktober 2022, PLK belum memiliki aset berupa hak atas tanah, hak kekayaan intelektual, maupun kendaraan bermotor.

Perjanjian-perjanjian yang dibuat PLK dengan pihak lain yang diperlukan untuk kelancaran usaha PLK telah dibuat secara sah, mengikat PLK dan sesuai dengan anggaran dasar PLK dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, tidak mengandung pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik dalam Perseroan, tidak saling bertentangan satu sama lain serta tidak mengandung pembatasan sehubungan dengan rencana Penawaran Umum dan penggunaan dana hasil Penawaran Umum.

Pendapat Hukum atas Rencana Penawaran Umum

1. Untuk memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan yang mensyaratkan Direksi untuk memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham sehubungan



dengan rencana Penawaran Umum, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) yang keputusannya tertuang dalam Akta 7/2022. Dengan diperolehnya persetujuan tersebut, maka Perseroan telah memperoleh persetujuan korporasi yang diperlukan dalam rangka Penawaran Umum.

2. Saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum dalam jumlah sebanyak 1.610.000.000 (satu miliar enam ratus sepuluh juta) saham dengan nilai nominal setiap saham sebesar Rp20,00 (dua puluh Rupiah) dengan Harga Penawaran sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah) per saham, adalah saham baru yang akan dikeluarkan dari simpanan (*portepel*) Perseroan, di mana saham-saham yang akan ditawarkan tersebut adalah saham biasa atas nama yang akan memberikan kepada pemegangnya, yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, semua hak yang dapat dijalankan oleh setiap pemegang saham Perseroan atas setiap jumlah saham yang dimilikinya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, dengan tidak mengesampingkan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Jumlah Waran Seri I yaitu sebanyak 2.012.500.000 (dua miliar dua belas juta lima ratus ribu) Waran Seri I yang menyertai penerbitan saham baru dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp110,00 (seratus sepuluh Rupiah) tidak melebihi 35% dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan.
4. Dalam rangka Penawaran Umum, telah dibuat dan ditandatangani:
 - a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.8 tanggal 19 Oktober 2022 *juncto* Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.12 tanggal 30 Januari 2023 *juncto* Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.5 tanggal 23 Februari 2023, oleh dan antara Perseroan selaku Emiten dengan PT Danatama Makmur Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek serta PT Artha Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Emisi Efek dengan dasar penjaminan penuh (*full commitment*) dengan porsi penjaminan sebagai berikut:

No	Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan	
		Jumlah Saham	%
1	PT Danatama Makmur Sekuritas	500.000.000	31,06
2	PT Artha Sekuritas Indonesia	1.110.000.000	68,94
	JUMLAH	1.610.000.000	100

- b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.9 tanggal 19 Oktober 2022 *juncto* Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.13 tanggal 30 Januari 2023 *juncto* Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.6 tanggal 23 Februari 2023, oleh dan antara Perseroan selaku Emiten dengan PT Adimitra Jasa Korpora selaku Biro Administrasi Efek;



- c. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.10 tanggal 19 Oktober 2022 dan Lampiran Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk Syarat dan Kondisi Waran *juncto* Akta Perubahan I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.14 tanggal 30 Januari 2023 dan Lampiran Akta Perubahan I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk Syarat dan Kondisi Waran *juncto* Akta Perubahan II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.7 tanggal 23 Februari 2023 dan Lampiran Akta Perubahan II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk Syarat dan Kondisi Waran dengan legalisasi No.28/L/2023, oleh Perseroan selaku Emiten; dan
- d. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.11 tanggal 19 Oktober 2022 *juncto* Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.15 tanggal 30 Januari 2023 *juncto* Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I PT Saptausaha Gemilangindah Tbk No.8 tanggal 23 Februari 2023, oleh dan antara Perseroan selaku Emiten dengan PT Adimitra Jasa Korpora selaku Biro Administrasi Efek,

seluruhnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat.

Penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut dilakukan secara sah dan mengikat Perseroan, tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan anggaran dasar Perseroan, perjanjian-perjanjian lainnya yang mengikat Perseroan, ketentuan Pasar Modal dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Perjanjian-perjanjian yang dibuat sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan tersebut, khususnya Perjanjian Penjaminan Emisi Efek telah memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik.

5. a. Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Sekitar Rp113.219.554.750,- akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga PT Multi Mandiri Persada (MMP), sehubungan dengan pembelian lahan di sekitar kawasan Perseroan beroperasi.

Keterangan Kreditur	Mengenai	PT Mandiri Multi Persada (MMP)
Sifat Hubungan Dengan Kreditur	Afiliasi	Tidak terafiliasi dengan Perseroan
Total Utang (termasuk komisi)		Rp113.219.554.750
Komisi		5,5%
Jatuh Tempo		Selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian
Penggunaan Pinjaman Dari Utang Yang Akan Di lunasi		Utang ini timbul sehubungan dengan pembelian lahan milik masyarakat di sekitar proyek Perseroan Cibinong New City. Dalam rangka pengembangan proyek tersebut, maka Perseroan membutuhkan lahan yang utuh sehingga pengembangannya dapat optimal, baik dari segi rancang desain maupun biaya.
Riwayat Utang		- Perseroan membutuhkan tambahan lahan untuk dikembangkan bersama dengan proyek properti yang sedang atau akan dikembangkan oleh Perseroan di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong. - Perseroan mengadakan Perjanjian Kerjasama (PKS) dengan MMP pada tanggal 9 Januari 2019 <i>juncto</i> Addendum Perjanjian

	Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 8 Februari 2021, juncto Addendum Kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 20 Mei 2022, juncto Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 9 Januari 2023, juncto Addendum Keempat Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah tanggal 14 Februari 2023 untuk memberikan jasa negosiasi dan pembelian lahan/tanah. - Sesuai dengan Addendum Kedua Perjanjian Kerja Sama Pengadaan Tanah, disepakati perpanjangan jatuh tempo dengan syarat bahwa dilakukan pembayaran sebagian sejumlah Rp5.000.000.000. Perseroan telah melakukan pembayaran sejumlah Rp5.000.000.000, sehingga dengan pembayaran tersebut, maka utang kepada MMP menjadi sekitar Rp113.219.554.750. - MMP telah selesai menjalankan kegiatan pengadaan lahan per September 2020, seluas 113,060m2 dengan biaya Rp112.056.450.000. Berdasarkan PKS, MMP berhak mendapatkan komisi sebesar 5,5% (Rp6.163.104.750) dari total biaya pengadaan lahan, pada saat pengadaan lahan telah selesai dilaksanakan. - Dengan selesainya pelaksanaan pengadaan lahan sesuai PKS, maka Perseroan memiliki Utang kepada MMP.
Prosedur Dan Persyaratan Pelunasan Atau Pembayaran	Sebagaimana diatur pada Addendum Ketiga, pelunasan kembali menjadi: Pihak Pertama wajib melakukan penggantian atas total biaya pengadaan tanah yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua beserta dengan Komisi, selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal Addendum Ketiga Perjanjian ini.
Saldo Utang	Utang akan dilunasi seluruhnya.

- 2) Sekitar Rp30 miliar akan digunakan untuk pembangunan proyek perumahan Cibinong New City, cluster Winner Sapta Villa tahap 2 dan sebagian tahap 3. Pembangunan tahap 2, yang didahului dengan *land clearing*, pematangan tanah, telah dimulai pada kuartal 4 tahun 2022 dimana ditargetkan konstruksi rumah berikut infrastruktur pendukungnya akan selesai secara bertahap hingga akhir tahun 2025. Perseroan telah menunjuk PT Bina Infrastruktur Nusantara selaku pihak ketiga untuk pengerjaan pembangunan tahap 2 berdasarkan Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan No.006/SUGI-PT.BIN/SPK-WSV/I/2023 tanggal 5 Januari 2023 untuk melaksanakan pembangunan rumah di lokasi Proyek Winner Sapta Vila yaitu tipe 42 sebanyak 110 unit dengan total anggaran biaya Rp18.480.000.000,-. Untuk Pembangunan tahap 3 akan dimulai pada kuartal 1 tahun 2023 yang akan dilakukan dengan *land clearing* dan pematangan tanah. Konstruksi untuk tahap 3 dilakukan secara bertahap dan akan dimulai pada kuartal 2 tahun 2023 dan ditargetkan hingga akhir tahun 2025 akan terbangun seluruhnya termasuk infrastrukturnya. Perseroan belum melakukan penunjukan untuk pembangunan konstruksi rumah dan ruko tahap 3. Dimana saat ini sedang dalam tahap negosiasi dengan beberapa kontraktor untuk finalisasi harga.
- 3) Sekitar Rp10 miliar akan digunakan untuk tambahan lahan di sekitar kawasan Cibinong New City. Skema untuk mendapatkan tambahan lahan akan dilakukan melalui pembelian tanah dari pemilik tanah. Hingga saat ini, belum terdapat tanah yang telah ditentukan secara pasti sehubungan dengan rencana tambahan lahan secara langsung. Perseroan menargetkan realisasi pembelian lahan paling lambat pada akhir tahun 2023.
- 4) Sisanya akan digunakan untuk modal kerja operasional Perseroan, seperti pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran seri I, apabila dilaksanakan oleh pemegang saham, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan. Modal kerja dimaksud adalah sehubungan dengan aktivitas operasional seperti pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

Penggunaan Dana untuk pembayaran utang Perseroan kepada MMP bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020") maupun Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020") mengingat pembayaran utang bukan merupakan transaksi.

Penggunaan Dana untuk pembangunan proyek perumahan Cibinong New City, cluster Winner Sapta Villa tahap 2 yang dilakukan dengan PT Bina Infrastruktur Nusantara bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam

POJK 42/2020 karena PT Bina Infrastruktur Nusantara bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan POJK 42/2020.

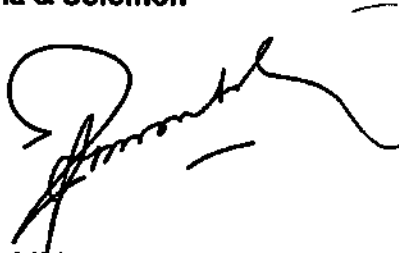
- b. Perseroan wajib mematuhi Peraturan OJK No.30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum, yaitu:
 - 1) wajib menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana ("LRPD") hasil Penawaran Umum kepada OJK sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan. LRPD wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember.
 - 2) wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum dalam setiap RUPS tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan.
 - 3) apabila di kemudian hari akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan wajib:
 - a) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK; dan
 - b) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu
 - 4) dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.
6. Berkenaan dengan rencana Penawaran Umum dan Penggunaan Dana, tidak terdapat kewajiban untuk memperoleh ijin atau persetujuan dari instansi yang berwenang atau pihak ketiga lain maupun pemberitahuan kepada instansi yang berwenang atau pihak ketiga lain berkenaan dengan Penggunaan Dana.
7. Aspek hukum yang diungkapkan dalam Prospektus dalam rangka Penawaran Umum telah sesuai dengan dokumen hukum yang diungkapkan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum.
8. Perseroan telah memperoleh persetujuan prinsip dari PT Bursa Efek Indonesia berdasarkan Surat PT Bursa Efek Indonesia No.S-10824/BEI.PP1/12-2022 tanggal 20 Desember 2022 ditujukan kepada Perseroan perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Saptasaha Gemilang Indah.
9. Tidak terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan PT Danatama Makmur Sekuritas selaku penjamin pelaksana emisi efek dan penjamin emisi efek serta dengan PT Artha Sekuritas Indonesia selaku penjamin emisi efek.



