



PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
(disingkat PT PIK2 Tbk)

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan,
Jakarta Utara 14470, Indonesia
Telepon: (021) 5052 5999
Email: corporate.secretary@agungsedayu.com

www.pantaiindahkapukdua.com

PROSPEKTUS PENAWARAN UMUM TERBATAS DALAM RANGKA PMHMETD II PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk (disingkat PT PIK2 Tbk) TAHUN 2023

PROSPEKTUS

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	: 15 September 2023	Tanggal Terakhir Pencatatan dalam DPS yang berhak atas HMETD (Recording Date)	: 4 Desember 2023
Tanggal Pernyataan Efektif dari OJK	: 22 November 2023	Tanggal Distribusi HMETD	: 5 Desember 2023
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham (Cum) – HMETD		Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia	: 6 Desember 2023
- Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	: 30 November 2023	Periode Perdagangan Sertifikat Bukti HMETD	: 6 – 12 Desember 2023
- Pasar Tunai	: 4 Desember 2023	Periode Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD	: 8 – 14 Desember 2023
Tanggal Mulai Perdagangan tanpa (Ex) – HMETD		Tanggal Akhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	: 13 Desember 2023
- Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	: 1 Desember 2023	Tanggal Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan	: 14 Desember 2023
- Pasar Tunai	: 5 Desember 2023	Tanggal Pembayaran Penuh Oleh Pembeli Siaga	: 15 Desember 2023
		Tanggal Pengembalian Uang Pesanan Saham Tambahan	: 15 Desember 2023

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 SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk

(disingkat PT PIK2 Tbk)
(dahulu PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk)

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di Bidang Aktivitas Perusahaan Holding dan Industri Kemasan Kaleng, dan Melalui Entitas Anak Berupa (i) Real Estat, dan (ii) Industri Pengolahan Hasil Perikanan serta Jasa Pembekuan/Penyimpanan di Kamar Pendingin (Cold Storage)

Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia

Kantor Pusat:

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia
Telepon: (021) 5052 5999
website: www.pantaiindahkapukdua.com
Email: corporate.secretary@agungsedayu.com

PENAWARAN UMUM TERBATAS KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM DALAM RANGKA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU II ("PMHMETD II")

Perseroan dengan ini melakukan penawaran umum terbatas kepada pemegang saham Perseroan dalam rangka PMHMETD II untuk membeli saham biasa sebanyak 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham, atau mewakili 13,42% (tiga belas koma empat dua persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD II, yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp5.000 (lima ribu Rupiah) per saham, sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp10.485.750.000.000 (sepuluh triliun empat ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah).

Setiap pemegang saham yang memiliki 200 (dua ratus) saham yang namanya tercantum dalam DPS pada tanggal 4 Desember 2023 pukul 16.00 WIB berhak atas 31 (tiga puluh satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) saham baru dalam PMHMETD II dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan untuk setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Saham yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD II dengan menerbitkan HMETD ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mempunyai hak sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Sebagaimana telah diatur dalam POJK No. 32/2015, Perseroan telah lebih dahulu memperoleh persetujuan para pemegang saham terkait dengan PMHMETD II Perseroan melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan Perseroan pada tanggal 15 September 2023.

PT Multi Artha Pratama ("MAP") sebagai pemegang saham utama Perseroan yang memiliki 88,07% saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan dalam surat pernyataannya tanggal 6 November 2023 menyatakan akan melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD II sebanyak 1.846.997.831 (satu miliar delapan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh satu) HMETD dengan nilai sebesar Rp9.234.989.155.000 (sembilan triliun dua ratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta seratus lima puluh lima ribu Rupiah) dan memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya sebagaimana dibuktikan dengan surat konfirmasi PT Bank Artha Graha Internasional Tbk No. SK/0001/JKT-PIK/XI/ 2023 tanggal 3 November 2023, serta surat komitmen bersama yang diterbitkan oleh PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. 2220/GCF/2023 dan No. CBG.CB1/932/2023 tanggal 3 November 2023.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham dari jumlah yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga akan mengambil atau membeli seluruh sisa saham, atau sebanyak-banyaknya 250.152.169 (dua ratus lima puluh juta seratus lima puluh dua ribu dua ratus enam puluh sembilan) saham dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan, yang seluruhnya akan dibayar penuh berdasarkan Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Pantai Indah Kapuk dua Tbk No. 18, tanggal 15 September 2023, sebagaimana telah diubah dengan Perubahan I Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Pantai Indah Kapuk dua Tbk No. 2, tanggal 16 Oktober 2023, yang keduanya dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta. Pembeli Siaga memiliki dana yang cukup untuk mengambil atau membeli seluruh sisa saham, sebagaimana dibuktikan dengan surat konfirmasi PT Bank Artha Graha Internasional Tbk No. SK/0001/JKT-PIK/XI/ 2023 tanggal 3 November 2023, serta surat komitmen bersama yang diterbitkan oleh PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. 2220/GCF/2023 dan No. CBG.CB1/932/2023 tanggal 3 November 2023. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah 12 Desember 2023 dimana hak yang tidak dilaksanakan sesudah tanggal tersebut tidak berlaku lagi. Dalam hal pemegang saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (round down), dimana hak atas pecahan saham baru tersebut akan menjadi milik Perseroan dan wajib dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya akan dimasukkan ke rekening Perseroan.

HMETD DAPAT DIPERDAGANGKAN BAIK DI DALAM MAUPUN DI LUAR BURSA EFEK INDONESIA SELAMA TIDAK KURANG DARI 5 (LIMA) HARI KERJA, MULAI TANGGAL 6 DESEMBER 2023 SAMPAI TANGGAL 12 DESEMBER 2023. PENCATATAN SAHAM BARU HASIL PELAKSANAAN HMETD AKAN DILAKUKAN DI BURSA EFEK INDONESIA PADA TANGGAL 6 DESEMBER 2023. TANGGAL TERAKHIR PELAKSANAAN HMETD ADALAH TANGGAL 12 DESEMBER 2023, DENGAN KETERANGAN BAHWA HMETD YANG TIDAK DILAKSANAKAN SAMPAI DENGAN TANGGAL TERSEBUT TIDAK BERLAKU LAGI.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP ENTITAS ANAK. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI FAKTOR RISIKO DAPAT DILIHAT PADA BAB VIII PROSPEKTUS INI.

SELAIN DARI PEMEGANG SAHAM YANG AKAN MENGAMBIL BAGIAN HMETD-NYA, PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD II INI SESUAI DENGAN HMETD-NYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA (DILUSI) DALAM JUMLAH YANG CUKUP MATERIAL, YAITU MAKSIMUM SEBESAR 13,42% (TIGA BELAS KOMA EMPAT DUA PERSEN).

MAP (PIHAK TERAFILIASI) BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA.

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 November 2023

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan PMHMETD II dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang ditujukan kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta dengan Surat Pengantar Pernyataan Pendaftaran No. 045A/DIR-PIK2/IX/2023 tanggal 19 September 2023 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam POJK No. 32/2015 yang merupakan pelaksanaan dari Undang Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan Pelaksanaannya.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PMHMETD II ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran semua data, keterangan atau laporan serta kejujuran pendapat yang disajikan dalam Prospektus ini, sesuai dengan fungsi dan kedudukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, dan kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

Setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

PT Buana Capital Sekuritas dalam surat pernyataannya tanggal 17 Oktober 2023 menyatakan telah memberikan persetujuan tertulis mengenai pencantuman nama PT Buana Capital Sekuritas dalam Prospektus ini dan tidak mencabut persetujuan tersebut.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam PMHMETD II ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan afiliasi dalam UUPM.

INFORMASI, DATA, PENDAPAT, DAN LAPORAN YANG DIMUAT DALAM PROSPEKTUS INI DISAJIKAN DAN DIBUAT BERDASARKAN KEADAAN PERSEROAN SAMPAI DENGAN TANGGAL PENERBITAN PROSPEKTUS INI, KECUALI APABILA SECARA TEGAS DINYATAKAN LAIN. PERNYATAAN INI TIDAK DIMAKSUDKAN UNTUK DIARTIKAN ATAU DITAFSIRKAN BAHWA ADA PERUBAHAN DARI INFORMASI, DATA, PENDAPAT, DAN LAPORAN SETELAH TANGGAL PENERBITAN PROSPEKTUS INI.

PMHMETD II INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG/PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU SBHMETD ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PMHMETD II INI, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM ATAU MELAKSANAKAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN ATAU PEMBELIAN SAHAM MAUPUN PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG/PERATURAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	iii
DAFTAR SINGKATAN NAMA PEMEGANG SAHAM, ENTITAS ANAK DAN ENTITAS ASOSIASI PERSEROAN	viii
RINGKASAN PROSPEKTUS	ix
I. PMHMETD II	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD II	7
III. KETERANGAN TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI.....	13
A. Keterangan Mengenai Rencana Transaksi	13
B. Struktur Perseroan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi	50
C. Sumber Pendanaan Rencana Transaksi	51
D. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi	51
IV. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN TARGET.....	52
A. BMW	52
B. CISN.....	59
C. JIS	67
D. K KU	77
E. KUS	84
F. SCU.....	94
G. SHM	107
V. PERNYATAAN UTANG	113
VI. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....	118
VII. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	124
Gambaran Umum.....	124
Kebijakan Pemerintah dan Institusi Lainnya	124
Perubahan Kebijakan Akuntansi	125
Analisis Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	125
Analisis Pertumbuhan Aset, Liabilitas dan Ekuitas	129
Likuiditas dan Sumber Pendanaan	133
Informasi Segmen	135
Pinjaman yang Masih Terutang.....	136
Investasi Barang Modal.....	137
Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing atau Tingkat Bunga Acuan Pinjaman	137
Manajemen Risiko Keuangan	137
Kejadian atau Transaksi yang Tidak Normal atau Jarang Terjadi	138
VIII. FAKTOR RISIKO	139
A. Risiko Utama yang Mempunyai Pengaruh Signifikan terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan.....	139
B. Risiko Usaha yang Bersifat Material Baik Secara Langsung maupun Tidak Langsung yang Dapat Mempengaruhi Hasil Usaha dan Kondisi Keuangan Perseroan.....	139
C. Risiko Umum.....	141

IX.	KEJADIAN DAN TRANSAKSI PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN.....	143
X.	KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	144
	A. Keterangan Tentang Perseroan	144
	B. Perkembangan Susunan Pemegang Saham dan Kepemilikan Saham Perseroan	145
	C. Perizinan	146
	D. Pengurus dan Pengawasan	146
	E. Struktur Organisasi	156
	F. Aset	157
	G. Sumber Daya Manusia.....	170
	H. Diagram Kepemilikan Antara Pemegang Saham Perseroan, Perseroan, Entitas Anak dan Entitas Asosiasi	173
	I. Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Antara Perseroan dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum dan Entitas Anak.....	174
	J. Keterangan tentang Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum.....	174
	K. Keterangan tentang Entitas Anak.....	176
	L. Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga.....	187
	M. Perkara yang Dihadapi oleh Perseroan dan Entitas Anak, Serta Oleh Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perseroan dan Entitas Anak	198
	N. Kegiatan Usaha Serta Kecenderungan dan Prospek Usaha	199
XI.	EKUITAS	204
XII.	KEBIJAKAN DIVIDEN	206
XIII.	PERPAJAKAN.....	207
XIV.	KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA	209
XV.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....	213
XVI.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM	216
XVII.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR	222

DEFINISI DAN SINGKATAN

Di dalam Prospektus ini, kata-kata di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut, kecuali bila kalimatnya menyatakan lain:

Afiliasi	: berarti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) UUPM, yaitu: <ul style="list-style-type: none">- 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 di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama;- hubungan antara perusahaan dengan 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.
Anggota Bursa	: berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat 2 UUPM.
BAE	: berarti Biro Administrasi Efek, salah satu lembaga penunjang pasar modal Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 UUPM, yaitu PT Adimitra Jasa Korpora, berkedudukan di Jakarta Utara.
Bank Kustodian	: berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
BEI atau Bursa Efek	: berarti bursa efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Pasar Modal, yang dalam hal ini adalah PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
BMW	: berarti PT Bumindo Mekar Wibawa, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi.
CISN	: berarti PT Cahaya Indah Sentosa, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi.
Daftar Pemegang Saham atau DPS	: berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh para pemegang saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh pemegang rekening di KSEI.
Entitas Anak	: berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan.
Entitas Asosiasi	berarti perusahaan, dimana Perseroan memiliki pengaruh signifikan dan bukan merupakan Entitas Anak. Pengaruh signifikan dianggap ada jika Perseroan memiliki, secara langsung maupun tidak langsung, 20% atau lebih hak suara perusahaan, dan atau memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional perusahaan tersebut, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.
FPPS Tambahan	: berarti Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan permohonan kepada BAE atau Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang digunakan pemegang HMETD elektronik yang bermaksud melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan.