Demikian Pendapat Hukum ini kami buat sesuai dengan prinsip keterbukaan, serta berdasarkan data-data dan dokumen-dokumen yang kami peroleh sebagaimana layaknya Konsultan Hukum yang independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan kami bertanggung jawab atas Pendapat Hukum ini.

Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
Irma & Solomon



Mathilda Irma Untadi
STTD.KH-52/PM.22/2018



Sihar Solomon Siahaan
STTD.KH-53/PM.22/2018

Tembusan:

1. Yang Terhormat Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan.
2. Yang Terhormat Direksi PT Bursa Efek Indonesia.
3. Yang Terhormat Direksi PT Danatama Makmur Sekuritas.

XVIII. LAPORAN KEUANGAN

**PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2021, 2020 dan 2019**

**Beserta
Laporan Auditor Independen**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat pernyataan direksi	
Laporan auditor independen	
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1 - 2
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	3 - 4
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	5
Laporan arus kas konsolidasian	6
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	7 - 49



PT.SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH,TBK

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk
DAN ENTITAS ANAK
31 JULI 2022 DAN 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019, SERTA
UNTUK PERIODE TUJUH BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 JULI 2022 DAN 2021, DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 DESEMBER 2021, 2020, DAN 2019**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Edward Halim
Alamat Kantor : Jl. Kramat Raya No. 32-34, Kelurahan Kwitang,
Kecamatan Senen, Jakarta Pusat
Alamat Domisili : Jl. Walet Indah 5 No. 7, Penjaringan, Jakarta Utara
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Cindy Veronica Jong
Alamat Kantor : Jl. Kramat Raya No. 32-34, Kelurahan Kwitang,
Kecamatan Senen, Jakarta Pusat
Alamat Domisili : Jl. Walet Indah 5 No. 7, Penjaringan, Jakarta Utara
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Saptausaha Gemilangindah Tbk.
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Saptausaha Gemilangindah Tbk telah disusun dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Saptausaha Gemilangindah Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Saptausaha Gemilangindah Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Saptausaha Gemilangindah Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 09 Februari 2023

Edward Halim
Direktur Utama



Cindy Veronica Jong
Direktur

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00009/2.0927/AU.1/03/1317-3/1/II/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Saptausaha Gemilangindah Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Saptausaha Gemilangindah Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Juli 2022 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Juli 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Tanah untuk dikembangkan

Seperti diungkapkan dalam Catatan 10 atas laporan keuangan konsolidasian, Grup mencatat aset tanah untuk dikembangkan yang signifikan yaitu sebesar Rp213.927.426.192 atau 79,53% dari total aset Grup pada tanggal 31 Juli 2022. Atas aset tanah untuk dikembangkan tersebut, sebesar Rp118.096.292.655 dibiayai oleh PT Mandiri Multi Persada ("MMP") melalui perjanjian pengadaan tanah pada tahun 2019. Sampai dengan tanggal 31 Juli 2022, Grup belum melunasi kewajibannya dengan MMP (Catatan 33).

Bagaimana Hal Audit Utama Direspons dalam Audit

Kami telah melakukan observasi atas lahan tanah tersebut serta mereviu terkait dengan perjanjian pengadaan tanah, ijin lokasi serta perencanaan pembangunan atas tanah tersebut. Sehubungan dengan utang ke MMP, kami telah melakukan prosedur konfirmasi atas saldo utang serta mereviu proyeksi arus kas Perusahaan terkait rencana pelunasan utang tersebut dimana akan lunas pada tahun 2023 dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana Perusahaan.

Penekanan Suatu Hal

Sebagaimana diungkapkan pada Catatan 1c dan 4 atas laporan konsolidasian terlampir Grup menyajikan kembali laporan keuangan tanggal 31 Desember 2020 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sehubungan dengan penyesuaian akun Properti Investasi dan Tanah Untuk Dikembangkan serta Grup telah menerapkan PSAK 38 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" sehubungan dengan akuisisi PT Pilar Loka Karya yang merupakan entitas sepengendali. PSAK 38 yang mensyaratkan unsur-unsur laporan keuangan konsolidasian Grup disajikan sedemikian rupa seolah-olah entitas yang diakuisisi tersebut telah bergabung sejak awal terjadi sepengendalian, oleh karena itu laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut telah disajikan kembali.

Hal-hal Lain

Kami sebelumnya telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00005/2.0927/AU.1/03/1317-3/1/II/2023 tertanggal 31 Januari 2023 atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Juli 2022 serta untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana PT Saptasaha Gemilangindah Tbk untuk melakukan penawaran umum saham perdana, Grup telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut, sebagaimana dijelaskan pada Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

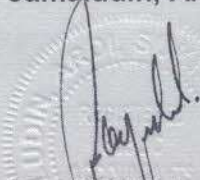
- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan**Raynold Nainggolan**

Registrasi Akuntan Publik No. AP.1317



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00008/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/II/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Saptausaha Gemilangindah

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Saptausaha Gemilangindah ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Saptausaha Gemilangindah tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan suatu hal

Sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 29 atas laporan keuangan terlampir, Perusahaan telah menyajikan kembali laporan keuangan tanggal 31 Desember 2020 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sehubungan dengan penyesuaian pada akun properti investasi dan tanah untuk dikembangkan dalam laporan keuangan tersebut. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal-hal Lain

Kami sebelumnya telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00148/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/X/2022 tertanggal 20 Oktober 2022 atas laporan keuangan tanggal 31 Desember 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum saham perdana, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain.

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan**Raynold Nainggolan**

Registrasi Akuntan Publik No. AP.1317

9 Februari 2023



PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Juli 2022	31 Desember 2021*)	31 Desember 2020*)	31 Desember 2019*)
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan bank	2d,5	888.987.720	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592
Piutang usaha	6a	8.528.021.355	6.052.774.556	214.056.000	-
Piutang lain-lain	7	-	-	-	30.675.600
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	2g,8	325.663.672	332.892.813	328.567.563	3.836.813
Persediaan	2e,9	43.704.226.530	48.015.166.958	41.978.594.853	19.201.626.832
Pajak dibayar dimuka	2l,19a	86.056.392	374.594.859	478.680.862	137.396.909
Total Aset Lancar		<u>53.532.955.669</u>	<u>55.297.360.202</u>	<u>44.972.071.490</u>	<u>19.810.887.746</u>
ASET TIDAK LANCAR					
Piutang usaha	6b	1.369.076.413	9.950.652.277	2.042.725.925	-
Tanah untuk dikembangkan	2h,10	213.927.426.192	213.927.426.192	170.653.550.831	49.632.584.831
Aset tetap - neto	2i,12	122.661.183	167.020.454	248.274.584	335.853.778
Aset tidak lancar lainnya	13	-	-	43.273.875.361	43.273.875.361
Total Aset Tidak Lancar		<u>215.419.163.788</u>	<u>224.045.098.923</u>	<u>216.218.426.701</u>	<u>93.242.313.970</u>
TOTAL ASET		<u>268.952.119.457</u>	<u>279.342.459.125</u>	<u>261.190.498.191</u>	<u>113.053.201.716</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha	14	2.547.206.076	1.604.752.701	401.269.479	165.618.272
Beban yang masih harus dibayar	16	118.138.075	107.433.540	146.777.276	101.873.000
Utang pajak	2l,18b	4.878.611.439	7.434.548.161	4.354.473.915	79.707.570
Utang lain-lain	15	118.096.292.655	118.096.292.655	118.096.292.655	-
Uang muka penjualan	17	12.422.053.306	25.080.056.754	19.557.234.482	1.023.227.000
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun					
Utang pembiayaan konsumen	19	-	-	-	71.592.710
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>138.062.301.551</u>	<u>152.323.083.811</u>	<u>142.556.047.807</u>	<u>1.442.018.552</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang pihak berelasi	20	-	-	-	107.093.155.000
Pinjaman bank	21	10.032.000.000	10.653.000.000	7.772.000.000	3.000.000.000
Liabilitas imbalan pascakerja	2j,22	863.410.922	775.377.054	970.402.210	807.864.989
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>10.895.410.922</u>	<u>11.428.377.054</u>	<u>8.742.402.210</u>	<u>110.901.019.989</u>
Total Liabilitas		<u>148.957.712.473</u>	<u>163.751.460.865</u>	<u>151.298.450.017</u>	<u>112.343.038.541</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021*)</u>	<u>31 Desember 2020*)</u>	<u>31 Desember 2019*)</u>
EKUITAS					
Modal saham -nilai nominal					
Rp20 per saham pada tanggal					
31 Juli 2022, 31 Desember 2021 dan					
2020 dan Rp100.000 per saham					
pada tanggal 31 Desember 2019					
Modal dasar - 5.138.600 saham					
pada tanggal 31 Juli 2022,					
31 Desember 2021 dan 2020 dan					
200.000 saham pada tanggal					
31 Desember 2019					
Modal ditempatkan dan disetor					
6.423.250.000 saham pada tanggal					
31 Juli 2022, 31 Desember 2021 dan					
2020 dan 160.000 saham pada					
tanggal 31 Desember 2019	23	128.465.000.000	128.465.000.000	128.465.000.000	16.000.000.000
Tambahan modal disetor	24	7.292.176.693	6.759.131.080	6.759.131.080	6.759.131.080
Proforma dari transaksi restrukturisasi					
entitas sepengendali		-	169.879.359	(322.544.746)	(188.287.726)
Penghasilan komprehensif lain	22	297.854.349	302.325.329	(24.802.294)	(13.722.397)
Saldo Laba					
Telah ditentukan penggunaannya		-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya		(16.063.264.803)	(20.105.337.508)	(24.984.735.866)	(21.846.957.782)
Ekuitas yang dapat diatribusikan					
kepada pemilik entitas induk		119.991.766.239	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175
Kepentingan non-pengendali		2.640.745	-	-	-
Total Ekuitas		119.994.406.984	115.590.998.260	109.892.048.174	710.163.175
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		268.952.119.457	279.342.459.125	261.190.498.191	113.053.201.716

*) Disajikan kembali (Catatan 4)

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

		2022	2021	2021 *)	2020 *)	2019 *)
	Catatan	(Tujuh Bulan)	(Tujuh Bulan)	(Satu Tahun)	(Satu Tahun)	(Satu Tahun)
PENJUALAN	21,26	18.217.884.475	2.206.496.852	26.009.182.808	3.477.951.437	331.236.544
BEBAN POKOK PENJUALAN	21,27	9.460.557.991	1.153.248.426	13.525.114.995	1.728.576.981	165.618.272
LABA KOTOR		8.757.326.484	1.053.248.426	12.484.067.813	1.749.374.456	165.618.272
Beban umum dan administrasi	28	3.687.512.065	3.870.936.256	6.360.268.435	4.889.849.479	3.194.060.525
RUGI USAHA		5.069.814.419	(2.817.687.830)	6.123.799.378	(3.140.475.023)	(3.028.442.253)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN						
Penghasilan lain-lain	29	413.618	3.106.975	4.969.010	1.998.375	481.822
Beban keuangan	29	-	-	-	(1.890.490)	(8.885.314)
Beban lain-lain	29	(4.046.640)	(6.009.843)	(10.362.544)	(6.192.229)	(4.775.022)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto		(3.633.022)	(2.902.868)	(5.393.534)	(6.084.344)	(13.178.514)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		5.066.181.397	(2.820.590.698)	6.118.405.844	(3.146.559.367)	(3.041.620.767)
BEBAN PAJAK FINAL	18c	(531.003.743)	(140.649.685)	(743.252.053)	(122.294.800)	(33.123.654)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		4.535.177.654	(2.961.240.383)	5.375.153.791	(3.268.854.167)	(3.074.744.421)
PAJAK PENGHASILAN	18d	-	-	-	-	-
Laba Sebelum Laba Entitas Anak Dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali		4.535.177.654	(2.961.240.383)	5.375.153.791	(3.268.854.167)	(3.074.744.421)
Laba (Rugi) Entitas Anak Dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali		493.104.949	587.558.638	495.755.433	(131.076.083)	(190.460.183)
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN		4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 *) (Satu Tahun)	2020 *) (Satu Tahun)	2019 *) (Satu Tahun)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:						
Pengukuran kembali atas program pensiun manfaat pasti	22	(7.268.930)	188.881.171	323.796.295	(14.260.834)	(10.270.416)
Penghasilan komprehensif lain sebelum Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Anak Dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali		(7.268.930)	188.881.171	323.796.295	(14.260.834)	(10.270.416)
Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Anak dampak Penyesuaian Proforma dari Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali		(2.797.950)	(1.943.275)	(3.331.328)	(3.180.937)	-
Total Penghasilan Komprehensif Lain		(4.470.980)	190.824.446	327.127.623	(11.079.897)	(10.270.416)
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN						
		4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk		4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)
Kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-
Total		4.042.072.705	(3.548.799.021)	4.879.398.358	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)
Penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk		4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)
Kepentingan nonpengendali		-	-	-	-	-
Total		4.037.601.725	(3.357.974.575)	5.206.525.981	(3.148.857.981)	(2.894.554.654)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	2p,30	0,76	(1,86)	0,76	(1,37)	(4,81)

*) Disajikan kembali (Catatan 4)

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk								
	Modal saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Proforma Dari Transaksi Restrukturisasi		Saldo Laba		Kepentingan Non-pengendali	Total Ekuitas	
			Entitas Sepengendali	Penghasilan Komprehensif Lain	Telah ditentukan	Belum ditentukan			
					Penggunaannya	Penggunaannya			
Saldo 1 Januari 2019 Dilaporkan sebelumnya	5.000.000.000	6.759.131.080	-	(3.451.981)	-	(18.962.673.544)	(7.206.994.445)	-	(7.206.994.445)
Penyesuaian	-	-	(2.172.457)	-	-	-	(2.172.457)	-	(2.172.457)
Saldo 1 Januari 2019 - Disajikan kembali	5.000.000.000	6.759.131.080	2.172.457	(3.451.981)		(18.962.673.544)	(7.204.821.988)		(7.204.821.988)
Tambahan setoran modal	11.000.000.000	-	-	-	-	-	11.000.000.000	-	11.000.000.000
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(10.270.416)	-	(2.884.284.238)	(2.894.554.654)	-	(2.894.554.654)
Efek penyesuaian proforma pra-akuisisi	-	-	(190.460.183)	-	-	-	(190.460.183)	-	(190.460.183)
Saldo 31 Desember 2019	16.000.000.000	6.759.131.080	(188.287.726)	(13.722.397)	-	(21.846.957.782)	710.163.175	-	710.163.175
Tambahan setoran modal	112.465.000.000	-		-		-	112.465.000.000	-	112.465.000.000
Laba komprehensif periode berjalan	-	-		(11.079.897)	-	(3.137.778.084)	(3.148.857.981)	-	(3.148.857.981)
Efek penyesuaian proforma pra-akuisisi	-	-	(134.257.020)	-	-	-	(134.257.020)	-	(134.257.020)
Saldo 31 Desember 2020	128.465.000.000	6.759.131.080	(322.544.746)	(24.802.294)	-	(24.984.735.866)	109.892.048.174	-	109.892.048.174
Rugi komprehensif periode berjalan	-	-		190.824.446	-	(3.548.799.021)	(3.357.974.575)	-	(3.357.974.575)
Efek penyesuaian proforma pra-akuisisi	-	-	585.615.363	-	-	-	585.615.363	-	585.615.363
Saldo 31 Juli 2021	128.465.000.000	6.759.131.080	263.070.617	166.022.152	-	(28.533.534.887)	107.119.688.962	-	107.119.688.962
Saldo 1 Januari 2021	128.465.000.000	6.759.131.080	(322.544.746)	(24.802.294)	-	(24.984.735.866)	109.892.048.174	-	109.892.048.174
Laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	327.127.623	-	4.879.398.358	5.206.525.981	-	5.206.525.981
Efek penyesuaian proforma pra-akuisisi	-	-	492.424.105	-	-	-	492.424.105	-	492.424.105
Saldo 31 Desember 2021	128.465.000.000	6.759.131.080	169.879.359	302.325.329	-	(20.105.337.508)	115.590.998.260	-	115.590.998.260
Rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	(4.470.980)	-	4.042.072.705	4.037.601.725	-	4.037.601.725
Efek penyesuaian proforma pra-akuisisi	-	-	490.306.999	-	-	-	490.306.999	-	490.306.999
Selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	533.045.613	(660.186.358)	-	-	-	(127.140.745)	2.640.745	(124.500.000)
Saldo 31 Juli 2022	128.465.000.000	7.292.176.693	-	297.854.349	-	(16.063.264.803)	119.991.766.239	2.640.745	119.994.406.984

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 *) (Satu Tahun)	2020 *) (Satu Tahun)	2019 *) (Satu Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan kas dari pelanggan		11.666.210.092	12.165.528.286	17.785.360.172	19.755.176.994	1.056.463.544
Pembayaran kepada pemasok dan kontraktor		(7.063.512.841)	(12.198.114.116)	(15.578.541.563)	(23.360.921.968)	(5.392.614.200)
Pembayaran gaji dan tunjangan karyawan		(1.385.459.806)	(977.907.125)	(1.435.508.077)	(1.390.902.923)	(1.268.905.378)
Pembayaran beban usaha dan lainnya		(1.392.357.603)	(2.265.188.137)	(4.177.980.280)	(3.540.783.773)	(1.578.997.017)
Pembayaran pajak final		(712.323.138)	(690.404.195)	(924.571.448)	-	-
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi		1.112.556.704	(3.966.085.287)	(4.331.241.196)	(8.537.431.670)	(7.184.053.051)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Akuisisi entitas anak		(124.500.000)	-	-	-	-
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Setoran modal	21	-	-	-	112.465.000.000	-
Penerimaan dari utang pihak berelasi		-	-	-	-	8.916.297.748
Pembayaran utang pihak berelasi		-	-	-	(107.093.155.000)	(2.368.813.100)
Pembayaran pinjaman pihak ketiga		-	-	-	-	(1.970.719.800)
Pembayaran pembiayaan konsumen		-	-	-	(71.592.710)	(101.339.486)
Penerimaan dari pinjaman bank	20	-	4.500.000.000	6.627.000.000	5.600.000.000	3.000.000.000
Pembayaran pinjaman bank	20	(621.000.000)	(1.449.000.000)	(3.746.000.000)	(828.000.000)	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		(621.000.000)	3.051.000.000	2.881.000.000	10.072.252.290	7.475.425.362
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN BANK						
		367.056.704	(915.085.287)	(1.450.241.196)	1.534.820.620	291.372.311
KAS DAN BANK AWAL PERIODE/TAHUN						
		521.931.016	1.972.172.212	1.972.172.212	437.351.592	145.979.281
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE/TAHUN						
		888.987.720	1.057.086.925	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592

*) Disajikan kembali (Catatan 4)

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 34.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT. Saptausaha Gemilangindah Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 63 tanggal 29 Juli 1992 dari Sulaimansjah, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah dapat Pengesahan Badan Hukum Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4272. HT.01.01.TH 1994 tanggal 7 Maret 1994. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 179 dari Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.hum., M.kn. tanggal 30 Mei 2022, mengenai perubahan susunan pemegang saham dan susunan komisaris. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-0100029.AH.01.11.Tahun 2022 Tanggal 31 Mei 2022.

Sesuai pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan dari Perusahaan adalah bergerak dalam bidang real estat, pariwisata, industri dan aktivitas perusahaan holding. Saat ini kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh Perusahaan adalah dibidang aktivitas perusahaan holding dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Perusahaan berkantor pusat dan berdomisili di Gedung Millennium Industrial Estate Jl. Kramat Raya No.32-34, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta-Pusat. Lokasi kegiatan usaha Perusahaan di Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Perusahaan mulai beroperasi komersial sejak tahun 2017.

PT Benteng Terang Sejahtera adalah entitas induk terakhir dan Edward Halim adalah pemegang saham pengendali akhir dari Perusahaan.

b. Manajemen Kunci dan Informasi Lainnya

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi yang merupakan manajemen kunci pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021, 2020 dan 2019</u>
Dewan Komisaris		
Komisaris	Erwin Tan	Andrew Halim
Komisaris Independen	Handry Soesanto	Handry Soesanto
Direksi		
Direktur Utama	Edward Halim	Edward Halim
Direktur	Cindy Veronica Jong	Cindy Veronica Jong

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua : Handry Soesanto
 Anggota : Opri Simbolon
 Anggota : Minaldi Muffid Kamil

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, masing-masing sebanyak 18, 14, 16 dan 22 karyawan (tidak diaudit).

c. Entitas Anak

PT Pilar Loka Karya

Berdasarkan Akta Notaris Dewi Octaria, S.H., M.Kn, No.60 tanggal 25 Juli 2022, Perusahaan mengakuisisi PT Pilar Loka Karya ("PLK") dengan kepemilikan sebesar 99.60% atau sebesar Rp124.500.000 melalui akuisisi atas saham milik Edward Halim dan Hungdres Halim dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0052316. AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 27 Juli 2012. PLK bergerak di bidang real estat atas dasar balas jasa kontrak dan konsultasi teknis serta keinsinyuran.