Grup	: berarti Perseroan dan Entitas Anak.
Harga Pelaksanaan	: berarti harga setiap saham atas nama yang ditawarkan melalui PMHMETD II, yaitu sebesar Rp5.000 (lima ribu Rupiah) per saham.
Hari Bursa	: berarti hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa Efek, yaitu hari Senin sampai Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan Pemerintah atau hari lain yang dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan Hari Kerja.
Hari Kerja	: berarti hari-hari kerja nasional kecuali hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional di Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagai hari libur.
Ha	: berarti Hektar.
HMETD	: berarti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
IAPI	: berarti Ikatan Akuntan Publik Indonesia.
JIS	: berarti PT Jaya Indah Sentosa, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi.
KJPP KR	: berarti Kantor Jasa Penilai Publik Kusnanto & Rekan.
KJPP SRR	: berarti Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan.
KKU	: berarti PT Kemilau Karya Utama, berkedudukan di Jakarta Pusat, merupakan Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi.
KSEI	: berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
KUS	: berarti PT Karunia Utama Selaras, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi.
Masyarakat	: berarti perorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, dan/atau badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia atau berkedudukan hukum di luar negeri dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
Menkumham	: berarti singkatan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana pernah diubah menjadi Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia).
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	: berarti lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU No. 21 Tahun 2011). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam-LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2011.

Pembeli Siaga	: berarti MAP.
Pemegang Rekening	: berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI, yaitu Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek beserta nama pihak yang tercantum sebagai pemegang sub-rekening efek tersebut.
Pemerintah	: berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penambahan Modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II atau PMHMETD II	: berarti penawaran sebanyak 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham, yang ditawarkan dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan. Setiap Pemegang 200 (dua ratus) saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan tanggal 4 Desember 2023 pukul 16.00 WIB berhak atas 31 (tiga puluh satu) HMETD untuk membeli 1 (satu) saham baru dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan.
Penitipan Kolektif	: berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (16) UUPM.
Perjanjian Pembelian Sisa Saham	: berarti Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk No. 18, tanggal 15 September 2023 sebagaimana diubah dengan Perubahan I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk No. 2, tanggal 16 Oktober 2023, yang keduanya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	: berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk No. 19, tanggal 15 September 2023 sebagaimana diubah dengan Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk No. 3 tanggal 16 Oktober 2023, yang keduanya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, antara Perseroan dengan PT Admitra Jasa Korpora.
Perseroan	: berarti PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk, disingkat PT PIK2 Tbk (dahulu PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk), berkedudukan di Jakarta Utara, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.
Perusahaan Target	: berarti BMW, CISN, JIS, KJU, KUS, SCU dan SHM.
Perpres No. 13/2018	: Berarti Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.
Permenkumham No. 15/2019	: Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 15 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi.
PIK 2	: berarti Kawasan Pantai Indah Kapuk 2.

- POJK No. 15/2020 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 17/2020 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- POJK No. 28/2021 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
- POJK No. 30/2015 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- POJK No. 32/2015 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 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 Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK No. 33/2015 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
- POJK No. 35/2020 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
- POJK No. 42/2020 : berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- Prospektus : berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan yang memuat seluruh informasi maupun fakta-fakta penting dan relevan mengenai Perseroan dan saham yang ditawarkan dan diterbitkan dalam rangka PMHMETD II dalam bentuk dan isi sesuai dengan POJK No. 33/2015.
- 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.
- Rencana Transaksi : berarti rencana Perseroan untuk melakukan pengambilalihan/penyertaan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan Target, yaitu oleh: (i) BMW, sebanyak 94,07% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam BMW; (ii) CISN, sebanyak 99,33% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam CISN; (iii) JIS, sebanyak 93,06% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam JIS; (iv) KJU, sebanyak 90,14% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam KJU; (v) KUS, sebanyak 99,15% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam KUS; (vi) SCU, sebanyak 90,91% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam SCU; dan (vii) SHM, sebanyak 90,91% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam SHM.
- Rp : berarti Rupiah, mata uang resmi negara Republik Indonesia.

RUPS	: berarti Rapat Umum Pemegang Saham.
Saham Baru	: berarti saham biasa atas nama yang dikeluarkan sebanyak 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah), yang akan ditawarkan dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan.
Saham Lama	: berarti saham-saham Perseroan yang telah dikeluarkan hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan.
SBHMETD	: berarti Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu surat bukti hak atau sertifikat yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Saham yang membuktikan HMETD, yang dapat diperdagangkan selama periode perdagangan.
SCU	: berarti PT Sumber Cipta Utama, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi.
SHM	: berarti PT Sharindo Matratama, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi.
SKS	: berarti Surat Kolektif Saham, yaitu surat bukti kepemilikan saham sejumlah yang tercantum pada surat itu yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada pemegang saham apabila pemegang saham tidak melakukan penitipan atas sahamnya pada penitipan kolektif KSEI.
Undang-Undang Cipta Kerja atau UUCK	: berarti Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (“UUCK”), berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Undang-Undang Pasar Modal atau UUPM	: berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Undang-Undang Perseroan Terbatas atau UUPT	: berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106 sebagaimana diubah dengan UUCK.
WBS	: berarti PT Windublambangan Sejati, perusahaan yang bergerak di industri pengolahan hasil perikanan dan jasa pembekuan/penyimpanan di kamar pendingin, yang telah divestasi oleh Perseroan.

DAFTAR SINGKATAN NAMA PEMEGANG SAHAM, ENTITAS ANAK DAN ENTITAS ASOSIASI PERSEROAN

- ASGE : berarti PT Agung Surya Gemerlap, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
- BKS : berarti PT Bangun Kosambi Sukses, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan.
- CGIC : berarti PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
- CKI : berarti PT Cahaya Kencana Indah, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan BKS.
- FCS : berarti PT Fin Centerindo Satu, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Asosiasi Perseroan melalui BKS.
- MAP : berarti PT Multi Artha Pratama, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan pemegang saham utama dan pengendali Perseroan.
- MAS : berarti PT Mega Andalan Sukses, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
- PET : berarti PT Panorama Eka Tunggal, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan Entitas Anak Perseroan.

RINGKASAN PROSPEKTUS

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci yang tercantum di dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah kecuali dinyatakan lain dan telah disajikan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

1. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan berkedudukan di Jakarta Utara, didirikan dengan nama PT Pratama Abadi Nusa Industri sebagaimana termaktub dalam berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 13, tanggal 8 September 2000, yang dibuat di hadapan Ivonne Barnetha, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-20932 HT.01.01.TH.2002, tanggal 28 Oktober 2002, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP300312804590 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Tangerang No. 00202/BH.30.03/V/2003 tanggal 6 Mei 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia (“**BNRI**”) No. 56, tanggal 15 Juli 2003, Tambahan Berita Negara (“**TBN**”) No. 5572.

Perseroan telah melakukan perubahan nama sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 37, tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Fatimah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0037402.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 4 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0123529.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 04 Juli 2023, dimana Perseroan mengubah namanya dari PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk menjadi PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk.

Ketentuan anggaran dasar Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS No. 66, tanggal 30 Agustus 2021, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian dan pernyataan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan ketentuan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang rencana dan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan ketentuan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0449719, tanggal 17 September 2021, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0159813.AH.01.11.TAHUN 2021, tanggal 17 September 2021 telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0184668.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023.

Pada tanggal Prospektus diterbitkan, Perseroan memiliki penyertaan secara langsung dan tidak langsung pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi, dengan uraian sebagai berikut:

Nama Perusahaan	Status Operasi Komersial	Kepemilikan Langsung / Tidak Langsung	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Tahun Dimulainya Investasi	Kontribusi Terhadap Pendapatan Perseroan ¹⁾	Kegiatan Usaha
Entitas Anak Langsung						
1. BKS	Aktif beroperasi	51,00%	2020	2022	27%	Real estat
2. PET	Belum beroperasi	99,00%	-	2023	-	Real Estat

Nama Perusahaan	Status Operasi Komersial	Kepemilikan Langsung / Tidak Langsung	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Tahun Dimulainya Investasi	Kontribusi Terhadap Pendapatan Perseroan ^{*)}	Kegiatan Usaha
Entitas Anak Melalui BKS						
1. MAS	Aktif beroperasi	51,00%	2020	2022	73%	Real estat
2. CGIC	Belum beroperasi	51,00%	-	2022	-	Real estat
3. CKI	Belum beroperasi	57,00%	-	2022	-	Real estat
4. ASGE	Belum beroperasi	99,60%	-	2023	-	Real estat
Entitas Asosiasi Melalui BKS						
1. FCS	Belum beroperasi	40,00%	-	2022	-	Real estat

^{*)} per 30 Juni 2023

Keterangan selengkapnya mengenai Perseroan dan Entitas Anak dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

2. PMHMETD II

- Jumlah Saham : Sebanyak 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham yang merupakan Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh.
- Nilai Nominal : Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham.
- Harga Pelaksanaan : Rp5.000 (lima ribu Rupiah) setiap saham.
- Rasio HMETD : Setiap pemegang 200 (dua ratus) Saham Lama yang tercatat dalam DPS pada tanggal 4 Desember 2023 pukul 16.00 WIB memiliki 31 (tiga puluh satu) HMETD, dimana setiap pemegang 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru.
- Dilusi kepemilikan : maksimum 13,42% (tiga belas koma empat dua persen).
- Pencatatan : Saham baru ini akan dicatatkan di BEI sama dengan saham-saham yang telah dicatatkan sebelumnya oleh Perseroan.
- Pembeli Siaga : Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham dari jumlah yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga akan mengambil atau membeli seluruh sisa saham, atau sebanyak-banyaknya 250.152.169 (dua ratus lima puluh juta seratus lima puluh dua ribu seratus enam puluh sembilan) saham dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan, yang seluruhnya akan dibayar penuh berdasarkan akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

MAP sebagai pemegang saham utama Perseroan yang memiliki 88,07% saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan dalam surat pernyataannya tanggal 6 November 2023 yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup, menyatakan akan melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD II sebanyak 1.846.997.831 (satu miliar delapan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh satu) HMETD dengan nilai sebesar Rp9.234.989.155.000 (sembilan triliun dua ratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta seratus lima puluh lima ribu Rupiah) dan memiliki dana yang cukup untuk

melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya sebagaimana dibuktikan dengan surat konfirmasi dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk No. SK/0001/JKT-PIK/XI/ 2023 tanggal 3 November 2023, serta surat komitmen bersama yang diterbitkan oleh PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. 2220/GCF/2023 dan No. CBG.CB1/932/2023 tanggal 3 November 2023. Apabila MAP dan Masyarakat melaksanakan haknya, maka struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah PMHMETD II secara proforma adalah sebagai berikut:

**Modal Saham
Dengan Nilai Nominal Rp100 Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum PMHMETD II			Setelah PMHMETD II		
	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000		50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07	13.763.112.875	1.376.311.287.500	88,07
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93	1.864.073.125	186.403.712.500	11,93
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00	15.627.150.000	1.562.715.000.000	100,00
Saham dalam portepel	36.470.000.000	3.647.000.000.000		34.372.850.000	3.437.285.000.000	

Apabila Masyarakat secara keseluruhan tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya dalam PMHMETD II melainkan hanya MAP sebagai pemegang saham utama yang akan melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya dan sebagai Pembeli Siaga yang mengambil seluruh sisa saham, maka susunan modal saham Perseroan sesudah PMHMETD II secara proforma adalah sebagai berikut:

**Modal Saham
Dengan Nilai Nominal Rp100 Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum PMHMETD II			Setelah PMHMETD II		
	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000		50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07	14.013.265.044	1.401.326.504.400	89,67
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93	1.613.884.956	161.388.495.600	10,33
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00	15.627.150.000	1.562.715.000.000	100,00
Saham dalam portepel	36.470.000.000	3.647.000.000.000		34.372.850.000	3.437.285.000.000	

Keterangan selengkapnya mengenai PMHMETD II dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.

3. Rencana Penggunaan Dana Hasil PMHMETD II

Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari PMHMETD II ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi yang menjadi kewajiban Perseroan akan digunakan Perseroan:

- (i) senilai Rp9.484.943.750 ribu (sembilan triliun empat ratus delapan puluh empat miliar sembilan ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk melakukan penyertaan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh:
 - a) BMW, perusahaan terafiliasi di bidang usaha real estat, sebanyak 94,07% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam BMW;
 - b) CISN, perusahaan terafiliasi di bidang usaha real estat, sebanyak 99,33% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam CISN;
 - c) JIS, perusahaan terafiliasi di bidang usaha real estat, sebanyak 93,06% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam JIS;
 - d) KKU, perusahaan terafiliasi di bidang usaha real estat, sebanyak 90,14% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam KKU;
 - e) KUS, perusahaan terafiliasi di bidang usaha real estat, sebanyak 99,15% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam KUS;

- f) SCU, perusahaan terafiliasi di bidang usaha real estat, sebanyak 90,91% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam SCU; dan
- g) SHM, perusahaan terafiliasi di bidang usaha real estat, sebanyak 90,91% dari modal yang ditempatkan dan disetor dalam SHM; dan
- (ii) sisanya senilai Rp990.000.000 ribu (sembilan ratus sembilan puluh miliar Rupiah) akan digunakan untuk penambahan penyertaan Perseroan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh salah satu Entitas Anak, yakni PET, yaitu sebanyak 990.000 saham baru atau setara dengan 99% kepemilikan saham dalam PET. Selanjutnya dana dari penambahan penyertaan tersebut akan digunakan oleh PET untuk pembelian tanah di daerah PIK 2 dari PT Karya Indah Raya dan PT Wahana Utama Karya (selanjutnya disebut "**Pihak Penjual**"), pihak terafiliasi dari Perseroan, berdasarkan Nota Kesepahaman tertanggal 20 November 2023 antara PET dengan masing-masing Pihak Penjual. Berdasarkan Nota Kesepahaman tersebut, PET berencana membeli tanah seluas \pm 22 Ha dari PT Karya Indah Raya dengan nilai sekitar Rp620.639.850 ribu (termasuk PPn) dan seluas \pm 13 Ha dari PT Wahana Utama Karya dengan nilai sekitar Rp374.977.425 ribu (termasuk PPn). Apabila nilai transaksi pembelian tanah ini lebih besar dari nilai penyertaan saham Perseroan ke PET, maka atas kekurangannya, akan menggunakan dana kas PET.