Transaksi akuisisi PLK tersebut merupakan kombinasi bisnis entitas sepengendali karena pemegang saham utama terakhir yang sama antara Perusahaan dan PLK. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan nilai tercatat bisnis yang dikombinasi sebesar Rp(533.045.613) dibukukan sebagai bagian dari akun "Tambahan Modal Disetor" (Catatan 24). Hubungan sepengendalian antara Perusahaan dan PLK tidak bersifat sementara.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sehubungan dengan akuisisi PLK adalah sebagai berikut:

Jumlah imbalan yang dialihkan	124.500.000
Dikurangi: Nilai tercatat aset neto entitas	660.186.358
Kepentingan nonpengendali	2.640.745
Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi	
Entitas Sepengendali	<u>(533.045.613)</u>

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Ringkasan informasi keuangan PLK adalah sebagai berikut :

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Total aset	3.609.701.370	2.052.983.199	188.068.657	26.686.847
Total liabilitas jangka pendek	2.899.147.290	1.835.703.240	481.523.374	198.741.926
Total liabilitas jangka panjang	71.893.730	47.401.165	29.090.029	16.232.647
Total liabilitas	2.971.041.020	1.883.104.405	510.613.403	214.974.573
Pendapatan	1.817.361.749	2.306.966.444	471.302.414	331.236.544
Laba - neto	471.579.506	495.754.868	(131.076.083)	(190.460.183)

Rincian Total Aset Entitas Anak pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Nama Entitas	Domisili	Kegiatan Usaha	Mulai beroperasi komersial	Persentase Kepemilikan	Total Aset sebelum Eliminasi			
					31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
PT Pilar Karya Loka	Tangerang	Jasa Manajemen dan Konsultan	2019	99,60%	3.631.227.378	2.052.983.764	188.068.657	26.686.847

d. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 9 Februari 2023.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal yang mencakup Peraturan VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Konsolidasian Emiten atau Perusahaan Publik yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan harga perolehan. Laporan keuangan disusun dengan metode akrual, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah ("Rp"), yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia, mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas dan pengungkapan aset dan kewajiban kontijen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Hasil yang sebenarnya dapat berbeda dari jumlah yang diestimasi.

c. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Perusahaan mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi berdasarkan PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan jika:

- a. Secara langsung, atau tidak langsung melalui satu atau lebih perantara, pihak tersebut:
 - (i) mengendalikan, dikendalikan oleh atau berada dibawah pengendalian bersama dengan, entitas (termasuk induk, entitas anak dan *fellow subsidiaries*);
 - (ii) memiliki kepemilikan di entitas yang memberikan pengaruh signifikan atas entitas; atau
 - (iii) memiliki pengendalian bersama atas entitas.
- b. Pihak tersebut adalah entitas asosiasi dari entitas;
- c. Pihak tersebut adalah *Joint Ventures* dimana entitas tersebut merupakan *venturer*;
- d. Pihak tersebut adalah personel manajemen kunci entitas atau entitas induknya;
- e. Pihak tersebut adalah keluarga dekat dari setiap orang yang diuraikan dalam (a) atau (d);
- f. Pihak tersebut adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh, atau memiliki hak suara secara signifikan, secara langsung atau tidak langsung, setiap orang yang diuraikan dalam (d) atau (e); atau
- g. Pihak tersebut adalah program imbalan pascakerja untuk imbalan pekerja entitas, atau setiap entitas yang mempunyai hubungan istimewa dengan entitas tersebut.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

d. Kas dan Bank

Kas adalah saldo kas dan rekening bank yang dimiliki untuk memenuhi komitmen jangka pendek bukan untuk investasi atau dibatasi penggunaannya.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

e. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual. Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

f. Biaya Pinjaman

Perusahaan menerapkan PSAK No. 26, "Biaya pinjaman". Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan yang berasal dari pinjaman.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Perusahaan telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

g. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

h. Tanah untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke persediaan tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau ke persediaan bangunan dalam konstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

i. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	Tahun
Kendaraan	4
Peralatan kantor	4

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, Perusahaan melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

j. Imbalan Kerja

Perusahaan menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

Pengukuran kembali terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen atau kurtailmen terjadi dan ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

k. Perpajakan

Pajak Penghasilan Final

Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba atau rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan tarif pajak yang diharapkan akan diterapkan pada periode ketika aset tersebut direalisasikan atau liabilitas dilunasi, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal pelaporan.

Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang dikarenakan oleh perubahan tarif pajak dibebankan atau dikreditkan pada operasional periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang sebelumnya dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

I. Pendapatan dan beban

Perusahaan menerapkan PSAK 72 “Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan”. Berdasarkan PSAK ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over time*) atau pada waktu tertentu (*at a point in time*).

Perusahaan mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Pendapatan diakui sepanjang waktu (*over time*), jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
2. pelaksanaan entitas menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
3. pelaksanaan entitas tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Jika suatu kewajiban pelaksanaan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu (*at a point in time*) dimana pelanggan memperoleh pengendalian atas aset yang dijanjikan dan entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mempertimbangkan indikator pengalihan pengendalian antara lain

1. Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset.
2. Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
3. Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
4. Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
5. Pelanggan telah menerima aset.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

m. Informasi Segmen

Perusahaan menerapkan PSAK No. 5 “Segmen Operasi”. Segmen adalah komponen dari Perusahaan yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

n. Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan". Perusahaan mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

i. Aset keuangan

Pengakuan awal

Perusahaan mengklasifikasikan semua aset keuangannya ke dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Perusahaan mengalihkan aset keuangan, maka Perusahaan mengevaluasi sejauh mana Perusahaan tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Perusahaan mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengukuran selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya, atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Perusahaan dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

iii. Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

iv. Instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif.

o. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang tidak diamortisasi diuji ketika terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Penurunan nilai diakui jika nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan. Jumlah terpulihkan adalah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam menentukan penurunan nilai, aset dikelompokkan pada tingkat yang paling rendah dimana terdapat arus kas yang dapat diidentifikasi (unit penghasil kas). Aset nonkeuangan yang mengalami penurunan nilai diuji setiap tanggal laporan untuk menentukan apakah terdapat kemungkinan pemulihan penurunan nilai.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Pemulihan rugi penurunan nilai diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pemulihan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

p. Laba Per Saham

Perusahaan menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

3. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pengukuran nilai wajar

Beberapa aset dan liabilitas yang termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan memerlukan pengukuran, dan/atau pengungkapan pada nilai wajar.

Pengklasifikasian pos ke level 1, 2 dan 3 didasarkan pada level terendah dari input yang digunakan yang memiliki pengaruh signifikan pada pengukuran nilai wajar pos. Transfer pos antara level diakui pada saat periode tersebut terjadi. Perusahaan telah menyusun prosedur untuk menentukan teknik penilaian dan input untuk pengukuran nilai wajar. Dalam mengestimasi nilai wajar aset atau liabilitas, Perusahaan menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sejauh itu tersedia. Jika input Level 1 tidak tersedia, Perusahaan melibatkan penilai yang memenuhi syarat untuk melakukan penilaian.

Perusahaan bekerja sama dengan penilai eksternal untuk menetapkan teknik penilaian yang sesuai dan input untuk model. Perusahaan melaporkan temuan penilaian kepada direksi Perusahaan untuk menjelaskan penyebab fluktuasi nilai wajar aset dan liabilitas. Informasi tentang teknik penilaian dan input yang digunakan dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas diungkapkan dalam Catatan 35. Manajemen yakin bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan sudah tepat dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas tersebut.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Perusahaan sesuai dengan transaksi pasar terkini.

Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Jumlah terpulihkan aset nonkeuangan didasarkan pada estimasi dan asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direvisi secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas. Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tetap.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Perusahaan menyajikan kembali laporan keuangan tanggal 31 Desember 2020 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sehubungan dengan penyesuaian akun Properti Investasi dan Tanah Untuk Dikembangkan. Penyesuaian tidak berdampak pada laporan keuangan tanggal 31 Desember 2019.

Perusahaan juga telah menyajikan kembali laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut sehubungan dengan akuisisi entitas sepengendali (Catatan 1c). Penyajian kembali tersebut sesuai dengan PSAK No. 38 yang mensyaratkan unsur-unsur laporan keuangan konsolidasian dari Perusahaan harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah perusahaan yang diakuisisi tersebut telah bergabung sejak awal terjadi sepengendalian.

Dampak dari penyajian kembali adalah sebagai berikut:

	<u>Dilaporkan Sebelumnya</u>	<u>Penyesuaian</u>	<u>Disajikan Kembali</u>
<u>31 Desember 2021</u>			
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
Aset lancar			
Kas dan bank	468.947.252	52.983.764	521.931.016
Piutang usaha	4.052.774.556	2.000.000.000	6.052.774.556
Liabilitas jangka pendek			
Utang usaha	-	1.604.752.701	1.604.752.701
Utang pajak	7.203.597.622	230.950.539	7.434.548.161
Liabilitas jangka panjang			
Liabilitas imbalan pascakerja	727.975.889	47.401.165	775.377.054
Ekuitas			
Proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	169.879.359	169.879.359
Penghasilan komprehensif lain	302.325.329	-	302.325.329
Saldo Laba	(20.105.337.508)	-	(20.105.337.508)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Penjualan	23.702.216.364	2.306.966.444	26.009.182.808
Laba bruto	11.380.584.591	1.103.483.222	12.484.067.813
Laba usaha	5.414.306.737	709.492.641	6.123.799.378
Laba bersih sebelum penyesuaian proforma	4.817.177.794	557.975.997	5.375.153.791
LAPORAN ARUS KAS			
Arus kas dari aktivitas operasi	(4.197.578.048)	(133.663.148)	(4.331.241.196)

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

	<u>Dilaporkan Sebelumnya</u>	<u>Penyesuaian</u>	<u>Disajikan Kembali</u>
<u>31 Desember 2020</u>			
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
Aset lancar			
Kas dan bank	1.784.103.555	188.068.657	1.972.172.212
Aset tidak lancar			
Properti investasi	78.124.966.000	(78.124.966.000)	-
Tanah untuk dikembangkan	141.512.611.925	29.140.938.906	170.653.550.831
Liabilitas jangka pendek			
Utang usaha	-	401.269.479	401.269.479
Utang pajak	4.274.220.020	80.253.895	4.354.473.915
Liabilitas jangka panjang			
Liabilitas imbalan pascakerja	941.312.181	29.090.029	970.402.210
Ekuitas			
Proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	(322.544.746)	(322.544.746)
Saldo Laba	23.999.291.228	(48.984.027.094)	(24.984.735.866)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Penjualan	3.006.649.023	471.302.414	3.477.951.437
Laba bruto	1.513.723.249	235.651.207	1.749.374.456
Laba usaha	(3.057.467.716)	(83.007.307)	(3.140.475.023)
Laba bersih sebelum penyesuaian proforma	45.846.249.010	(49.115.103.177)	(3.268.854.167)
LAPORAN ARUS KAS			
Arus kas dari aktivitas operasi	(8.698.813.480)	161.381.810	(8.537.431.670)

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI *(Lanjutan)*

	<u>Dilaporkan Sebelumnya</u>	<u>Penyesuaian</u>	<u>Disajikan Kembali</u>
<u>31 Desember 2019</u>			
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
Aset lancar			
Kas dan bank	410.664.745	26.686.847	437.351.592
Liabilitas jangka pendek			
Utang usaha	-	165.618.272	165.618.272
Utang pajak	46.583.916	33.123.654	79.707.570
Liabilitas jangka panjang			
Liabilitas imbalan pascakerja	791.632.342	16.232.647	807.864.989
Ekuitas			
Proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	(188.287.726)	(188.287.726)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Penjualan	-	331.236.544	331.236.544
Laba bruto	-	165.618.272	165.618.272
Laba usaha	(2.872.117.724)	(156.324.529)	(3.028.442.253)
Laba bersih sebelum penyesuaian proforma	(2.884.284.238)	(190.460.183)	(3.074.744.421)
LAPORAN ARUS KAS			
Arus kas dari aktivitas operasi	(7.208.567.441)	24.514.390	(7.184.053.051)

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Kas				
Kas besar	91.094.000	85.606.000	80.561.221	64.988.464
Bank				
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	439.200.380	-	-	-
PT Bank Central Asia Tbk	142.686.007	292.970.815	1.412.182.349	361.566.538
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	129.605.453	30.144.180	263.698.509	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	60.775.975	4.909.715	207.494.203	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10.653.231	95.482.632	4.689.460	7.930.985
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	9.615.000	9.790.000	-	-
PT Bank Mayapada International Tbk	2.917.674	3.027.674	1.773.229	-
PT Bank Capital Indonesia Tbk	-	-	1.773.241	2.865.605
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	2.440.000	-	-	-
Sub total	797.893.720	436.325.016	1.891.610.991	372.363.128
Total	888.987.720	521.931.016	1.972.172.212	437.351.592

Pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, seluruh saldo kas dan bank dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya. Seluruh saldo bank ditempatkan pada pihak ketiga

6. PIUTANG USAHA

a. Piutang Usaha - Aset Lancar

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pihak Ketiga				
Penjualan unit rumah	5.028.021.355	4.052.774.556	214.056.000	-
Jasa perencanaan	3.500.000.000	2.000.000.000	-	-
Total	8.528.021.355	6.052.774.556	214.056.000	-

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Belum jatuh tempo	5.028.021.355	4.052.774.556	214.056.000	-
Telah jatuh tempo:				
1 - 30 hari	-	-	-	-
31 - 60 hari	-	-	-	-
> 60 hari	-	-	-	-
Total	<u>5.028.021.355</u>	<u>4.052.774.556</u>	<u>214.056.000</u>	<u>-</u>

b. Piutang Usaha - Aset Tidak Lancar

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pihak ketiga				
Penjualan unit rumah	<u>1.369.076.413</u>	<u>9.950.652.277</u>	<u>2.042.725.925</u>	<u>-</u>

Saldo piutang usaha seluruhnya kepada pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha dapat tertagih seluruhnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang usaha tersebut.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Karyawan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30.675.600</u>

Piutang lain-lain merupakan piutang atas pinjaman karyawan yang pengembaliannya dipotong dari gaji bulanan.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Biaya dibayar dimuka				
Asuransi	5.163.672	12.392.813	8.067.563	3.836.813
Uang Muka				
Biaya emisi saham	320.500.000	320.500.000	320.500.000	-
Total	<u>325.663.672</u>	<u>332.892.813</u>	<u>328.567.563</u>	<u>3.836.813</u>

Biaya emisi saham merupakan biaya atas jasa tenaga ahli terkait dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan.

9. PERSEDIAAN

Rincian persediaan tanah real estat adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Tanah dalam pengembangan	40.977.485.172	44.119.227.560	35.176.927.849	18.599.531.832
Rumah hunian dalam konstruksi	2.726.741.358	3.895.939.398	6.801.667.004	602.095.000
Total	<u>43.704.226.530</u>	<u>48.015.166.958</u>	<u>41.978.594.853</u>	<u>19.201.626.832</u>

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	44.119.227.560	35.176.927.849	18.599.531.832	9.344.513.488
Penambahan:				
Reklasifikasi dari uang muka	-	-	-	5.545.500.000
Pengembangan tanah	1.857.234.728	16.186.131.484	17.167.321.791	3.709.518.344
Reklasifikasi ke rumah hunian siap dijual	(4.998.977.116)	(7.243.831.773)	(589.925.774)	-
Saldo Akhir	<u>40.977.485.172</u>	<u>44.119.227.560</u>	<u>35.176.927.849</u>	<u>18.599.531.832</u>

Tanah dalam pengembangan berlokasi di daerah Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan Winner Sapta Villa dengan luas tanah pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing seluas 65.078 m² dan 65.078 m², 65.078 m² dan 61.381 m² yang bersertifikat SHGB atas nama Perusahaan.

Penambahan tanah pada tahun 2019 sebesar Rp5.545.500.000 merupakan reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah (Catatan 11) seluas 3.697 m² yang bersertifikat SHGB atas nama Perusahaan.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi rumah hunian dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	3.895.939.398	6.801.667.004	602.095.000	-
Pembangunan konstruksi	2.346.201.960	2.172.072.394	7.102.572.004	602.095.000
Reklasifikasi ke rumah siap dijual	<u>(3.515.400.000)</u>	<u>(5.077.800.000)</u>	<u>(903.000.000)</u>	<u>-</u>
Saldo Akhir	<u>2.726.741.358</u>	<u>3.895.939.398</u>	<u>6.801.667.004</u>	<u>602.095.000</u>

Jumlah biaya bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke pembangunan konstruksi pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp777.782.291, Rp1.164.431.598, Rp549.035.069 dan Rp234.375.000.

Mutasi rumah siap dijual adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	-	-	-	-
Reklasifikasi dari:				
Tanah dalam pengembangan	4.998.977.116	7.243.831.773	589.925.774	-
Rumah hunian dalam konstruksi	3.515.400.000	5.077.800.000	903.000.000	-
Pengurangan ke beban pokok penjualan	<u>(8.514.377.116)</u>	<u>(12.321.631.773)</u>	<u>(1.492.925.774)</u>	<u>-</u>
Saldo Akhir	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021 dan 2020, persediaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 20.

Pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, seluruh persediaan tidak diasuransikan.

10. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

Saldo tanah untuk dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<u>Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong</u>				
Saldo awal	213.927.426.192	170.653.550.831	49.632.584.831	49.632.584.831
Reklasifikasi dari aset tidak lancar lainnya (Catatan 13)	-	43.273.875.361	-	-
Penambahan (Catatan 14 dan 31)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121.020.966.000</u>	<u>-</u>
Saldo Akhir	<u>213.927.426.192</u>	<u>213.927.426.192</u>	<u>170.653.550.831</u>	<u>49.632.584.831</u>

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN****31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta****Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan****Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019****(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)****10. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN (Lanjutan)**

Tanah untuk dikembangkan terletak di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan luas tanah pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing seluas 357.770 m², 357.770 m², 274.097 m² dan 161.037 m² atas nama Perusahaan dengan status kepemilikan tanah sebagai berikut:

	31 Juli 2022 (m ²)	31 Desember 2021 (m ²)	31 Desember 2020 (m ²)	31 Desember 2019 (m ²)
Surat Pelepasan Hak (SPH)	113.060	113.060	113.060	-
Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)	244.710	244.710	161.037	161.037
Total	357.770	357.770	274.097	161.037

Perolehan persediaan tanah seluas 83.673 m² pada tanggal 31 Desember 2021 merupakan reklasifikasi dari aset tidak lancar lainnya (Catatan 13) yang sebelumnya dijamin ke PT Bank Capital Indonesia Tbk. Berdasarkan surat Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan No. 227/BCI-LGL/XII/2021 dari PT Bank Capital Indonesia Tbk pada tanggal 8 Desember 2021, tanah dan bangunan seluas 83.673 m² yang dimiliki oleh Perusahaan tidak lagi menjadi jaminan PT Bank Capital Indonesia Tbk.

11. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Mutasi uang muka pembelian tanah adalah sebagai berikut:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Saldo awal tahun	-	-	-	4.464.499.144
Penambahan	-	-	-	1.081.000.856
Reklasifikasi ke persediaan	-	-	-	(5.545.500.000)
Saldo akhir	-	-	-	-

Uang muka merupakan atas pembelian tanah di Desa Pakansari. Pada tahun 2019, seluruh uang muka sebesar Rp5.545.500.000 telah di reklasifikasi sepenuhnya ke akun persediaan (Catatan 9).

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

	Saldo 1 Januari 2022	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Juli 2022
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	588.191.546	-	-	588.191.546
Peralatan kantor	48.701.500	-	-	48.701.500
Total Biaya Perolehan	636.893.046	-	-	636.893.046
Akumulasi Penyusutan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	434.961.134	40.861.443	-	475.822.577
Peralatan kantor	34.911.458	3.497.828	-	38.409.286
Total Akumulasi Penyusutan	469.872.592	44.359.271	-	514.231.863
Nilai Buku	167.020.454			122.661.183

	Saldo 1 Januari 2021	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2021
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	1.008.191.546	-	420.000.000	588.191.546
Peralatan kantor	48.701.500	-	-	48.701.500
Total Biaya Perolehan	1.056.893.046	-	420.000.000	636.893.046
Akumulasi Penyusutan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	779.099.691	75.861.443	420.000.000	434.961.134
Peralatan kantor	29.518.771	5.392.687	-	34.911.458
Total Akumulasi Penyusutan	808.618.462	81.254.130	420.000.000	469.872.592
Nilai Buku	248.274.584			167.020.454

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2020
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	1.008.191.546	-	-	1.008.191.546
Peralatan kantor	48.701.500	-	-	48.701.500
Total Biaya Perolehan	1.056.893.046	-	-	1.056.893.046
Akumulasi Penyusutan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	697.947.674	81.152.017	-	779.099.691
Peralatan kantor	23.091.594	6.427.177	-	29.518.771
Total Akumulasi Penyusutan	721.039.268	87.579.194	-	808.618.462
Nilai Buku	335.853.778			248.274.584

	Saldo 1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2019
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	1.008.191.546	-	-	1.008.191.546
Peralatan kantor	48.701.500	-	-	48.701.500
Total Biaya Perolehan	1.056.893.046	-	-	1.056.893.046
Akumulasi Penyusutan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Kendaraan	585.533.106	112.414.568	-	697.947.674
Peralatan kantor	17.003.907	6.087.687	-	23.091.594
Total Akumulasi Penyusutan	602.537.013	118.502.255	-	721.039.268
Nilai Buku	454.356.033			335.853.778

Aset tetap kendaraan diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko lainnya kepada PT Sampo Insurance Indonesia dan PT Malacca Trust Wuwungan Insurance, pihak ketiga, dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp346.000.000 pada tanggal 31 Juli 2022. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Beban umum dan administrasi	44.359.271	81.254.130	87.579.194	118.502.255

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

13. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Aset tidak lancar lainnya pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar nihil, nihil, Rp43.273.875.361 dan Rp43.273.875.361 merupakan sebidang tanah milik Perusahaan seluas 83.673 m² yang berlokasi di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor yang digunakan sebagai agunan atas fasilitas pinjaman yang diterima PT Bumi Citra Permai Tbk, pihak berelasi, dari PT Bank Capital Indonesia Tbk.

Pada tanggal 31 Desember 2021, aset tidak lancar lainnya berupa tanah milik Perusahaan seluas 83.673 m² telah direklasifikasi seluruhnya ke tanah untuk dikembangkan (Catatan 10) sehubungan dengan tanah tersebut tidak lagi sebagai jaminan di PT Bank Capital Indonesia Tbk.

14. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Kontraktor	1.837.500.000	1.050.000.000	-	-
Effendy Halim	709.706.076	554.752.701	401.269.479	165.618.272
Total	2.547.206.076	1.604.752.701	401.269.479	165.618.272

Utang kepada Effendi Halim, pihak ketiga, merupakan utang atas bagi hasil sehubungan dengan kerjasama pengelolaan gedung pada PLK, entitas anak (Catatan 27 dan 33).

Utang kepada kontraktor pihak ketiga, merupakan utang atas jasa perencanaan (Catatan 27 dan 33).

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG LAIN-LAIN

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Pihak Ketiga				
PT Mandiri Multi Persada	<u>118.096.292.655</u>	<u>118.096.292.655</u>	<u>118.096.292.655</u>	<u>-</u>

Utang kepada MMP, pihak ketiga, merupakan utang atas akuisisi tanah atas beberapa sertifikat hak milik adat (girik) dengan luas 113.060 m² yang berlokasi di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. (Catatan 10 dan 33).

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Gaji dan tunjangan	<u>118.138.075</u>	<u>107.433.540</u>	<u>146.777.276</u>	<u>101.873.000</u>

17. UANG MUKA PENJUALAN

Uang muka penjualan seluruhnya dari pihak ketiga dengan saldo pada 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp12.381.053.336, Rp25.039.056.784, Rp19.557.234.482 dan Rp1.023.227.000 merupakan uang muka yang diterima dari pesanan rumah di Perumahan Winner Saptavilla.