Pembelian tanah oleh PET akan digunakan untuk meningkatkan cadangan lahan guna memperluas skala proyek Perseroan di PIK 2, dan nantinya lahan ini akan diperuntukkan menjadi produk residensial dan komersial dengan pembobotan yang akan disesuaikan dengan permintaan di masa mendatang. Pembelian tanah tersebut rencananya akan dilakukan segera setelah verifikasi dokumen tanah selesai dilakukan atau selambat-lambatnya 12 bulan setelah PMHMETD II selesai.

Keterangan selengkapnya mengenai rencana penggunaan dana hasil PMHMETD II dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini.

4. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting yang disajikan dalam tabel di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021, dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang disusun oleh manajemen Perseroan dan Entitas Anak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam Rupiah, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang disusun oleh manajemen Perseroan dan Entitas Anak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam Rupiah, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00069/2.0826/AU.1/04/0726-2/1/III/2023 tanggal 30 Maret 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Aset lancar	10.510.907.928	9.090.934.275	9.090.934.275	5.257.810.480
Aset tidak lancar	6.187.244.636	6.847.509.756	6.847.509.756	8.038.449.396
Aset	16.698.152.564	15.938.444.031	15.938.444.031	13.296.259.876
Liabilitas jangka pendek	7.198.042.446	8.266.208.912	8.266.208.912	12.726.520.370
Liabilitas jangka panjang	1.531.343.664	294.020.516	294.020.516	95.517.855
Liabilitas	8.729.386.110	8.560.229.428	8.560.229.428	12.822.038.225
Ekuitas	7.968.766.454	7.378.214.603	7.378.214.603	474.221.651
Liabilitas dan ekuitas	16.698.152.564	15.938.444.031	15.938.444.031	13.296.259.876

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Operasi Yang Dilanjutkan				
Pendapatan neto	1.242.101.566	46.739.409	577.567.458	40.785.069
Laba bruto	639.087.460	33.802.332	397.809.574	1.044.681
Laba/(rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan	594.133.877	(9.381.533)	272.494.426	(8.092.372)
Laba/(rugi) sebelum pajak penghasilan	563.075.996	(10.487.079)	258.131.814	(8.926.888)
Laba/(rugi) setelah efek penyesuaian rugi dari <i>merging entities</i>	546.901.171	(10.488.452)	258.024.421	(8.911.486)
Laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan	546.901.171	4.369	285.791.837	(209.451)
Operasi Yang Dihentikan				
Laba periode berjalan dari operasi yang dihentikan	1.090.252	956.572	2.519.298	1.889.527
Laba periode berjalan	547.991.423	960.941	288.311.135	1.680.076
Laba komprehensif periode berjalan	547.991.423	960.941	289.370.586	2.016.012
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	15,60	2,32	27,19	4,05

*) tidak diaudit dan tidak direviu

Rasio Keuangan Konsolidasian

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Laba bruto / Pendapatan neto (%)	51,45	72,32	68,88	2,56
Laba periode berjalan / Pendapatan neto (%)	44,12	2,06	49,92	4,12
Laba periode berjalan / Aset (%)	3,28	0,01	1,81	0,01
Laba periode berjalan / Ekuitas (%)	6,88	0,18	3,91	0,35
Liabilitas / Aset	0,52	0,97	0,54	0,96
Liabilitas / Ekuitas	1,10	27,68	1,16	27,04
<i>Debt Service Coverage Ratio</i> (x)	1,75	-0,00	0,71	-0,03
<i>Interest Coverage Ratio</i> (x)	12,30	0,10	11,66	3,05
Rasio kas (x)	0,10	0,05	0,17	0,05
Rasio lancar (x)	1,46	0,79	1,10	0,41
<i>Quick ratio</i> (x)	0,29	0,19	0,17	0,16

*) tidak diaudit dan tidak direviu

Keterangan selengkapnya mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

5. Faktor Risiko

Risiko yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak dapat dikelompokkan sebagai berikut:

A. Risiko Utama yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

1. Risiko Ketergantungan terhadap Entitas Anak

B. Risiko Usaha Yang Bersifat Material Baik Secara Langsung Maupun Tidak Langsung Yang Dapat Mempengaruhi Hasil Usaha Dan Kondisi Keuangan Perseroan

1. Risiko pelemahan daya beli pelanggan
2. Risiko persaingan usaha
3. Risiko perubahan tingkat suku bunga
4. Kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya
5. Risiko ketersediaan bahan baku
6. Risiko perubahan preferensi masyarakat
7. Risiko investasi atau aksi korporasi
8. Risiko ketidakmampuan tenaga pemasaran dalam memasarkan produk yang ditawarkan
9. Risiko sumber daya manusia

C. Risiko Umum

1. Kondisi Perekonomian
2. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang Asing
3. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Dalam Industri Perseroan
4. Tuntutan atau Gugatan Hukum
5. Kebijakan Pemerintah
6. Ketentuan Negara Lain

Keterangan selengkapnya mengenai Faktor Risiko Perseroan dan Entitas Anak dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

6. Kebijakan Dividen

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan, termasuk Saham Baru yang akan dikeluarkan dalam rangka PMHMETD II ini memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan HMETD, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan belum memiliki rencana untuk membayarkan dividen dari laba tahun berjalan konsolidasi Perseroan atas tahun buku 2022. Meskipun demikian, Perseroan memiliki kebijakan untuk membagikan dividen kepada seluruh pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 40% dari laba bersih setelah pajak setelah menyisihkan cadangan laba ditahan dan pelaksanaannya akan dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan pada beberapa faktor, termasuk (i) laba ditahan, hasil usaha dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan, kebutuhan kas dan kesempatan bisnis, (ii) pembagian dividen oleh Entitas Anak kepada Perseroan dan (iii) faktor-faktor lainnya yang dianggap relevan oleh Pemegang Saham Perseroan. Perseroan belum melakukan pembayaran dividen dalam bentuk apapun sejak Penawaran Umum Perdana Saham tahun 2018 dikarenakan Perseroan sedang berkembang dan memerlukan dana untuk pengembangan bisnisnya.

Keterangan selengkapnya mengenai Kebijakan Dividen Perseroan dapat dilihat pada Bab XIII Prospektus ini.

I. PMHMETD II

Saham baru yang ditawarkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD II seluruhnya merupakan Saham Biasa Atas Nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mengakibatkan terjadinya peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor penuh dalam Perseroan. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh tersebut telah mendapatkan persetujuan dari RUPS Luar Biasa yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 September 2023 yang dalam keputusannya telah dinyatakan dan ditegaskan dalam Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa Perseroan No.17 tanggal 15 September 2023, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, bahwa Perseroan menyetujui pengeluaran Saham Baru dengan memberikan HMETD dalam jumlah sebanyak-banyaknya 8.000.000.000 (delapan miliar) saham dengan nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) per saham melalui PMHMETD II.

Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan dengan ini melakukan penawaran umum terbatas dalam rangka PMHMETD II kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham atau sebesar 13,42% (tiga belas koma empat dua persen) dari modal ditempatkan dan disetor setelah PMHMETD II dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah), yang akan ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp5.000 per saham.

Setiap pemegang 200 (dua ratus) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 4 Desember 2023 pukul 16.00 WIB berhak atas 31 (tiga puluh satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan FPPS. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*rounded down*). Jumlah Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini sebanyak 13,42% (tiga belas koma empat dua persen) dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah PMHMETD II dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham, yang akan dikeluarkan dari portepel akan dicatatkan di BEI dengan senantiasa memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku. Saham yang diterbitkan dalam PMHMETD II memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya.

MAP sebagai pemegang saham utama Perseroan yang memiliki 88,07% saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan dalam surat pernyataannya tanggal 6 November 2023 yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup, menyatakan akan melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD II sebanyak 1.846.997.831 (satu miliar delapan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh satu) HMETD dengan nilai sebesar Rp9.234.989.155.000 (sembilan triliun dua ratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta seratus lima puluh lima ribu Rupiah) dan memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya sebagaimana dibuktikan dengan surat konfirmasi dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk No. SK/0001/JKT-PIK/XI/ 2023 tanggal 3 November 2023, serta surat komitmen bersama yang diterbitkan oleh PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. 2220/GCF/2023 dan No. CBG.CB1/932/2023 tanggal 3 November 2023.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham dari jumlah yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga akan mengambil atau membeli seluruh sisa saham, atau sebanyak-banyaknya 250.152.169 (dua ratus lima puluh juta seratus lima puluh dua ribu seratus enam puluh sembilan) saham dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan, yang seluruhnya akan dibayar penuh berdasarkan akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham.



PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
(disingkat PT PIK2 Tbk)
(dahulu PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk)

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di Bidang Aktivitas Perusahaan *Holding* dan Industri Kemasan Kaleng, dan Melalui Entitas Anak Berupa
(i) Real Estat, dan (ii) Industri Pengolahan Hasil Perikanan serta Jasa Pembekuan/Penyimpanan di Kamar Pendingin (*Cold Storage*)

Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia

Kantor Pusat:

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia
Telepon: (021) 5052 5999
website: www.pantaiindahkapukdua.com
Email: corporate.secretary@agungsedayu.com

HMETD DAPAT DIPERDAGANGKAN BAIK DI DALAM MAUPUN DI LUAR BEI MULAI TANGGAL 6 DESEMBER 2023. TANGGAL TERAKHIR PELAKSANAAN HMETD ADALAH TANGGAL 12 DESEMBER 2023 DIMANA HAK YANG TIDAK DILAKSANAKAN SETELAH TANGGAL TERSEBUT TIDAK BERLAKU LAGI.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP ENTITAS ANAK. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI FAKTOR RISIKO DAPAT DILIHAT PADA BAB VIII PROSPEKTUS INI.

JIKA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN SESUAI DENGAN PORSI SAHAMNYA, MAKA KEPEMILIKAN PROPORSI SAHAMNYA DALAM PERSEROAN AKAN MENGALAMI PENURUNAN (DILUSI) SAMPAI DENGAN MAKSIMUM 13,42% SETELAH PELAKSANAAN HMETD.

1. Struktur Permodalan dan Komposisi Pemegang Saham Perseroan

Perseroan berkedudukan di Jakarta Utara, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 13, tanggal 8 September 2000, yang dibuat di hadapan Ivonne Barnetha, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-20932 HT.01.01.TH.2002, tanggal 28 Oktober 2002, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP300312804590 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Tangerang No. 00202/BH.30.03/V/2003 tanggal 6 Mei 2003 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 56, tanggal 15 Juli 2003, TBN No. 5572.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan yang termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 66, tanggal 30 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0184668.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023.

Berdasarkan DPS yang dikeluarkan oleh BAE per tanggal 13 Oktober 2023, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100 setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	36.470.000.000	3.647.000.000.000	

PMHMETD II

MAP sebagai pemegang saham utama Perseroan yang memiliki 88,07% saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan dalam surat pernyataannya tanggal 6 November 2023 yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup, menyatakan akan melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD II sebanyak 1.846.997.831 (satu miliar delapan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh satu) HMETD dengan nilai sebesar Rp9.234.989.155.000 (sembilan triliun dua ratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta seratus lima puluh lima ribu Rupiah) dan memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya sebagaimana dibuktikan dengan surat konfirmasi dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk No. SK/0001/JKT-PIK/XI/ 2023 tanggal 3 November 2023, serta surat komitmen bersama yang diterbitkan oleh PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. 2220/GCF/2023 dan No. CBG.CB1/932/2023 tanggal 3 November 2023. Apabila MAP dan Masyarakat melaksanakan haknya, maka struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah PMHMETD II secara proforma adalah sebagai berikut:

Modal Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 Setiap Saham

Keterangan	Sebelum PMHMETD II			Setelah PMHMETD II		
	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000		50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07	13.763.112.875	1.376.311.287.500	88,07
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93	1.864.073.125	186.403.712.500	11,93
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00	15.627.150.000	1.562.715.000.000	100,00
Saham dalam portepel	36.470.000.000	3.647.000.000.000		34.372.850.000	3.437.285.000.000	

Apabila Masyarakat secara keseluruhan tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya dalam PMHMETD II melainkan hanya MAP sebagai pemegang saham utama yang akan melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya dan sebagai Pembeli Siaga yang mengambil seluruh sisa saham, maka susunan modal saham Perseroan sesudah PMHMETD II secara proforma adalah sebagai berikut:

**Modal Saham
Dengan Nilai Nominal Rp100 Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum PMHMETD II			Setelah PMHMETD II		
	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000		50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07	14.013.265.044	1.401.326.504.400	89,67
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93	1.613.884.956	161.388.495.600	10,33
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00	15.627.150.000	1.562.715.000.000	100,00
Saham dalam portepel	36.470.000.000	3.647.000.000.000		34.372.850.000	3.437.285.000.000	

Dengan memperhatikan bahwa jumlah Saham Baru yang diterbitkan dalam PMHMETD II ini berjumlah sebanyak 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham, maka pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini sesuai HMETD-nya akan mengalami penurunan persentase kepemilikan sahamnya (dilusi) maksimum sebesar 13,42% (tiga belas koma empat dua persen).