18. PERPAJAKAN**a. Pajak Dibayar Dimuka**

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Pajak Penghasilan pasal 4 (2)	86.056.392	374.594.859	478.680.862	-
Pajak Pertambahan Nilai	-	-	-	137.396.909
Total	<u>86.056.392</u>	<u>374.594.859</u>	<u>478.680.862</u>	<u>137.396.909</u>

b. Utang Pajak

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Pajak Penghasilan				
Pasal 23	136.701.216	136.667.716	137.849.060	8.255.190
Pasal 21	3.674.296	4.786.796	1.736.332	38.328.726
Pasal 4 (2)	3.931.115.718	3.732.872.033	3.435.510.566	33.123.654
Pajak Pertambahan Nilai	807.120.209	3.560.221.616	779.377.957	-
Total	<u>4.878.611.439</u>	<u>7.434.548.161</u>	<u>4.354.473.915</u>	<u>79.707.570</u>

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**c. Pajak Final**

Perhitungan pajak final adalah sebagai berikut:

	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Pendapatan yang dikenakan pajak final:					
Perumahan	16.400.522.726	-	23.702.216.364	3.006.649.023	-
Jasa perencanaan	1.500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Pengelolaan gedung	309.906.749	206.496.852	306.966.444	471.302.414	331.236.544
Total	18.210.429.475	2.206.496.852	26.009.182.808	3.477.951.437	331.236.544
Beban pajak final tahun berjalan:					
Perumahan (2,5%)	410.013.068	-	592.555.409	75.164.559	-
Jasa perencanaan (6%)	90.000.000	120.000.000	120.000.000	-	-
Pengelolaan gedung (10%)	30.990.675	20.649.685	30.696.644	47.130.241	33.123.654
Total	531.003.743	140.649.685	743.252.053	122.294.800	33.123.654

d. Rekonsiliasi Pajak

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan penghasilan kena pajak (laba fiskal) adalah sebagai berikut:

	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	(2.820.590.698)	6.118.405.844	(3.146.559.367)	(3.041.620.767)
Pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final	(2.206.496.852)	(26.009.182.808)	(3.477.951.437)	(331.236.544)
Beban yang berhubungan dengan pendapatan kena pajak penghasilan final	5.027.087.550	19.890.776.964	6.624.510.804	3.372.857.311
Laba Kena Pajak Final	-	-	-	-

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2021, 2020 dan 2019 di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan yang disampaikan kepada otoritas perpajakan.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
PT BCA Finance	-	-	-	73.482.504
Bunga belum jatuh tempo	-	-	-	(1.889.794)
Nilai kini utang pembiayaan	-	-	-	71.592.710
Bagian utang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	-	71.592.710
Bagian Jangka Panjang	-	-	-	-

Perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan PT Bank Central Asia Finance Tbk untuk kendaraan operasional usaha. Jangka waktu kredit 36 bulan yang tempo tanggal 26 Agustus 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2020, utang pembiayaan konsumen telah sepenuhnya dilunasi.

20. UTANG PIHAK BERELASI

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Edward Halim	-	-	-	107.093.155.000

Utang pihak berelasi tersebut merupakan utang kepada pemegang saham yang digunakan untuk kegiatan operasional Perusahaan dan atas utang tersebut tidak dikenakan bunga dan tanpa jaminan.

Pada tanggal 31 Desember 2020, utang kepada pihak berelasi telah sepenuhnya dilunasi.

21. PINJAMAN BANK

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10.032.000.000	10.653.000.000	7.772.000.000	3.000.000.000

Rekonsiliasi saldo awal dan akhir dari pinjaman bank adalah sebagai berikut:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	10.653.000.000	7.772.000.000	3.000.000.000	-
Penerimaan/peningkatan utang bank	-	6.627.000.000	5.600.000.000	3.000.000.000
Pembayaran/pelunasan utang bank	(621.000.000)	(3.746.000.000)	(828.000.000)	-
Saldo Akhir	10.032.000.000	10.653.000.000	7.772.000.000	3.000.000.000

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PINJAMAN BANK *(Lanjutan)*

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 34 tanggal 13 Mei 2019 dari notaris Samsuri, SH., M.KN, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") yang digunakan untuk modal kerja konstruksi (KYG) pembangunan proyek Pakansari Tropis Residence yang berlokasi di jalan Sirojur Munir, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan sifat kredit *Revolving* dengan batas penarikan Rp45.000.000.000 (untuk setiap tahap maksimal plafon kredit Rp15.000.000.000) dan jangka waktu pembayaran cicilan selama empat tahun. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah bukti kepemilikan SHGB dengan luas 64.576 m² atas nama Perusahaan dan bangunan yang akan dibangun dilokasi perumahan Pakansari Tropis Residence serta jaminan lainnya berupa:

- a. *Personal Guarantee* dari manajemen yang terdiri atas nama Edward Halim, Nizyudhia Ahmad Jusra dan Andrew Halim;
- b. *Standing instruction* (SI) terhadap penjualan kredit pemilikan rumah melalui BTN;
- c. Akta cession atas piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah yang dibiayai oleh BTN;
- d. Akta perjanjian subordinasi dengan BTN, dimana Perusahaan harus memprioritaskan untuk melunasi terlebih dahulu kepada BTN, mendahului tagihan para pemegang saham Perusahaan.
- e. Kuasa menjual dengan hak substitusi kepada BTN dengan mengambil alih penjualan unit-unit yang telah dibiayai untuk menyelesaikan kewajiban apabila menurut penilaian BTN kewajiban atas Perusahaan tidak lancar.
- f. Akta pengakuan hutang atas pinjaman kredit konstruksi dengan plafond sebesar Rp15.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian utang bank tersebut, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham;
- b. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang;
- c. Melakukan merger dan akuisisi;
- d. Melunasi hutang kepada pemegang saham;
- e. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
- f. Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- g. Membagi deviden Perusahaan;
- h. Memindahtangankan dalam bentuk apapun dan atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun kepada pihak ketiga;
- i. Sampai dengan kredit dinyatakan lunas Perusahaan dilarang melakukan penjualan agunan secara tunai dan perubahan pengurus perusahaan atau pemegang saham tanpa persetujuan bank;
- j. Sampai dengan hak kepemilikan agunan beralih ke Perusahaan dan agunan belum selesai dilaksanakan *splitzing*, Perusahaan dilarang mengambil alih pekerjaan penyelesaian agunan yang menjadi tanggung jawab BTN;

Pada tanggal 9 Juni 2020, Perusahaan telah menandatangani perubahan perjanjian pemberian fasilitas kredit dengan BTN yang didalamnya perubahan terdapat beberapa penyesuaian, antara lain (i) Perubahan nama proyek menjadi "Winner Sapta Villa", (ii) pembangunan proyek tahap 1 sampai tahap 3 sebanyak 241 unit dan (iii) tambahan jaminan atas tanah sehingga luas tanah yang dijaminakan seluas 65,078 m².

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Pada tanggal 8 September 2020, Perusahaan menerima persetujuan dari Bank BTN atas perubahan anggaran dasar, susunan pengurus Perusahaan, pembagian dividen dan melunasi hutang kepada pemegang saham dari peningkatan modal saham. Pada tanggal 6 Januari 2022, Perusahaan telah menerima kembali surat persetujuan kembali dari Bank BTN atas perubahan anggaran dasar dan susunan pengurus Perusahaan dalam rangka penawaran umum perdana. Pada tanggal 31 Januari 2023, Perusahaan telah menerima surat persetujuan dari Bank BTN atas persetujuan akuisisi dalam rangka penawaran umum perdana.

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan yang dihitung oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno, aktuaris independen, berdasarkan laporan No. 0654/X/KKA-MPS/2022/RPT dan No. 0658/X/KKA-MPS/2022/RPT pada tanggal 5 Oktober 2022 untuk 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tingkat diskonto	7,40%	7,40%	7,30%	8,00%
Usia pensiun	55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalita	TMI IV	TMI IV	TMI IV	TMI IV

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Saldo awal	775.377.054	970.402.210	807.864.989	627.239.385
Beban tahun berjalan	80.764.938	128.771.139	148.276.387	170.355.188
Pendapatan komprehensif lain	7.268.930	(323.796.295)	14.260.834	10.270.416
Total	863.410.922	775.377.054	970.402.210	807.864.989

Rincian imbalan pasca masa kerja yang diakui di laporan laba rugi:

	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Biaya jasa kini	46.814.541	57.844.508	83.614.723	98.925.475
Biaya bunga	33.950.397	70.926.631	64.661.664	55.197.066
Biaya jasa lalu	-	-	-	16.232.647
Total	80.764.938	128.771.139	148.276.387	170.355.188

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

Pengukuran kembali imbalan kerja yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman	(7.268.930)	323.796.295	(14.260.834)	(10.270.416)

Analisa sensitivitas kuantitatif kewajiban imbalan pascakerja terhadap perubahan asumsi utama tertimbang pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Perubahan asumsi tingkat diskonto				
Penurunan 1%	917.502.569	828.823.095	1.070.835.248	850.086.433
Kenaikan 1	810.986.429	732.002.834	886.914.790	771.761.750
Perubahan asumsi tingkat kenaikan gaji				
Penurunan 1%	808.065.469	729.561.095	881.452.749	768.572.547
Kenaikan 1	932.838.833	837.259.363	1.076.323.534	853.337.957

23. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham perusahaan pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	31 Juli 2022		
	Lembar Saham	Persentase Pemilikan	Nilai
PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	87,55%	112.465.000.000
Edward Halim	775.000.000	12,07%	15.500.000.000
Erwin Tan	25.000.000	0,39%	500.000.000
Total	6.423.250.000	100,00%	128.465.000.000

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2021 dan 2020		
	Lembar Saham	Persentase Pemilikan	Nilai
PT Benteng Terang Sejahtera	5.623.250.000	87,55%	112.465.000.000
Edward Halim	775.000.000	12,07%	15.500.000.000
Andrew Halim	25.000.000	0,39%	500.000.000
Total	6.423.250.000	100,00%	128.465.000.000

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Nama Pemegang Saham	Lembar Saham	31 Desember 2019	
		Persentase Pemilikan	Nilai
Edward Halim	155.000	96,88%	15.500.000.000
Andrew Halim	5.000	3,13%	500.000.000
Total	160.000	100,00%	16.000.000.000

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 179 tanggal 30 Mei 2022 oleh Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Para pemegang saham menyetujui perubahan susunan dewan komisaris dan perubahan susunan pemegang saham melalui pengalihan saham Andrew Halim sebanyak 25.000.000 lembar saham kepada Erwin Tan. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0100029.AH.01.11.Tahun 2022 Tanggal 31 Mei 2022

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 201 tanggal 19 Oktober 2020 oleh Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Para pemegang saham menyetujui perubahan nilai nominal saham dari Rp100.000 menjadi Rp20. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0071753.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 21 Oktober 2020.