Dengan dilaksanakannya seluruh HMETD, maka jumlah saham yang akan dicatatkan Perseroan di BEI adalah sebanyak 15.627.150.000 (lima belas miliar enam ratus dua puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham atau sejumlah 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD II, yang terdiri dari 13.530.000.000 (tiga belas miliar lima ratus tiga puluh juta) Saham Lama dan 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) Saham Baru yang berasal dari PMHMETD II ini.

Sampai dengan tanggal Prospektus diterbitkan, perseroan tidak memiliki saham treasury.

2. Keterangan Tentang HMETD

Efek yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang dapat diperdagangkan selama masa perdagangan yang ditentukan dan merupakan salah satu persyaratan pembelian efek. Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini dapat diperdagangkan selama masa perdagangan.

Berapa ketentuan yang harus diperhatikan dalam HMETD ini adalah:

a) Pemegang Saham Yang Berhak Menerima HMETD

Pemegang saham Perseroan yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 4 Desember 2023 pukul 16.00 WIB berhak mendapatkan HMETD. Setiap pemegang 200 (dua ratus) Saham Lama akan mendapatkan 31 (tiga puluh satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD akan memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan 1 (satu) Saham Baru Perseroan, yang akan ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan setiap sahamnya yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian Saham Baru.

b) Pemegang HMETD Yang Sah

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- Para Pemegang Saham Perseroan yang berhak menerima HMETD yang tidak dijual HMETD-nya; atau
- Para Pemegang/Pembeli HMETD terakhir yang namanya tercantum dalam kolom endosemen SBHMETD; atau
- Para Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI, sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

c) Perdagangan SBHMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan SBHMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan HMETD, yaitu mulai tanggal 6 Desember 2023 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023.

Perdagangan HMETD harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang Pasar Modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan, yaitu BEI dan Peraturan KSEI. Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya anda berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasehat investasi, perantara pedagang efek, manajer investasi, penasehat hukum, akuntan publik, atau penasihat profesional lainnya.

d) Bentuk SBHMETD

Bagi pemegang saham Perseroan yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham Baru, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Baru tambahan, kolom endosemen dan keterangan lain yang diperlukan.

e) Permohonan Pemecahan SBHMETD

Bagi Pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 6 Desember 2023 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023.

f) Tata Cara Pengalihan HMETD

Pemegang HMETD yang tidak ingin melaksanakan haknya dan bermaksud untuk mengalihkan HMETD yang diperoleh dalam Rangka PMHMETD II ini dapat melakukan pengalihan HMETD kepada pihak lain pada periode perdagangan HMETD, yaitu pada tanggal 6 Desember 2023 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023, dan dilakukan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian. Mekanisme perdagangan HMETD dilakukan sesuai dengan mekanisme perdagangan bursa pada umumnya.

g) Nilai HMETD

Nilai dari HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda dari HMETD yang satu dengan yang lainnya berdasarkan kekuatan permintaan dan penawaran yang ada pada saat ditawarkan.

Berikut disajikan perhitungan nilai teoritis HMETD dalam PMHMETD II ini. Perhitungan di bawah ini hanya merupakan ilustrasi teoritis dan bukan dimaksudkan sebagai jaminan ataupun perkiraan dari nilai HMETD. Ilustrasi diberikan untuk memberikan gambaran umum dalam menghitung nilai HMETD.

Harga penutupan saham pada Hari Bursa terakhir sebelum HMETD diperdagangkan	: P_c
Harga Pelaksanaan HMETD	: P_s
Rasio jumlah Saham Lama yang diperlukan untuk mendapatkan sejumlah HMETD	: N
Jumlah Saham Baru yang diperlukan untuk mendapatkan sejumlah HMETD	: M
Jumlah saham yang beredar setelah PMHMETD II	: $N + M$
Harga Teoritis Saham Baru (“HTSB”)	: $\frac{(P_c \times N) + (P_s \times M)}{(N + M)}$
Harga teoritis HMETD per saham	: $HTSB - P_s$

Perhitungan harga teoritis HMETD telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Peraturan II-A Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00012/BEI/02-2009 tentang Perubahan Ketentuan II.5.3 Peraturan Nomor II-A Tentang Perdagangan Efek (Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta Nomor: Kep-307/BEJ/12-2006 Tanggal 11 Desember 2006).

h) Pecahan HMETD

Berdasarkan POJK No. 32/2015, dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan saham baru tersebut tidak akan diserahkan kepada pemegang saham dimaksud, namun akan dikumpulkan oleh Perseroan untuk dijual sehingga Perseroan akan menerbitkan HMETD dalam bentuk bulat, dan selanjutnya hasil penjualan pecahan HMETD tersebut dimasukkan kedalam rekening Perseroan.

i) Penggunaan SBHMETD

SBHMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada pemegangnya untuk membeli Saham Baru yang ditawarkan Perseroan dalam rangka PMHMETD II dan diterbitkan untuk Pemegang Saham Yang Berhak yang belum melakukan konversi saham. SBHMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan, serta tidak dapat diperdagangkan dalam bentuk fotokopi. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan diberikan oleh KSEI melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

j) Lain-lain

Syarat dan ketentuan HMETD ini tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD menjadi beban tanggungan pemegang SBHMETD atau calon pemegang HMETD.

3. Historis Kinerja Saham dan Informasi Mengenai Penghentian Perdagangan Saham

Historis kinerja saham Perseroan setiap bulan dalam periode 12 (dua belas) bulan terakhir adalah sebagai berikut:

Bulan	Terendah (Rp)	Tertinggi (Rp)	Volume Perdagangan (Unit)
Oktober 2022	810	1.200	240.923.700
November 2022	885	1.270	240.016.200
Desember 2022	920	1.080	54.333.400
Januari 2023	950	1.115	47.937.000
Februari 2023	1.030	1.240	68.556.800
Maret 2023	1.100	1.385	84.372.700
April 2023	1.120	1.355	30.252.500
Mei 2023	1.145	1.835	153.679.300
Juni 2023	1.505	1.900	182.313.300
Juli 2023	1.530	1.755	77.145.800
Agustus 2023	1.695	3.830	496.663.000
September 2023	3.260	4.940	332.636.500

Sumber: Bloomberg

Dalam 12 (dua belas) bulan terakhir, Perseroan tidak pernah mengalami penghentian perdagangan saham oleh BEI.

4. Persetujuan Atas Rencana PMHMETD II

Rencana PMHMETD II Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari RUPS Luar Biasa yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 September 2023 sebagaimana dinyatakan dan ditegaskan dalam Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa Perseroan No.17 tanggal 15 September 2023, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. Selain dari persetujuan tersebut, tidak terdapat persetujuan yang diperlukan dari pihak-pihak yang berwenang atas rencana PMHMETD II ini.

5. Pembatasan dari Pihak Yang Berwenang Maupun Pihak Ketiga

Sehubungan dengan rencana PMHMETD II, tidak terdapat pembatasan (*negative covenant*) dari pihak-pihak yang berwenang maupun pihak ketiga baik dalam perjanjian kredit terkait dengan fasilitas-fasilitas kredit/pembiayaan yang diterima Perseroan maupun perjanjian lainnya yang telah ditandatangani oleh Perseroan dan Entitas Anak yang dapat membatasi/menghalangi hak-hak pemegang saham dalam rencana PMHMETD II dan penggunaan dana hasil PMHMETD II Perseroan.

DALAM KURUN WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PMHMETD II INI, PERSEROAN TIDAK BERENCANA UNTUK MENERBITKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU ATAU EFEK BERSIFAT EKUITAS LAINNYA DI LUAR SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD II INI.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD II

A. Penggunaan Dana Hasil PMHMETD II

Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari PMHMETD II ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi yang menjadi kewajiban Perseroan akan digunakan Perseroan:

- (i) senilai Rp9.484.943.750 ribu (sembilan triliun empat ratus delapan puluh empat miliar sembilan ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk melakukan penyertaan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan Target dengan rincian sebagai berikut:

- a) 1.585.000 saham baru yang akan dikeluarkan oleh BMW atau setara dengan 94,07% kepemilikan saham dalam BMW, dengan nilai transaksi sebesar Rp1.268.000.000 ribu (satu triliun dua ratus enam puluh delapan miliar Rupiah). Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh BMW untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp1.259.713.010 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Kukuh Mandiri Lestari	860.000.000
PT Persada Graha Pertama	186.000.000
PT Trisula Indah Lestari	53.000.000
PT Cakra Karya Semesta	7.902.375
PT Mega Andalan Sukses	1.625.080
	<u>1.108.527.455</u>
<u>Akrual - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	3.208.750
PT Persada Graha Pertama	1.976.805
	<u>5.185.555</u>
<u>Utang - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	146.000.000
Total	<u>1.259.713.010</u>

Kemudian sisa dana sebesar Rp8.286.990 ribu akan digunakan oleh BMW untuk modal kerja, seperti pembayaran kepada kontraktor, biaya karyawan, biaya pelatihan dan lainnya.

- b) 88.500 saham baru yang akan dikeluarkan oleh CISN atau setara dengan 99,33% kepemilikan saham dalam CISN, dengan nilai transaksi sebesar Rp4.159.500.000 ribu (empat triliun seratus lima puluh sembilan miliar lima ratus juta Rupiah). Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh CISN untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp4.157.592.998 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	3.633.706.472
PT Trisula Indah Lestari	430.500.000
PT Saptapusaka Investama	54.000.000
PT Bintang Sedayu Makmur	15.000.000
PT Duta Merlin	12.000.000
	<u>4.145.206.472</u>
<u>Akrual - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	11.578.732
PT Saptapusaka Investama	485.031
PT Duta Merlin	162.503
PT Bintang Sedayu Makmur	160.260
	<u>12.386.526</u>
Total	<u>4.157.592.998</u>

Kemudian sisa dana sebesar Rp1.907.002 ribu akan digunakan oleh CISN untuk modal kerja, seperti pembayaran kepada kontraktor, biaya karyawan, biaya pelatihan dan lainnya.

- c) 670.000 saham baru yang akan dikeluarkan oleh JIS atau setara dengan 93,06% kepemilikan saham dalam JIS, dengan nilai transaksi sebesar Rp1.273.000.000 ribu (satu triliun dua ratus tujuh puluh tiga miliar Rupiah). Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh JIS untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp1.271.270.302 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Kukuh Mandiri Lestari	653.500.000
PT Agung Sedayu	310.500.000
PT Citra Abadi Mandiri	165.000.000
PT Sumber Cipta Utama	71.000.000
PT Agung Sedayu Permai	65.000.000
PT Tunas Mekar Jaya	2.500.000
	1.267.500.000
<u>Akrual - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	2.006.848
PT Citra Abadi Mandiri	1.103.819
PT Agung Sedayu Permai	659.635
	3.770.302
Total	1.271.270.302

Kemudian sisa dana sebesar Rp1.729.698 ribu akan digunakan oleh JIS untuk modal kerja, seperti pembayaran kepada kontraktor, biaya karyawan, biaya pelatihan dan lainnya.

- d) 4.800.000 saham baru seri B yang akan dikeluarkan oleh KCU atau setara dengan 90,14% kepemilikan saham dalam KCU, dengan nilai transaksi sebesar Rp460.800.000 ribu (empat ratus enam puluh miliar delapan ratus juta Rupiah). Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh KCU untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp388.666.658 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Bintang Cipta Utama	348.666.658
PT Trisula Indah Lestari	40.000.000
Total	388.666.658

Kemudian sisa dana sebesar Rp72.133.342 ribu akan digunakan oleh KCU untuk modal kerja, seperti pembayaran kepada kontraktor, biaya karyawan, biaya pelatihan dan lainnya.

- e) 70.250 saham baru yang akan dikeluarkan oleh KUS atau setara dengan 99,15% kepemilikan saham dalam KUS, dengan nilai transaksi sebesar Rp1.656.143.750 ribu (satu triliun enam ratus lima puluh enam miliar seratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah). Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh KUS untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp1.650.410.972 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	1.021.500.000
PT Trisula Indah Lestari	333.000.000
PT Agung Sedayu	238.000.000
PT Duta Merlin	40.000.000
PT Kapuk Naga Indah	138.132
PT Kukuh Mandiri Lestari	38.847
	1.632.676.979
<u>Akrual - Pihak Berelasi</u>	
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	12.839.688
PT Agung Sedayu	4.391.528
PT Duta Merlin	502.777
	17.733.993
Total	1.650.410.972

Kemudian sisa dana sebesar Rp5.732.778 ribu akan digunakan oleh KUS untuk modal kerja, seperti pembayaran kepada kontraktor, biaya karyawan, biaya pelatihan dan lainnya.

- f) 500.000 saham baru yang akan dikeluarkan oleh SCU atau setara dengan 90,91% kepemilikan saham dalam SCU, dengan nilai transaksi sebesar Rp327.500.000 ribu (tiga dua puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah). Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh SCU untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi dan pihak ketiga masing-masing sebesar Rp228.387.528 ribu dan Rp72.084.000 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Cakra Karya Semesta	142.935.000
PT Kukuh Mandiri Lestari	25.130.235
	<u>168.065.235</u>
<u>Akrual - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	322.293
	<u>322.293</u>
<u>Utang - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	60.000.000
Total - Pihak Berelasi	<u>228.387.528</u>
<u>Utang - Pihak Ketiga</u>	
PT Permaisuri Indah Vania	19.176.000
PT Bangun Karya Persada Nusantara	9.163.000
PT Prima Maju Jaya	7.019.000
PT Geotekindo	5.042.000
PT Titik Indah Permai	4.444.000
PT Rekagunatek Persada	3.912.000
PT Geotekindo	3.219.000
PT Kartika Eka Jaya Abadi	2.400.000
PT Primacipta Grahasentosa	1.976.000
PT Titik Indah Putra	1.843.000
PT Prabu Maju Sukses Mandiri	1.581.000
PT Rekacipta Bangun Pratama	1.313.000
PT Geotekindo	1.024.000
Lain-lain (saldo di bawah Rp1.000.000)	9.972.000
Total - Pihak Ketiga	<u>72.084.000</u>
Total	<u>300.471.528</u>

Kemudian sisa dana sebesar Rp27.028.472 ribu akan digunakan oleh SCU untuk modal kerja, seperti pembayaran kepada kontraktor, biaya karyawan, biaya pelatihan dan lainnya; dan

- g) 1.000.000 saham baru seri B yang akan dikeluarkan oleh SHM atau setara dengan 90,91% kepemilikan saham dalam SHM, dengan nilai transaksi sebesar Rp340.000.000 ribu (tiga ratus empat puluh miliar Rupiah). Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh SHM untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi dan pihak ketiga masing-masing sebesar Rp150.995.134 ribu dan Rp181.219.000 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Kukuh Mandiri Lestari	120.000.000
PT Trisula Indah Lestari	30.000.000
PT Bumindo Mekar Wibawa	995.134
Total - Pihak Berelasi	<u>150.995.134</u>
<u>Utang - Pihak Ketiga</u>	
PT Geotekindo	44.387.000
PT Permaisuri Indah Vania	39.705.000
PT Naga Surya Indah	23.847.000
PT Pancur Gading Sejahtera	17.458.000
PT Multi Pembangunan Usahajaya	9.300.000
PT Hai Yin	9.123.000

PT Geostucture Dynamics	6.151.000
PT Prabu Maju Sukses Mandiri	3.923.000
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	3.600.000
PT Gemilang Karunia Tama	3.487.000
PT Bangun Karya Persada Nusantara	3.353.000
PT Ikagriya Darmapersada	3.326.000
PT Prima Maju Jaya	2.877.000
PT Karya Majujaya Perkasa	1.834.000
PT Multi Anugerah Swadaya	1.300.000
PT Inova Mitra Alam Hijau	1.231.000
PT Waskita Beton Precast Tbk	1.128.000
Lain-lain (saldo di bawah Rp1.000.000)	5.189.000
Total - Pihak Ketiga	181.219.000
Total	332.214.134

Kemudian sisa dana sebesar Rp7.785.866 ribu akan digunakan oleh SHM untuk modal kerja, seperti pembayaran kepada kontraktor, biaya karyawan, biaya pelatihan dan lainnya; dan

- (ii) sisanya senilai Rp990.000.000 ribu (sembilan ratus sembilan puluh miliar Rupiah) akan digunakan untuk penambahan penyertaan Perseroan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh salah satu Entitas Anak, yakni PET, yaitu sebanyak 990.000 saham baru atau setara dengan 99% kepemilikan saham dalam PET. Selanjutnya dana dari penambahan penyertaan tersebut akan digunakan oleh PET untuk pembelian tanah di daerah PIK 2 dari PT Karya Indah Raya dan PT Wahana Utama Karya (selanjutnya disebut "**Pihak Penjual**"), pihak terafiliasi dari Perseroan, berdasarkan Nota Kesepahaman tertanggal 20 November 2023 antara PET dengan masing-masing Pihak Penjual. Berdasarkan Nota Kesepahaman tersebut, PET berencana membeli tanah seluas \pm 22 Ha dari PT Karya Indah Raya dengan nilai sekitar Rp620.639.850 ribu (termasuk PPn) dan seluas \pm 13 Ha dari PT Wahana Utama Karya dengan nilai sekitar Rp374.977.425 ribu (termasuk PPn). Apabila nilai transaksi pembelian tanah ini lebih besar dari nilai penyertaan saham Perseroan ke PET, maka atas kekurangannya, akan menggunakan dana kas PET.

Pembelian tanah oleh PET akan digunakan untuk meningkatkan cadangan lahan guna memperluas skala proyek Perseroan di PIK 2, dan nantinya lahan ini akan diperuntukkan menjadi produk residensial dan komersial dengan pembobotan yang akan disesuaikan dengan permintaan di masa mendatang. Pembelian tanah tersebut rencananya akan dilakukan segera setelah verifikasi dokumen tanah selesai dilakukan atau selambat-lambatnya 12 bulan setelah PMHMETD II selesai.

Dalam hal transaksi pembelian tanah yang akan dilakukan oleh PET termasuk dalam transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 serta transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020, maka Perseroan akan memenuhi prosedur sesuai dengan POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020.

Rencana penyertaan atas saham baru yang akan dilakukan Perseroan dalam BMW, CISN, JIS, KKU, KUS, SCU dan SHM merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 serta transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020. Berdasarkan Pasal 24 dari POJK No. 42/2020, dalam hal transaksi afiliasi nilainya memenuhi kriteria transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020. Terkait dengan rencana penyertaan atas saham baru yang akan dilakukan Perseroan dalam BMW, CISN, JIS, KKU, KUS, SCU dan SHM, Perseroan telah memenuhi ketentuan POJK No. 42/2020 sebagai berikut:

1. Perseroan telah memperoleh nilai wajar dari saham-saham baru BMW, CISN, JIS, KKU, KUS, SCU dan SHM dari penilai independen berdasarkan:
 - a. Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Kusnanto & Rekan ("**KJPP KR**") atas 100,00% saham BMW No. 00117/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023;
 - b. Laporan Penilaian KJPP KR atas 100,00% saham CISN No. 00118/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023;

- c. Laporan Penilaian KJPP KR atas 100,00% saham JIS No. 00119/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023;
 - d. Laporan Penilaian KJPP KR atas 100,00% saham KKU No. 00120/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023;
 - e. Laporan Penilaian KJPP KR atas 100,00% saham KUS No. 00121/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023;
 - f. Laporan Penilaian KJPP KR atas 100,00% saham SCU No. 00122/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023; dan
 - g. Laporan Penilaian KJPP KR atas 100,00% saham SHM No. 00123/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023.
2. Perseroan telah memperoleh pendapat kewajaran atas rencana penyertaan atas saham baru yang akan dilakukan Perseroan dalam BMW, CISN, JIS, KKU, KUS, SCU dan SHM dari penilai independen berdasarkan Laporan KJPP KR No. 00124/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023;
 3. Perseroan telah mengumumkan keterbukaan informasi berikut tambahan dan/atau perubahan keterbukaan informasi atas rencana penyertaan atas saham baru yang akan dilakukan Perseroan dalam BMW, CISN, JIS, KKU, KUS, SCU dan SHM di situs web Perseroan (www.pantaiindahkapukdua.com) dan situs web Bursa (www.idx.co.id), pada tanggal 9 Agustus 2023 dan 13 September 2023;
 4. Perseroan telah menyampaikan keterbukaan informasi di atas dan dokumen pendukungnya kepada OJK pada tanggal 9 Agustus 2023 berdasarkan surat Perseroan No. 031/PIK2-PANI/SPE/CORSEC/VIII/2023, sebagaimana Perubahan dan/atau Tambahan atas Keterbukaan Informasi beserta dokumen pendukungnya disampaikan kepada OJK pada tanggal 13 September 2023 berdasarkan surat Perseroan No. 058/PIK2-PANI/SPE/CORSEC/VIII/2023;
 5. Perseroan telah memperoleh persetujuan dari RUPS sebagaimana termaktub dalam Akta BA RUPS Luar Biasa No. 17/2023; dan
 6. Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham independen dalam RUPS sebagaimana termaktub dalam Akta BA RUPS Luar Biasa No. 17/2023.

Dalam hal dana hasil PMHMETD II tidak mencukupi untuk membiayai rencana Perseroan, maka Perseroan akan menggunakan dana yang berasal dari kas Perseroan dan/atau pinjaman bank.

Apabila dana PMHMETD II ini tidak langsung digunakan seperti yang telah dijelaskan di atas tentang penggunaannya, maka dana tersebut akan ditempatkan dalam rekening giro dan/atau tabungan dan/atau deposito pada bank dan/atau lembaga keuangan.

Apabila Perseroan bermaksud mengubah penggunaan dana dari rencana semula seperti yang tercantum dalam Prospektus ini, maka rencana penggunaan dana tersebut akan terlebih dahulu dilaporkan kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapatkan persetujuan lebih dahulu dari RUPS, sesuai dengan POJK No. 30/2015 yang disampaikan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK.

Sampai seluruh dana hasil PMHMETD II ini digunakan seluruhnya, Perseroan wajib melaporkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II ini kepada OJK secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD II digunakan, sesuai dengan POJK No. 30/2015. Laporan rencana penggunaan dana PMHMETD II untuk pertama kali wajib dibuat pada tanggal Laporan terdekat setelah tanggal Penjatahan. Perseroan wajib mempertanggung jawabkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II dalam setiap RUPS Tahunan sampai dengan seluruh dana PMHMETD II telah direalisasikan dan pertanggungjawaban realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II pertama kali wajib dilakukan pada RUPS Tahunan terdekat.

Berdasarkan surat Perseroan No. 068/PIK2-PANI/SPE/CORSEC/IX/2023 tanggal 26 September 2023 perihal Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Terbatas Dalam Rangka Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I Perseroan Terakhir, Perseroan telah melaporkan realisasi seluruh penggunaan dana hasil PMHMETD I.

B. Informasi tentang Perkiraan Rincian Biaya yang Dikeluarkan Dalam Rangka PMHMETD II

Sesuai dengan POJK No. 33/2015, perkiraan total biaya (termasuk pajak) dalam rangka PMHMETD II adalah sekitar 0,1031% (nol koma satu nol tiga satu persen) dari total nilai PMHMETD II, yang terdiri dari:

1. Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal, yang terdiri dari:
 - Biaya jasa akuntan publik sebesar 0,0070%;
 - Biaya jasa konsultan hukum sebesar 0,0064%;
 - Biaya jasa penilai sebesar 0,0580%; dan
 - Biaya jasa notaris sebesar 0,0016%.
2. Biaya jasa lembaga penunjang Pasar Modal sebesar 0,0008%, yang merupakan biaya jasa BAE;
3. Biaya pencatatan di BEI sebesar 0,0016% dan biaya pernyataan pendaftaran di OJK sebesar 0,0072%;
4. Biaya jasa penasihat keuangan sebesar 0,0169%; dan
5. Biaya lain-lain sebesar 0,0036% yang terdiri dari biaya jasa audit penjabatan, biaya percetakan, serta biaya-biaya sehubungan dengan RUPS Luar Biasa dan PMHMETD II.

III. KETERANGAN TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI

A. Keterangan Mengenai Rencana Transaksi

Dana yang diperoleh dari PMHMETD II akan digunakan Perseroan untuk melakukan Rencana Transaksi dengan total nilai transaksi sebesar Rp9.484.943.750 ribu (sembilan triliun empat ratus delapan puluh empat miliar sembilan ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah).