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham tanggal 25 September 2020 yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 201 tanggal 25 September 2020 oleh Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Para pemegang saham memutuskan antara lain:

- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp20.000.000.000 menjadi Rp 513.860.000.000
- Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari RP16.000.000.000 menjadi Rp.128.465.000.000 melalui menerbitkan saham baru sebanyak 1.124.650 saham yang seluruhnya diambil oleh PT Benteng Terang Sejahtera.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0163196.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 29 September 2020.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 13 Mei 2019, yang dituangkan di dalam Akta Notaris No.33 tanggal 13 Mei 2019 oleh Samsuri, SH., M.KN, Notaris di Bogor. Para pemegang saham memutuskan meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp5.000.000.000 yang terdiri dari 50.000 saham menjadi Rp20.000.000.000 yang terdiri dari 200.000. Peningkatan modal disetor sebanyak 110.000 saham diambil seluruhnya oleh Edward Halim dan telah disetor secara tunai. Kemudian, sehubungan dengan pengajuan permohonan perubahan anggaran dasar ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia terlambat dilakukan, maka diperlukan penegasan kembali oleh para pemegang saham melalui Penegasan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 1 Juli 2019 dalam Akta Notaris No.01 tanggal 1 Juli 2019 oleh Samuri, SH., M.KN, Notaris di Bogor. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0109190.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 12 Juli 2019.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN****31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta****Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan****Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019****(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)****23. MODAL SAHAM (Lanjutan)**

Selanjutnya, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 29 Mei 2020, yang dituangkan di dalam Akta Notaris No.174 tanggal 29 Mei 2020 oleh Christina Dwi Utami, SH., M.Hum., M.KN, Notaris di Jakarta, para pemegang saham mengklarifikasi bahwa terjadi kesalahan penulisan sehubungan penyeteroran kas atas peningkatan modal yang tertuang pada Akta Notaris No.33 tanggal 13 Mei 2019 oleh Samsuri, SH., M.KN, dan akta Notaris No.01 tanggal 1 Juli 2019 oleh Samsuri, SH., M.KN.

Para Pemegang saham memutuskan dan menegaskan bahwa penyeteroran atas pengambilan bagian Edward Halim sebanyak 110.000 saham yang diterbitkan dilakukan dengan cara konversi hutang Edward Halim sebesar Rp11.000.000.000. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No AHU-0038237.AH.01.02 Tahun 2020 tanggal 3 Juni 2020.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak	6.759.131.080	6.759.131.080	6.759.131.080	6.759.131.080
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (Catatan 1c)	533.045.613	-	-	-
Total	<u>7.292.176.693</u>	<u>6.759.131.080</u>	<u>6.759.131.080</u>	<u>6.759.131.080</u>

25. PROFORMA DARI TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI

Tabel berikut merupakan mutasi atas penyesuaian proforma dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali:

	<u>31 Juli 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	169.879.359	(322.544.746)	(188.287.726)	2.172.457
<u>Penambahan</u>				
Laba (rugi) neto periode/tahun berjalan	493.104.949	495.755.433	(131.076.083)	(190.460.183)
Penghasilan komprehensif lain periode/tahun berjalan	(2.797.950)	(3.331.328)	(3.180.937)	-
Sub total	<u>660.186.358</u>	<u>169.879.359</u>	<u>(322.544.746)</u>	<u>(188.287.726)</u>
<u>Pengurangan</u>				
Selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	660.186.358	-	-	-
Saldo Akhir	<u>-</u>	<u>169.879.359</u>	<u>(322.544.746)</u>	<u>(188.287.726)</u>

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. PENJUALAN

	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Rumah hunian	16.400.522.726	-	23.702.216.364	3.006.649.023	-
Jasa perencanaan	1.500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Pengelolaan gedung	309.906.749	206.496.852	306.966.444	471.302.414	331.236.544
Pengelolaan lingkungan	7.455.000	-	-	-	-
Total	18.217.884.475	2.206.496.852	26.009.182.808	3.477.951.437	331.236.544

Penjualan rumah hunian pada tanggal 31 Juli 2022 dan 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebanyak 27, nihil, 39, 5 dan nihil unit.

Untuk periode Tujuh Bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dan 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari total penjualan dan seluruh penjualan kepada pihak ketiga.

27. BEBAN POKOK PENJUALAN

	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Rumah hunian	8.514.377.116	-	12.321.631.773	1.492.925.774	-
Jasa perencanaan	787.500.000	1.050.000.000	1.050.000.000	-	-
Pengelolaan gedung	154.953.375	103.248.426	153.483.222	235.651.207	165.618.272
Pengelolaan lingkungan	3.727.500	-	-	-	-
Total	9.460.557.991	1.153.248.426	13.525.114.995	1.728.576.981	165.618.272

Untuk periode Tujuh Bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dan 2021 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang melebihi 10% dari total pendapatan dan seluruh pembelian kepada pihak ketiga.

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Iklan dan promosi	1.638.100.165	1.994.927.964	3.083.565.025	1.561.696.293	480.968.677
Gaji dan tunjangan karyawan	1.285.757.655	985.094.073	1.601.273.519	1.498.842.660	1.399.214.805
Keperluan kantor	184.952.728	360.401.749	527.928.089	643.331.150	280.151.048
Transportasi dan perjalanan dinas	138.572.874	256.872.315	706.689.482	552.219.872	57.786.654

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI (Lanjutan)

	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Pajak	119.857.110	34.292.168	56.980.208	79.008.623	45.912.355
Imbalan kerja	80.764.938	75.116.497	128.771.139	148.276.387	170.355.188
Listrik, air, dan telekomunikasi	77.448.945	62.829.498	103.803.218	77.753.538	102.796.445
Jasa profesional	73.181.818	10.010.000	30.419.000	24.006.000	211.400.000
Penyusutan	44.359.271	61.691.992	81.254.130	87.579.194	118.502.255
Sumbangan	32.550.000	21.600.000	26.533.000	83.150.000	69.547.952
Perijinan	4.737.420	8.100.000	8.100.000	131.296.574	248.061.408
Asuransi	7.229.141	-	4.951.625	2.689.188	9.363.738
Total	3.687.512.065	3.870.936.256	6.360.268.435	4.889.849.479	3.194.060.525

29. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Penghasilan Lain-lain					
Jasa giro bank	413.618	3.106.975	4.969.010	1.998.375	481.822
Keuntungan selisih nilai wajar	-	-	-	-	-
Lain-lain	-	-	-	-	-
Sub total	413.618	3.106.975	4.969.010	1.998.375	481.822
Beban Keuangan					
Bunga pembiayaan	-	-	-	(1.890.490)	(8.885.314)
Beban Lain-lain					
Administrasi bank	(4.046.640)	(6.009.843)	(10.362.544)	(6.192.229)	(4.775.022)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto	(3.633.022)	(2.902.868)	(5.393.534)	(6.084.344)	(13.178.514)

30. LABA PER SAHAM DASAR

	2021 (Tujuh Bulan)	2020 (Tujuh Bulan)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)
Laba (rugi) neto periode/tahun berjalan	4.879.398.358	(3.548.799.021)	(3.137.778.084)	(2.884.284.238)	(1.647.874.277)
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	6.423.250.000	1.907.864.179	2.290.314.891	599.589.041	250.000.000
Laba (rugi) per saham dasar	0,76	(1,86)	(1,37)	(4,81)	(6,59)

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai berikut:

Entitas	Hubungan	Sifat Transaksi
Edward Halim	Pemegang saham	Utang pihak berelasi

Saldo-saldo akun dengan pihak berelasi dan persentase terhadap total aset dan liabilitas adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Utang Pihak Berelasi				
Edward Halim	-	-	-	107.093.155.000
Persentase dari Liabilitas	0%	0%	0%	95%

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diperoleh tanpa dikenakan bunga dan diberikan tanpa jaminan.

Total Remunerasi yang diberikan kepada manajemen kunci pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp496.500.000, Rp90.000.000, Rp330.000.000 dan nihil.

32. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen dibawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Sumber daya Grup berdasarkan produksi adalah sebagai berikut:

	31 Juli 2022				
	Properti	Jasa Perencanaan	Pengelolaan Gedung dan Lingkungan	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan	16.400.522.726	1.500.000.000	317.361.749	-	18.217.884.475
Beban pokok penjualan	(8.514.377.116)	(787.500.000)	(158.680.875)	-	(9.460.557.991)
Laba bruto	7.886.145.610	712.500.000	158.680.874	-	8.757.326.484
Beban usaha					(3.687.512.065)
Penghasilan (beban) lain-lain - neto					(3.633.022)
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan					5.066.181.397
Beban pajak final					(531.003.743)
Laba neto periode berjalan					4.535.177.654
Penghasilan komprehensif lain					(7.268.930)
Laba komprehensif periode berjalan					4.527.908.724
Aset segmen					268.952.119.457
Liabilitas segmen					148.957.712.473

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

	31 Desember 2021				
	Properti	Jasa Perencanaan	Pengelolaan Gedung	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan	23.702.216.364	2.000.000.000	306.966.444	-	26.009.182.808
Beban pokok penjualan	(12.321.631.773)	(1.050.000.000)	(153.483.222)	-	(13.525.114.995)
Laba bruto	11.380.584.591	950.000.000	153.483.222	-	12.484.067.813
Beban usaha					(6.360.268.435)
Penghasilan (beban) lain-lain - neto					(5.393.534)
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan					6.118.405.844
Beban pajak final					(743.252.053)
Laba neto tahun berjalan					5.375.153.791
Penghasilan komprehensif lain - neto					323.796.295
Laba komprehensif tahun berjalan					5.698.950.086
Aset segmen					279.342.459.125
Liabilitas segmen					163.751.460.865

	31 Desember 2020				
	Properti	Jasa Perencanaan	Pengelolaan Gedung	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan	3.006.649.023	-	471.302.414	-	3.477.951.437
Beban pokok penjualan	(1.492.925.774)	-	(235.651.207)	-	(1.728.576.981)
Laba bruto	1.513.723.249	-	235.651.207	-	1.749.374.456
Beban usaha					(4.889.849.479)
Penghasilan (beban) lain-lain - neto					(6.084.344)
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan					(3.146.559.367)
Beban pajak final					(122.294.800)
Laba neto tahun berjalan					(3.268.854.167)
Penghasilan komprehensif lain - neto					(14.260.834)
Laba komprehensif tahun berjalan					(3.283.115.001)
Aset segmen					261.190.498.191
Liabilitas segmen					151.298.450.017

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta
Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

	31 Desember 2019				
	Properti	Jasa Perencanaan	Pengelolaan Gedung	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan	-	-	331.236.544	-	331.236.544
Beban pokok penjualan	-	-	(165.618.272)	-	(165.618.272)
Laba bruto	-	-	165.618.272	-	165.618.272
Beban usaha					(3.194.060.525)
Penghasilan (beban) lain-lain - neto					(13.178.514)
Laba rugi sebelum pajak penghasilan					(3.041.620.767)
Beban pajak final					(33.123.654)
Laba neto tahun berjalan					(3.074.744.421)
Penghasilan komprehensif lain - neto					(10.270.416)
Laba komprehensif tahun berjalan					(3.085.014.837)
Aset segmen					113.053.201.716
Liabilitas segmen					112.343.038.541

33. PERJANJIAN PENTING

a. Perjanjian Pengadaan Tanah

Perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan PT Mandiri Multi Persada ("MMP") (Catatan 10 dan 15). Pada tanggal 9 Januari 2019 Perusahaan menandatangani perjanjian Pengadaan Tanah dengan MMP. Berdasarkan perjanjian ini Perusahaan dan MMP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- MMP akan membantu Perusahaan dalam rangka pengadaan lahan hingga seluas 120.000 m² di sekitar area proyek properti Perusahaan yang sedang dikembangkan yang berlokasi di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.
- Biaya atas pengadaan tanah maksimum sebesar Rp130.000.000.000 dan komisi yang diterima MMP dalam rangka pengadaan tanah sebesar 5,5% dari harga perolehan lahan.
- Perusahaan memberi kuasa kepada MMP untuk melakukan pemindahan tanah atau pengurusan sertifikat hak atas nama MMP dalam hal terjadi kegagalan penggantian biaya pengadaan tanah oleh Perusahaan.
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani perjanjian dan berakhir dalam jangka waktu 36 (tiga enam) bulan sejak tanggal ditandatangani perjanjian atau setelah dilakukannya penggantian biaya pengadaan tanah kepada MMP.

Berdasarkan addendum perjanjian kerjasama pengadaan tanah tanggal 8 Februari 2021, Perusahaan dan MMP mengubah jangka waktu perjanjian yang sebelumnya 36 bulan menjadi 48 bulan.

Pada tanggal 4 Oktober 2022, Perusahaan telah membayar penggantian atas biaya pengadaan tanah sebesar Rp5.000.000.000 kepada MMP.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. PERJANJIAN PENTING *(Lanjutan)*

Berdasarkan addendum kedua Perjanjian Kerjasama Pengadaan Tanah, tanggal 20 Mei 2022, Perusahaan dan MMP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- a. Perusahaan wajib melakukan penggantian atas biaya pengadaan tanah kepada MMP sebesar Rp5.000.000.000 selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal addendum kedua perjanjian ini sebagai syarat perpanjangan perjanjian selama 9 bulan dari tanggal perjanjian addendum kedua ini.
- b. Perusahaan wajib melakukan pembayaran denda keterlambatan kepada MMP sebesar 1% perbulan dari total biaya pengadaan tanah apabila gagal membayar penggantian sebagaimana diatur dalam perjanjian addendum perjanjian kedua ini.

b. Perjanjian Kerjasama antara PT Pilar Loka Karya, entitas anak dan Kontraktor

Berdasarkan perjanjian tanggal 29 Januari 2021, PT Pilar Loka Karya (PLK), entitas anak, melakukan perjanjian kerja dengan Satrio Prasetyo Utomo (Kontraktor), pihak ketiga, untuk pekerjaan yang terdiri atas:

- Pra rancangan Master Plan ;
- Master Plan Konseptual;
- 3D drawings;
- Video Animation;
- Master Plan – Guideline;
- Site plan;
- Gambar Kerja;
- Asistensi Arsitek;
- Desain Konseptual;
- Schematic Design;
- Design Development; dan
- Tender Drawings.

Dengan nilai pekerjaan seluruhnya senilai Rp2.362.500.000 yang berlokasi di proyek Tangerang Smartcity dan cluster residential Ranca lyuh dan pelaksanaan dimulai terhitung tanggal 29 Januari 2021 dan berakhir tanggal Juni 2023.

c. Perjanjian Jasa Konsultasi antara PLK, entitas anak dan PT Citra Permai Pesona (CPP)

- a. Berdasarkan perjanjian Jasa Konsultasi tanggal 29 Januari 2021, PLK, entitas anak dan CPP sepakat mengadakan kerjasama untuk perencanaan master plan di Tangerang Smartcity dan pembangunan cluster residential Ranca lyuh dengan total luas 390 ha. Dimana PLK sebagai konsultan memberikan jasa konsultan yang meliputi pra rancangan master plan, master plan konseptual, 3D drawings dan video animation dengan total nilai kontrak senilai Rp2.000.000.000. Waktu pelaksanaan dimulai terhitung tanggal perjanjian dan berakhir Bulan Juli 2021.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

- b. Berdasarkan perjanjian Jasa Konsultasi tanggal 28 Januari 2022, PLK, entitas anak dan CPP sepakat mengadakan kerjasama untuk perencanaan pembangunan cluster residential Ranca lyuh dengan total luas 24,70 ha. Dimana PLK sebagai konsultan memberikan jasa konsultan yang meliputi master plan *guideline* 1, *site plan* cluster M dan N, master plan *guideline* 2, gambar kerja dan asistensi arsitek dengan total nilai kontrak senilai Rp2.500.000.000 Waktu pelaksanaan dimulai terhitung tanggal perjanjian dan berakhir Bulan Juni 2023,

d. Perjanjian Pengelolaan Lingkungan Pemukiman Winner Sapta Villa

Berdasarkan surat penunjukan tanggal 8 Juni 2022, PLK, entitas anak dan Perusahaan sepakat mengadakan kerjasama untuk pengelolaan lingkungan yang meliputi mengurus lingkungan, menagih iuran pengelolaan lingkungan (IPL), dan memberikan laporan secara berkala yang berhubungan dengan IPL berada di pemukiman Perusahaan yang berlokasi di Winner Sapta Villa, Jalan Sirajul Munir GOR Pemda No.69, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.

34. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

	2022 (Tujuh Bulan)	2021 (Satu Tahun)	2020 (Satu Tahun)	2019 (Satu Tahun)
Perolehan tanah untuk dikembangkan melalui utang usaha	-	-	112.056.450.000	-
Kapitalisasi beban komisi pembelian tanah untuk dikembangkan melalui utang usaha setelah dikurangi pajak penghasilan	-	-	6.163.104.750	-
Perolehan persediaan tanah melalui reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah	-	-	-	4.464.499.144
Peningkatan modal melalui konversi utang pemegang saham	-	-	-	11.000.000.000

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan yang dicatat laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

	31 Juli 2022		31 Desember 2021	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan bank	888.987.720	888.987.720	521.931.016	521.931.016
Piutang usaha	8.528.021.355	8.528.021.355	6.052.774.556	6.052.774.556
Total	9.417.009.075	9.417.009.075	6.574.705.572	6.574.705.572
Liabilitas Keuangan				
Utang lain-lain	118.096.292.655	118.096.292.655	118.096.292.655	118.096.292.655
Biaya yang masih harus dibayar	118.138.075	118.138.075	107.433.540	107.433.540
Pinjaman bank	10.032.000.000	10.032.000.000	10.653.000.000	10.653.000.000
Total	130.793.636.806	130.793.636.806	130.461.478.896	130.461.478.896
	31 Desember 2020		31 Desember 2019	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan bank	1.972.172.212	1.972.172.212	437.351.592	437.351.592
Piutang lain-lain	-	-	30.675.600	30.675.600
Total	2.186.228.212	2.186.228.212	468.027.192	468.027.192
Liabilitas Keuangan				
Utang lain-lain	118.096.292.655	118.096.292.655	-	-
Utang pihak berelasi	-	-	107.093.155.000	107.093.155.000
Biaya yang masih harus dibayar	146.777.276	146.777.276	101.873.000	101.873.000
Utang pembiayaan konsumen	-	-	71.592.710	71.592.710
Total	118.243.069.931	118.243.069.931	107.266.620.710	107.266.620.710

Nilai tercatat kas dan bank utang lain-lain dan beban masih harus dibayar dan utang pembiayaan konsumen sangat mendekati nilai wajar dari instrumen keuangan karena jatuh tempo dalam jangka pendek.

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Perusahaan. Manajemen mereview dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari cicilan properti yang dibeli konsumen. Untuk meringankan risiko ini Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari kelalaian pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

	31 Juli 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Bank	436.325.016	1.891.610.991	372.363.128	3.584.132
Piutang usaha	6.052.774.556	214.056.000	-	-
Piutang lain-lain	-	-	30.675.600	33.250.000
Total	6.489.099.572	2.105.666.991	403.038.728	36.834.132

b. Risiko Likuiditas

Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati termasuk mengatur kas dan bank yang cukup untuk menunjang aktivitas usaha secara tepat waktu. Perusahaan mengatur keseimbangan antara kesinambungan kolektibilitas piutang dan fleksibilitas melalui penggunaan utang bank dan pinjaman lainnya.

Tabel di bawah menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan:

	31 Juli 2022		
	Periode Jatuh Tempo		
	Jumlah Tercatat	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun
Liabilitas Keuangan			
Biaya yang masih harus dibayar	118.138.075	118.138.075	-
Utang lain-lain	118.096.292.655	118.096.292.655	-
Pinjaman bank jangka panjang	10.032.000.000	-	10.032.000.000
Total Liabilitas Keuangan	130.793.636.806	118.214.430.730	12.579.206.076

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

36. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

	31 Desember 2021			
	Periode Jatuh Tempo			Lebih dari 5 tahun
	Jumlah Tercatat	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	
Liabilitas Keuangan				
Biaya yang masih harus dibayar	107.433.540	107.433.540	-	-
Utang lain-lain	118.096.292.655	118.096.292.655	-	-
Pinjaman bank jangka panjang	10.653.000.000	-	10.653.000.000	-
Total Liabilitas Keuangan	130.461.478.896	118.203.726.195	12.257.752.701	-

	31 Desember 2020			
	Periode Jatuh Tempo			Lebih dari 5 tahun
	Jumlah Tercatat	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	
Liabilitas Keuangan				
Biaya yang masih harus dibayar	146.777.276	146.777.276	-	-
Utang lain-lain	118.096.292.655	118.096.292.655	-	-
Pinjaman bank jangka panjang	7.772.000.000	-	7.772.000.000	-
Total Liabilitas Keuangan	126.416.339.410	118.243.069.931	8.173.269.479	-

	31 Desember 2019			
	Periode Jatuh Tempo			Lebih dari 5 tahun
	Jumlah Tercatat	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	
Liabilitas Keuangan				
Biaya yang masih harus dibayar	101.873.000	101.873.000	-	-
Pinjaman bank jangka panjang	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Utang pihak berelasi	107.093.155.000	107.093.155.000	-	-
Total Liabilitas Keuangan	110.360.646.272	107.195.028.000	3.165.618.272	-

c. Pengelolaan Risiko Modal

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya dan untuk mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif.

PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

a. Rapat Umum Pemegang Saham

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana tercantum dalam Akta No.6 tanggal 3 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- a. Menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perseroan terbuka menjadi Perseroan tertutup.
- b. Menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan tertutup.
- c. Menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT. Saptausaha Gemilangindah

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0071521.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 4 Oktober 2022.

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana tercantum dalam Akta No.7 tanggal 18 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- a. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perusahaan tersebut pada Bursa Efek Indonesia.
- b. Menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka.
- c. Menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT Saptausaha Gemilangindah Tbk.
- d. Menyetujui perubahan seluruh anggaran dasar Perusahaan dalam rangka perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan Tbk.
- e. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.610.000.000 saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20, dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 2.012.500.000 saham melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0075331.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 18 Oktober 2022.

b. Surat Persetujuan Bank BTN

Berdasarkan surat No.703/S/CBC.BKS/RM2//2023 tanggal 31 Januari 2023, Perusahaan telah surat persetujuan dari Bank BTN atas persetujuan akuisisi anak Perusahaan dalam rangka penawaran umum perdana.

**PT SAPTAUSAHA GEMILANGINDAH Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Serta

Untuk Periode Tujuh Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Juli 2022 dan 2021, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Perusahaan sebelumnya telah menerbitkan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Juli 2022 dan 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan untuk periode tujuh bulan yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2022 dan 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut untuk menyesuaikan penyajian dengan peraturan pasar modal yang disertai dengan penyesuaian serta perubahan dan tambahan pengungkapan pada Catatan 1a, 1c dan 21.