Merujuk pada laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi, jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp7.968.766.454 ribu (tujuh triliun sembilan ratus enam puluh delapan miliar tujuh ratus enam puluh enam juta empat ratus lima puluh empat ribu Rupiah), sehingga nilai transaksi tersebut telah mencapai 119,03% (seratus sembilan belas koma nol tiga persen) dari ekuitas Perseroan, atau melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

Dengan demikian Rencana Transaksi ini merupakan transaksi material dan transaksi afiliasi yang wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS dari Pemegang Saham Independen Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020. Berdasarkan Pasal 33(a) POJK No. 17/2020 dan Pasal 24(1) POJK No. 42/2020, apabila transaksi material juga merupakan transaksi afiliasi maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020, termasuk Pasal 14 huruf a POJK No. 17/2020 yang mewajibkan Transaksi Material yang wajib memperoleh persetujuan RUPS, untuk memperoleh persetujuan RUPS Pemegang Saham Independen, apabila Transaksi Material tersebut mengandung Transaksi Afiliasi.

Atas Rencana Transaksi ini, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari RUPS Luar Biasa yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 September 2023 yang dalam keputusannya telah dinyatakan dan ditegaskan dalam Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa Perseroan No.17 tanggal 15 September 2023, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.

1. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi

Berawal dari pertengahan tahun 2022, Perseroan mulai melakukan penambahan kegiatan usaha dan mengembangkan bisnis di bidang real estat dengan melakukan penyertaan atas saham baru yang mewakili 51% kepemilikan saham di BKS. Kemudian setelah melakukan penyertaan saham BKS, Perseroan melalui BKS melakukan penyertaan atas saham baru yang mewakili 51% kepemilikan masing-masing di MAS dan CGIC. Bergerak di bidang real estat, BKS, MAS dan CGIC memiliki lahan yang seluruhnya berada di Kabupaten Tangerang dan ketiganya merupakan pengembang PIK 2. Untuk memperluas skala proyek Perseroan di PIK 2, Perseroan berencana untuk melakukan pengambilalihan/penyertaan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan Target, yang mana seluruh Perusahaan Target juga merupakan pengembang PIK 2 dan memiliki sejumlah lahan di kawasan tersebut.

Dengan melakukan Rencana Transaksi, Perseroan dapat mengambil seluruh potensi keuntungan yang dihasilkan di masa yang akan datang sehingga pada akhirnya hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham Perseroan dan pemangku kepentingan.

2. Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan Apabila Dilakukan Transaksi Lain Yang Sejenis Bukan Dengan Pihak Afiliasi

Rencana Transaksi ini dilakukan dengan pihak afiliasi dan bukan dengan pihak ketiga lainnya, dengan pertimbangan bahwa Rencana Transaksi ini dapat memperluas skala proyek Perseroan serta menciptakan sinergi bisnis yang optimal dikarenakan Perusahaan Target merupakan pengembang PIK 2 yang memiliki proyek di kawasan yang sama dengan lokasi proyek Perseroan. Tentunya hal ini merupakan kesempatan yang baik untuk mendukung pertumbuhan pendapatan Perseroan ke depannya, sehingga dapat meningkatkan imbal hasil investasi bagi seluruh pemegang saham Perseroan dan pemangku kepentingan.

3. Objek Rencana Transaksi

Objek dari Rencana Transaksi ini adalah 94,07% saham BMW, 99,33% saham CISN, 93,06% saham JIS, 90,14% saham KKU, 99,15% saham KUS, 90,91% saham SCU dan 90,91% saham SHM.

Dana untuk pelaksanaan Rencana Transaksi akan berasal dari PMHMETD II, dimana Perseroan berencana melakukan PMHMETD II dengan memberikan HMETD kepada para pemegang saham dengan menerbitkan saham baru sebanyak-banyaknya 8.000.000.000 (delapan miliar) saham yang nilai nominalnya sebesar Rp100 (seratus Rupiah) per saham. Dalam rangka mewujudkan Rencana Transaksi, Perseroan telah melakukan pemberitahuan kepada masing-masing Perusahaan Target mengenai adanya rencana akuisisi Perusahaan Target melalui pengambilan bagian saham baru, dan melanjutkannya dengan menyusun dan menandatangani Rancangan Pengambilalihan oleh dan antara Perseroan dan masing-masing Perusahaan Target pada tanggal 9 Agustus 2023. Sebagai bentuk kepatuhan terhadap Pasal 127 ayat (2) UUPT, masing-masing Perusahaan Target juga telah mengumumkan ringkasan rancangan pengambilalihan dalam koran Harian Ekonomi Neraca tanggal 10 Agustus 2023.

4. Nilai Rencana Transaksi

Perseroan berencana untuk melakukan Rencana Transaksi dengan melakukan pengambilalihan/ penyertaan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan Target senilai Rp9.484.943.750 ribu (sembilan triliun empat ratus delapan puluh empat miliar sembilan ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah), dengan rincian nilai penyertaan sebagai berikut:

- a) 1.585.000 saham baru yang akan dikeluarkan oleh BMW atau setara dengan 94,07% kepemilikan saham dalam BMW, dengan nilai transaksi sebesar Rp1.268.000.000 ribu (satu triliun dua ratus enam puluh delapan miliar Rupiah).

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh BMW untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp1.259.713.010 ribu dan sisa dana sebesar Rp8.286.990 ribu akan digunakan oleh BMW untuk modal kerja.

- b) 88.500 saham baru yang akan dikeluarkan oleh CISN atau setara dengan 99,33% kepemilikan saham dalam CISN, dengan nilai transaksi sebesar Rp4.159.500.000 ribu (empat triliun seratus lima puluh sembilan miliar lima ratus juta Rupiah).

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh CISN untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp4.157.592.998 ribu dan sisa dana sebesar Rp1.907.002 ribu akan digunakan oleh CISN untuk modal kerja.

- c) 670.000 saham baru yang akan dikeluarkan oleh JIS atau setara dengan 93,06% kepemilikan saham dalam JIS, dengan nilai transaksi sebesar Rp1.273.000.000 ribu (satu triliun dua ratus tujuh puluh tiga miliar Rupiah).

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh JIS untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp1.271.270.302 ribu dan sisa dana sebesar Rp1.729.698 ribu akan digunakan oleh JIS untuk modal kerja.

- d) 4.800.000 saham baru seri B yang akan dikeluarkan oleh KKU atau setara dengan 90,14% kepemilikan saham dalam KKU, dengan nilai transaksi sebesar Rp460.800.000 ribu (empat ratus enam puluh miliar delapan ratus juta Rupiah).

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh KKU untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp388.666.658 ribu dan sisa dana sebesar Rp72.133.342 ribu akan digunakan oleh KKU untuk modal kerja.

- e) 70.250 saham baru yang akan dikeluarkan oleh KUS atau setara dengan 99,15% kepemilikan saham dalam KUS, dengan nilai transaksi sebesar Rp1.656.143.750 ribu (satu triliun enam ratus lima puluh enam miliar seratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah).

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh KUS untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi sebesar Rp1.650.410.972 ribu dan sisa dana sebesar Rp5.732.778 ribu akan digunakan oleh KUS untuk modal kerja.

- f) 500.000 saham baru yang akan dikeluarkan oleh SCU atau setara dengan 90,91% kepemilikan saham dalam SCU, dengan nilai transaksi sebesar Rp327.500.000 ribu (tiga dua puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah).

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh SCU untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi dan pihak ketiga masing-masing sebesar Rp228.387.528 ribu dan Rp72.084.000 ribu, dan sisa dana sebesar Rp27.028.472 ribu akan digunakan oleh SCU untuk modal kerja; dan

- g) 1.000.000 saham baru seri B yang akan dikeluarkan oleh SHM atau setara dengan 90,91% kepemilikan saham dalam SHM, dengan nilai transaksi sebesar Rp340.000.000 ribu (tiga ratus empat puluh miliar Rupiah).

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh SHM untuk tujuan pembayaran utang kepada pihak afiliasi dan pihak ketiga masing-masing sebesar Rp150.995.134 ribu dan Rp181.219.000 ribu, dan sisa dana sebesar Rp7.785.866 ribu akan digunakan oleh SHM untuk modal kerja.

5. Pihak-pihak yang Melakukan Rencana Transaksi

Pihak yang melakukan transaksi dalam Rencana Transaksi ini terdiri dari:

- a) Perseroan:
merupakan pihak yang akan melakukan pengambilalihan/penyertaan atas saham baru yang dikeluarkan oleh:
- BMW, yang setara dengan 94,07% kepemilikan saham dalam BMW;
 - CISN, yang setara dengan 99,33% kepemilikan saham dalam CISN;
 - JIS, yang setara dengan 93,06% kepemilikan saham dalam JIS;
 - KKU, yang setara dengan 90,14% kepemilikan saham dalam KKU;
 - KUS, yang setara dengan 99,15% kepemilikan saham dalam KUS;
 - SCU, yang setara dengan 90,91% kepemilikan saham dalam SCU; dan
 - SHM, yang setara dengan 90,91% kepemilikan saham dalam SHM.
- b) BMW, merupakan pihak yang sahamnya akan dimiliki Perseroan sebanyak 94,07%;
- c) CISN, merupakan pihak yang sahamnya akan dimiliki Perseroan sebanyak 99,33%;
- d) JIS, merupakan pihak yang sahamnya akan dimiliki Perseroan sebanyak 93,06%;
- e) KKU, merupakan pihak yang sahamnya akan dimiliki Perseroan sebanyak 90,14%;
- f) KUS, merupakan pihak yang sahamnya akan dimiliki Perseroan sebanyak 99,15%;
- g) SCU, merupakan pihak yang sahamnya akan dimiliki Perseroan sebanyak 90,91%; dan
- h) SHM, merupakan pihak yang sahamnya akan dimiliki Perseroan sebanyak 90,91%.

6. Pihak-pihak yang Ditunjuk Perseroan

Mengingat Rencana Transaksi Perseroan merupakan Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi, maka Perseroan telah menunjuk pihak-pihak independen, masing-masing sebagai berikut:

- KJPP KR sebagai penilai independen yang melakukan penilaian atas saham Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi dan penilaian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan;
- KJPP SRR sebagai penilai independen yang melakukan penilaian atas aset Perusahaan Target dalam Rencana Transaksi;
- KAP Johan Malonda Mustika & Rekan sebagai auditor independen yang menyusun dan melakukan reviu laporan keuangan proforma konsolidasian.

Pihak-pihak independen yang telah ditunjuk oleh Perseroan dalam rangka Rencana Transaksi ini menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan.

7. Penjelasan Tentang Pengaruh Rencana Transaksi Pada Kondisi Keuangan Perseroan

Laporan keuangan proforma konsolidasian semata-mata disusun untuk mencerminkan dampak keuangan yang material atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, apabila diasumsikan bahwa Rencana Transaksi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2023.

Laporan keuangan konsolidasi Perseroan sebelum Rencana Transaksi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan proforma konsolidasian diambil dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Berikut adalah beberapa kriteria yang digunakan sebagai dasar dalam mengkompilasi proforma informasi keuangan konsolidasian Perseroan:

- a. Laporan Keuangan Konsolidasian interim Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan;
- b. Laporan Keuangan interim BMW, CISN, JIS, KCU, KUS, SCU dan SHM per 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA pada tanggal 11 September 2023 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
- c. Peningkatan modal disetor Perseroan melalui PMHMETD II dengan asumsi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2023 dengan jumlah hasil PMHMETD II sebesar Rp10.485.750.000 ribu;
- d. Transaksi material dan transaksi afiliasi penyertaan saham oleh Perseroan atas penerbitan saham baru BMW, CISN, JIS, KCU, KUS, SCU dan SHM dengan kepemilikan masing-masing sebesar 94,07%, 99,33%, 93,06%, 90,14%, 99,15%, 90,91% dan 90,91% dengan asumsi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2023;
- e. Transaksi penyertaan saham dilaksanakan berdasarkan PSAK 38 (2012): Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali;
- f. BMW, CISN, JIS, KCU, KUS, SCU dan SHM membayar utang kepada pihak berelasi dan pihak ketiga yang dilakukan pada tanggal 30 Juni 2023; dan
- g. Biaya emisi saham atas PMHMETD II kepada masyarakat dengan asumsi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar sekitar Rp10.049.655 ribu.

Berikut adalah ringkasan laporan keuangan proforma konsolidasian interim Perseroan yang terdiri dari proforma laporan posisi keuangan konsolidasian interim per tanggal 30 Juni 2023 serta proforma laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang berasal dari proforma informasi keuangan konsolidasian interim per tanggal 30 Juni 2023 dan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang telah direviu oleh KAP Johan Malonda Mustika & Rekan, auditor independen berdasarkan laporannya tanggal 17 Oktober 2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	Informasi Keuangan Sebelum Penyesuaian	Penyesuaian	Hasil Proforma
Aset Lancar	10.510.907.928	7.977.617.772	18.488.525.700
Aset Tidak Lancar	6.187.244.636	6.671.054.914	12.858.299.550
Total Aset	16.698.152.564	14.648.672.686	31.346.825.250
Liabilitas Jangka Pendek	7.198.042.446	1.417.158.939	8.615.201.385
Liabilitas Jangka Panjang	1.531.343.664	2.188.200.921	3.719.544.585
Total Liabilitas	8.729.386.110	3.605.359.860	12.334.745.970
Total Ekuitas	7.968.766.454	11.043.312.826	19.012.079.280

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	Informasi Keuangan Sebelum Penyesuaian	Penyesuaian	Hasil Proforma
Operasi yang dilanjutkan			
Pendapatan neto	1.242.101.566	101.684.672	1.343.786.238
Laba Bruto	639.087.460	36.062.751	675.150.211
Laba (rugi) sebelum pajak	594.133.877	(37.028.505)	557.105.372
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	563.075.996	(39.570.622)	523.505.374
Laba setelah proforma dampak transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	546.901.171	(39.570.622)	507.330.549
Laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan	546.901.171	-	546.901.171
Operasi yang dihentikan			
Laba periode berjalan dari operasi yang dihentikan	1.090.252	-	1.090.252
Laba periode berjalan	547.991.423	-	547.991.423
Laba komprehensif periode berjalan	547.991.423	-	547.991.423

Berikut adalah rincian penyesuaian yang terjadi sehubungan dengan Rencana Transaksi PMHMETD II sebanyak 2.097.150.000 saham biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp100 setiap saham, transaksi material dan transaksi afiliasi disertai dengan dasar transaksi yang mendasari penyesuaiannya sebagai berikut:

1. Penerimaan Kas dari PMHMETD II sebesar Rp10.485.750.000 ribu atas penerbitan 2.097.150.000 saham baru dengan nilai nominal Rp100 per saham, yang menimbulkan agio saham sebesar Rp10.265.985.345 ribu. Transaksi penyertaan saham baru yang dikeluarkan oleh BMW, CISN, JIS, KCU, KUS, SCU dan SHM, yang merupakan pihak sepengendali menimbulkan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sebesar Rp176.604.017 ribu. Hasil perolehan dana akan digunakan untuk investasi baru pada entitas anak dan pengembangan bisnis Perseroan melalui entitas anak Perseroan.

Rincian penyesuaian atas akun Modal Saham dan Tambahan Modal Disetor sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

	Jumlah Saham	Modal Saham	Tambahan Modal Disetor
Harga pelaksanaan	2.097.150.000	209.715.000	10.276.035.000
Biaya emisi			(10.049.655)
Agio saham dari PMHMETD II			10.265.985.345
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dari PMHMETD II			176.604.017
Total Penyesuaian		209.715.000	10.442.589.362

Transaksi penyertaan saham dimana Perseroan melakukan penyertaan baru atas saham baru yang dikeluarkan oleh BMW, CISN, JIS, KCU, KUS, SCU, dan SHM, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Perusahaan Target	Jumlah Saham	% Kepemilikan	Nilai Transaksi
BMW	1.585.000	94,07%	1.268.000.000
CISN	88.500	99,33%	4.159.500.000
JIS	670.000	93,06%	1.273.000.000
KCU	4.800.000	90,14%	460.800.000
KUS	70.250	99,15%	1.656.143.750
SCU	500.000	90,91%	327.500.000
SHM	1.000.000	90,91%	340.000.000
Total			9.484.943.750

Rincian penyesuaian akun Kas dan Setara Kas adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Penerimaan kas Perseroan dari PMHMETD II	10.485.750.000
Penggunaan Perseroan untuk akuisisi BMW	(1.268.000.000)
Penggunaan Perseroan untuk akuisisi CISN	(4.159.500.000)
Penggunaan Perseroan untuk akuisisi JIS	(1.273.000.000)
Penggunaan Perseroan untuk akuisisi KCU	(460.800.000)
Penggunaan Perseroan untuk akuisisi KUS	(1.656.143.750)
Penggunaan Perseroan untuk akuisisi SCU	(327.500.000)
Penggunaan Perseroan untuk akuisisi SHM	(340.000.000)
Kas dan setara kas BMW	43.631.684
Kas dan setara kas CISN	210.371.540
Kas dan setara kas JIS	11.877.997
Kas dan setara kas KCU	174.507.892
Kas dan setara kas KUS	11.775.055
Kas dan setara kas SCU	68.460.722
Kas dan setara kas SHM	44.755.490
Pembayaran biaya emisi	(10.049.655)
Total penyesuaian akun Kas dan Setara Kas	1.556.136.975

2. Berikut adalah rincian penyesuaian atas proforma dampak transaksi restrukturisasi entitas sepengendali merupakan rugi (laba) periode berjalan dari Perusahaan Target:

(dalam ribuan Rupiah)

BMW	27.911.512
CISN	1.999.207
JIS	586.244
KCU	2.969.238
KUS	267.468
SCU	(31.873.168)
SHM	37.710.121
Total	39.570.622

3. Penggunaan dana oleh Perusahaan Target

Penggunaan dana oleh Perusahaan Target untuk melunasi utang kepada pihak berelasi dan pihak ketiga yang dilakukan pada tanggal 30 Juni 2023 sebagai berikut:

- a. BMW melunasi utang kepada pihak berelasi sebesar Rp1.259.713.010 ribu dari dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Utang Lain-lain - Pihak Berelasi	
PT Kukuh Mandiri Lestari	860.000.000
PT Persada Graha Pertama	186.000.000
PT Trisula Indah Lestari	53.000.000
PT Cakra Karya Semesta	7.902.375
PT Mega Andalan Sukses	1.625.080
	1.108.527.455

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Akruai - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	3.208.750
PT Persada Graha Pertama	1.976.805
	<u>5.185.555</u>
<u>Utang - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	146.000.000
Total	<u>1.259.713.010</u>

- b. CISN melunasi utang kepada pihak berelasi sebesar Rp4.157.592.998 ribu dari dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	3.633.706.472
PT Trisula Indah Lestari	430.500.000
PT Saptapusaka Investama	54.000.000
PT Bintang Sedayu Makmur	15.000.000
PT Duta Merlin	12.000.000
	<u>4.145.206.472</u>
<u>Akruai - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	11.578.732
PT Saptapusaka Investama	485.031
PT Duta Merlin	162.503
PT Bintang Sedayu Makmur	160.260
	<u>12.386.526</u>
Total	<u>4.157.592.998</u>

- c. JIS melunasi utang kepada pihak berelasi sebesar Rp1.271.270.302 ribu dari dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Kukuh Mandiri Lestari	653.500.000
PT Agung Sedayu	310.500.000
PT Citra Abadi Mandiri	165.000.000
PT Sumber Cipta Utama	71.000.000
PT Agung Sedayu Permai	65.000.000
PT Tunas Mekar Jaya	2.500.000
	<u>1.267.500.000</u>
<u>Akruai - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	2.006.848
PT Citra Abadi Mandiri	1.103.819
PT Agung Sedayu Permai	659.635
	<u>3.770.302</u>
Total	<u>1.271.270.302</u>

- d. KCU melunasi utang kepada pihak berelasi sebesar Rp388.666.658 ribu dari dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Bintang Cipta Utama	348.666.658
PT Trisula Indah Lestari	40.000.000
Total	<u>388.666.658</u>

- e. KUS melunasi utang kepada pihak berelasi sebesar Rp1.650.410.972 ribu dari dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	1.021.500.000
PT Trisula Indah Lestari	333.000.000
PT Agung Sedayu	238.000.000
PT Duta Merlin	40.000.000
PT Kapuk Naga Indah	138.132
PT Kukuh Mandiri Lestari	38.847
	<u>1.632.676.979</u>
<u>Akrual - Pihak Berelasi</u>	
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	12.839.688
PT Agung Sedayu	4.391.528
PT Duta Merlin	502.777
	<u>17.733.993</u>
Total	<u>1.650.410.972</u>

- f. SCU melunasi utang kepada pihak berelasi sebesar Rp228.387.528 ribu dan pihak ketiga sebesar Rp72.084.000 ribu dari dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

<u>Utang Lain-lain - Pihak Berelasi</u>	
PT Cakra Karya Semesta	142.935.000
PT Kukuh Mandiri Lestari	25.130.235
	<u>168.065.235</u>
<u>Akrual - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	322.293
	<u>322.293</u>
<u>Utang - Pihak Berelasi</u>	
PT Agung Sedayu	60.000.000
Total - Pihak Berelasi	<u>228.387.528</u>
<u>Utang - Pihak Ketiga</u>	
PT Permaisuri Indah Vania	19.176.000
PT Bangun Karya Persada Nusantara	9.163.000
PT Prima Maju Jaya	7.019.000
PT Geotekindo	5.042.000
PT Titik Indah Permai	4.444.000
PT Rekagunatek Persada	3.912.000
PT Geotekindo	3.219.000
PT Kartika Eka Jaya Abadi	2.400.000
PT Primacipta Grahasentosa	1.976.000
PT Titik Indah Putra	1.843.000
PT Prabu Maju Sukses Mandiri	1.581.000
PT Rekacipta Bangun Pratama	1.313.000
PT Geotekindo	1.024.000
Lain-lain (saldo di bawah Rp1.000.000)	9.972.000
Total - Pihak Ketiga	<u>72.084.000</u>
Total	<u>300.471.528</u>

- g. SHM melunasi utang kepada pihak berelasi sebesar Rp150.995.134 ribu dan pihak ketiga sebesar Rp181.219.000 ribu dari dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Utang Lain-lain - Pihak Berelasi	
PT Kukuh Mandiri Lestari	120.000.000
PT Trisula Indah Lestari	30.000.000
PT Bumindo Mekar Wibawa	995.134
Total - Pihak Berelasi	150.995.134
Utang - Pihak Ketiga	
PT Geotekindo	44.387.000
PT Permaisuri Indah Vania	39.705.000
PT Naga Surya Indah	23.847.000
PT Pancur Gading Sejahtera	17.458.000
PT Multi Pembangunan Usahajaya	9.300.000
PT Hai Yin	9.123.000
PT Geostructure Dynamics	6.151.000
PT Prabu Maju Sukses Mandiri	3.923.000
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	3.600.000
PT Gemilang Karunia Tama	3.487.000
PT Bangun Karya Persada Nusantara	3.353.000
PT Ikagriya Darmapersada	3.326.000
PT Prima Maju Jaya	2.877.000
PT Karya Majujaya Perkasa	1.834.000
PT Multi Anugerah Swadaya	1.300.000
PT Inova Mitra Alam Hijau	1.231.000
PT Waskita Beton Precast Tbk	1.128.000
Lain-lain (saldo di bawah Rp1.000.000)	5.189.000
Total - Pihak Ketiga	181.219.000
Total	332.214.134

8. Ringkasan Laporan Penilai Independen

I. Penilaian Saham

Perseroan menunjuk KJPP KR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD. PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk untuk menentukan nilai pasar 100,00% saham BMW, 100,00% saham CISN, 100,00% saham JIS, 100,00% saham KCU, 100,00% saham KUS, 100,00% saham SCU, dan 100,00% saham SHM dan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sesuai dengan surat No. KR/230412-001 tanggal 12 April 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

1. Laporan Penilaian 100,00% Saham BMW

Ringkasan Laporan Penilaian 100,00% saham BMW berdasarkan Laporan No. 00117/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan BMW.

b. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham BMW.

c. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari BMW yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan BMW yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis BMW dan informasi manajemen BMW terhadap laporan keuangan BMW tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian BMW dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan BMW atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan BMW bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan BMW.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum BMW berdasarkan anggaran dasar BMW.

e. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) dan metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh BMW.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang kami KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan BMW. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

f. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp83,05 miliar.

2. Laporan Penilaian 100,00% Saham CISN

Ringkasan Laporan Penilaian 100,00% saham CISN berdasarkan No. 00118/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan CISN.

b. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham CISN.

c. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari CISN yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK No. 42/2020 dan POJK 1No. 7/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta SPI 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan CISN yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis CISN dan informasi manajemen CISN terhadap laporan keuangan CISN tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian CISN dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan embali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan CISN atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan CISN bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan CISN.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum CISN berdasarkan anggaran dasar CISN.

e. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) dan metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh CISN.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan CISN. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

f. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp29,49 miliar.

3. Laporan Penilaian 100,00% Saham JIS

Ringkasan Laporan Penilaian 100,00% saham JIS berdasarkan Laporan No. 00119/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan JIS.

b. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham JIS.

c. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari JIS yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta SPI 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan JIS yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis JIS dan informasi manajemen JIS terhadap laporan keuangan JIS tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian JIS dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan embali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan JIS atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan JIS bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan JIS.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum JIS berdasarkan anggaran dasar JIS.

e. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) dan metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh JIS.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan JIS. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

f. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp100,07 miliar.

4. Laporan Penilaian 100,00% Saham KKU

Ringkasan Laporan Penilaian 100,00% saham KKU berdasarkan Laporan No. 00120/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan KKU.

b. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham KKU.

c. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari KKU yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta SPI 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan KKU yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis KKU dan informasi manajemen KKU terhadap laporan keuangan KKU tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian KKU dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan embali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPPKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan KKU atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan KKU bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan KKU.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum KKU berdasarkan anggaran dasar KKU.

e. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) dan metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh KKU.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan KCU. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

f. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp54,31 miliar.

5. Laporan Penilaian 100,00% Saham KUS

Ringkasan Laporan Penilaian 100,00% saham KUS berdasarkan Laporan No. 00121/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan KUS.

b. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham KUS.

c. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari KUS yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta SPI 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan KUS yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis KUS dan informasi manajemen KUS terhadap laporan keuangan KUS tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian KUS dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan embali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPPKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan KUS atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan KUS bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan KUS.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum KUS berdasarkan anggaran dasar KUS.

e. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan KUS. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

f. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp15,03 miliar.

6. Laporan Penilaian 100,00% Saham SCU

Ringkasan Laporan Penilaian 100,00% saham SCU berdasarkan Laporan No. 00122/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan SCU.

b. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham SCU.

c. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari SCU yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta SPI 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan SCU yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis SCU dan informasi manajemen SCU terhadap laporan keuangan SCU tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian SCU dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan embali atau melengkapi,

memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPPKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan SCU atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan SCU bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan SCU.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum SCU berdasarkan anggaran dasar SCU.

e. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) dan metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai

perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh SCU.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan SCU. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

f. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp34,81 miliar.

7. Laporan Penilaian 100,00% Saham SHM

Ringkasan Laporan Penilaian 100,00% saham SHM berdasarkan Laporan No. 00123/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan SHM.

b. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham SHM.

c. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari SHM yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta SPI 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan SHM yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis SHM dan informasi manajemen SHM terhadap laporan keuangan SHM tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian SHM dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan embali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPPKR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan SHM atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan SHM bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan SHM.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum SHM berdasarkan anggaran dasar SHM.

e. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) dan metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh SHM.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan SHM. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

f. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp34,51 miliar.

II. Penilaian Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi

Berikut Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan No. 00124/2.0162-00/BS/05/0153/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023:

a. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan Perusahaan Target.

b. Objek Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek transaksi dalam pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Rencana Penyertaan Saham dimana BMW merencanakan untuk melakukan peningkatan modal dasar dari 200.000 lembar saham atau setara dengan Rp100,00 miliar menjadi 6.740.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp500.000 per lembar saham atau setara dengan Rp3,37 triliun dan selanjutnya merencanakan untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor, yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 1.585.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp500.000 per lembar saham atau setara dengan 94,07% saham BMW dengan harga pelaksanaan sebesar Rp800.000 per lembar saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp1.268.000.000 ribu sehubungan dengan Rencana Penyertaan Saham BMW.
- Rencana Penyertaan Saham dimana CIS merencanakan untuk melakukan peningkatan modal dasar dari 2.000 lembar saham atau setara dengan Rp2,00 miliar menjadi 356.400 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 per lembar saham atau setara dengan Rp356,40 miliar dan selanjutnya merencanakan untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor, yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 88.500 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 per lembar saham atau setara dengan 99,33% saham CIS dengan harga pelaksanaan Rp47.000.000 per lembar saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp4.159.500.000 ribu sehubungan dengan Rencana Penyertaan Saham CIS.

- Rencana Penyertaan Saham dimana JIS merencanakan untuk melakukan peningkatan modal dasar dari 100.000 lembar saham atau setara dengan Rp100,00 miliar menjadi 2.880.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 per lembar saham atau setara dengan Rp2,88 triliun dan selanjutnya merencanakan untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor, yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 670.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 per lembar saham atau setara dengan 93,06% saham JIS dengan harga pelaksanaan sebesar Rp1.900.000 per lembar saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp1.273.000.000 ribu sehubungan dengan Rencana Penyertaan Saham JIS.
- Rencana Penyertaan Saham dimana KCU merencanakan untuk melakukan peningkatan modal dasar dari 600.000 lembar atau setara dengan Rp600,00 miliar menjadi 600.000 lembar saham seri A dan 19.200.000 lembar saham seri B masing-masing dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 per lembar saham dan Rp96.000 per lembar saham atau setara dengan Rp2,44 triliun dan selanjutnya merencanakan untuk menerbitkan saham seri B yang memiliki seluruh hak yang sama dengan saham yang telah diterbitkan oleh KCU, yang selanjutnya akan menjadi saham seri A, kecuali perbedaan harga nominal per lembar saham untuk saham seri A dan saham seri B tersebut, yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 4.800.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp96.000 per lembar saham atau setara dengan 90,14% saham KCU dengan harga pelaksanaan sebesar Rp96.000 per lembar saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp460.800.000 ribu sehubungan dengan Rencana Penyertaan Saham KCU.
- Rencana Penyertaan Saham dimana KUS merencanakan untuk melakukan peningkatan modal dasar dari 2.000 lembar saham atau setara dengan Rp2,00 miliar menjadi 283.400 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 per lembar saham atau setara dengan Rp283,40 miliar dan selanjutnya merencanakan untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor, yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 70.250 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 per lembar saham atau setara dengan 99,15% saham KUS dengan harga pelaksanaan sebesar Rp23.575.000 per lembar saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp1.656.143.750 ribu sehubungan dengan Rencana Penyertaan Saham KUS.
- Rencana Penyertaan Saham dimana SCU merencanakan untuk melakukan peningkatan modal dasar dari 200.000 lembar saham atau setara dengan Rp100,00 miliar menjadi 2.200.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp500.000 per lembar saham atau setara dengan Rp1,10 triliun dan selanjutnya merencanakan untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor, yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 500.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp500.000 per lembar saham atau setara dengan 90,91% saham SCU dengan harga pelaksanaan sebesar Rp655.000 per lembar saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp327.500.000 ribu sehubungan dengan Rencana Penyertaan Saham SCU.
- Rencana Penyertaan Saham dimana SHM merencanakan untuk melakukan peningkatan modal dasar dari 200.000 lembar atau setara dengan Rp100,00 miliar menjadi 200.000 lembar saham seri A dan 4.000.000 lembar saham seri B masing-masing dengan nilai nominal sebesar Rp500.000 per lembar saham dan Rp340.000 per lembar saham atau setara dengan Rp1,46 triliun dan selanjutnya merencanakan untuk menerbitkan saham seri B yang memiliki seluruh hak yang sama dengan saham yang telah diterbitkan oleh SHM, yang selanjutnya akan menjadi saham seri A, kecuali perbedaan harga nominal per lembar saham untuk saham seri A dan saham seri B tersebut, yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 1.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp340.000 per lembar saham atau setara dengan 90,91% saham SHM dengan harga pelaksanaan sebesar Rp340.000 per lembar saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp340.000.000 ribu sehubungan dengan Rencana Penyertaan Saham SHM.

c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Penyertaan Saham adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Penyertaan Saham dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2020 serta SPI 2018.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

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

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

KJPP KR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP KR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP KR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan pemberian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP KR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan, BMW, CISN, JIS, KKKU, KUS, SCU, dan SHM berdasarkan anggaran dasar Perseroan, BMW, CISN, JIS, KKKU, KUS, SCU, dan SHM.

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

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

Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, KJPP KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

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

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

Kesimpulan pendapat kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi mungkin berbeda.

e. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Dalam evaluasi pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini, KJPP KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- Analisis atas Rencana Transaksi;
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi; dan
- Analisis atas kewajaran Rencana Transaksi.

f. Kesimpulan

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

III. Penilaian Aset

1. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang dikuasai oleh BMW

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang dikuasai oleh PT Bumindo Mekar Wibawa No. 00383/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00361/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, serta membatalkan laporan penilaian No. 00361/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

Perbaikan laporan tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00361/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

a. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang dikuasai oleh BMW (“**Objek Penilaian**”) adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham BMW yang dilakukan oleh KJPP KR.

b. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“**MAPPPI**”);
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

c. Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal (“**POJK No. 28/2021**”) dan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 (“**KEPI & SPI**”).

d. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh BMW yang berupa tanah kosong seluas 2.209.214,00 m² yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

e. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Mei 2023 dan 2 Agustus 2023.

f. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

g. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

h. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh BMW pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp2.488.809.200 ribu.

2. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang Dikuasai oleh CISN

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang Dikuasai oleh PT Cahaya Inti Sentosa No. 00384/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00362/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan tersebut, serta membatalkan laporan penilaian No. 00362/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

Perbaikan laporan tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00362/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

a. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang dikuasai oleh CISN (“**Objek Penilaian**”) adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham CISN yang dilakukan oleh KJPP KR.

b. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“**MAPPI**”);
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

c. Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam POJK No. 28/2021 dan KEPI & SPI.

d. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh CISN yang berupa tanah kosong seluas 2.016.342,00 m² yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

e. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Mei 2023 dan 2 Agustus 2023.

f. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

g. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

h. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh CISN pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp 2.196.298.400 ribu.

3. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama JIS

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Jaya Indah Sentosa No. 00385/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00363/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan tersebut, serta membatalkan laporan penilaian No. 00363/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

Perbaikan laporan tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00363/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

a. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Properti Milik/Atas Nama JIS ("**Objek Penilaian**") adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham JIS yang dilakukan oleh KJPP KR.

b. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("**MAPPI**");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

c. Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam POJK No. 28/2021 dan KEPI & SPI.

d. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama JIS yang berupa tanah kosong seluas 1.030.607,00 m² yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

e. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Mei 2023 dan 2 Agustus 2023.

f. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

g. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

h. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama JIS pada tanggal 30 juni 2023 sebesar Rp 927.546.300 ribu.

4. Laporan Penilaian Properti yang Dikuasai oleh KKU

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti yang Dikuasai oleh PT Kemilau Karya Utama No. 00379/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00345/2.0059-02/PI/03/0242/1/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan tersebut, serta membatalkan laporan penilaian No. 00345/2.0059-02/PI/03/0242/1/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023.

Perbaikan laporan tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00345/2.0059-02/PI/03/0242/1/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023.

a. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Properti yang dikuasai oleh KKU (“**Objek Penilaian**”) adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham KKU yang dilakukan oleh KJPP KR.

b. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“**MAPPI**”);
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

c. Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam POJK No. 28/2021 dan KEPI & SPI.

d. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti yang dikuasai oleh KKU yang berupa tanah seluas 316.462,00 m² yang terletak di Desa Tanjung Burung, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

e. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Mei 2023 dan 2 Agustus 2023.

f. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

g. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

h. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti yang dikuasai oleh KKU pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp 355.477.820 ribu.

5. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/ yang Dikuasai oleh KUS

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/ yang Dikuasai oleh PT Karunia Utama Selaras No. 00382/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00360/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan tersebut, serta membatalkan laporan penilaian No. 00360/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

Perbaikan laporan tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00360/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

a. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Properti Milik/Atas Nama/ yang Dikuasai oleh KUS (“**Objek Penilaian**”) adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham KUS yang dilakukan oleh KJPP KR.

b. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“**MAPPI**”);
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

c. Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam POJK No. 28/2021 dan KEPI & SPI.

d. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh KUS yang berupa tanah kosong seluas 1.004.004,00 m² yang terletak di Desa Muara dan Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

e. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Mei 2023 dan 2 Agustus 2023.

f. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

g. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

h. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh KUS pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp 1.262.990.800 ribu.

6. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang Dikuasai oleh SCU

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang Dikuasai oleh PT Sumber Cipta Utama No. 00380/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00358/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan tersebut, serta membatalkan laporan penilaian No. 00358/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

Perbaikan laporan tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00358/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

a. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Properti Milik/Atas Nama/ yang dikuasai oleh SCU (“**Objek Penilaian**”) adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham SCU yang dilakukan oleh KJPP KR.

b. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“**MAPPI**”);
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

c. Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam POJK No. 28/2021 dan KEPI & SPI.

d. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama/ yang dikuasai oleh SCU yang berupa tanah seluas 510.525,00 m² yang terletak di Desa Kosambi Timur dan Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

e. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Mei 2023 dan 2 Agustus 2023.

f. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

g. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

h. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh SCU pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp 1.322.874.500 ribu.

7. Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang Dikuasai oleh SHM

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang Dikuasai oleh PT Sharindo Matratama No. 00381/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00359/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023, namun, sehubungan dengan adanya perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan yang masih perlu ditambahkan ke dalam laporan penilaian Obyek Penilaian, maka dengan ini kami menerbitkan perbaikan atas laporan penilaian Obyek Penilaian untuk menambahkan perbaikan, penjelasan, dan pengungkapan tersebut, serta membatalkan laporan penilaian No. 00359/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

Perbaikan laporan tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada kesimpulan nilai pasar Obyek Penilaian dari kesimpulan nilai pasar yang dihasilkan dalam laporan penilaian Obyek Penilaian No. 00359/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2023 tanggal 7 Agustus 2023.

a. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penilaian Properti Milik/Atas Nama/yang Dikuasai oleh SHM (“**Objek Penilaian**”) adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2023 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Penugasan penilaian atas Objek Penilaian dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan Perseroan yang akan digunakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian saham SHM yang dilakukan oleh KJPP KR.

b. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“**MAPPI**”);
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

c. Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam POJK No. 28/2021 dan KEPI & SPI.

d. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh SHM yang berupa tanah kosong seluas 1.073.881,00 m² yang terletak di Desa Muara, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

e. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 5 Mei 2023 dan 2 Agustus 2023.

f. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2023. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

g. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

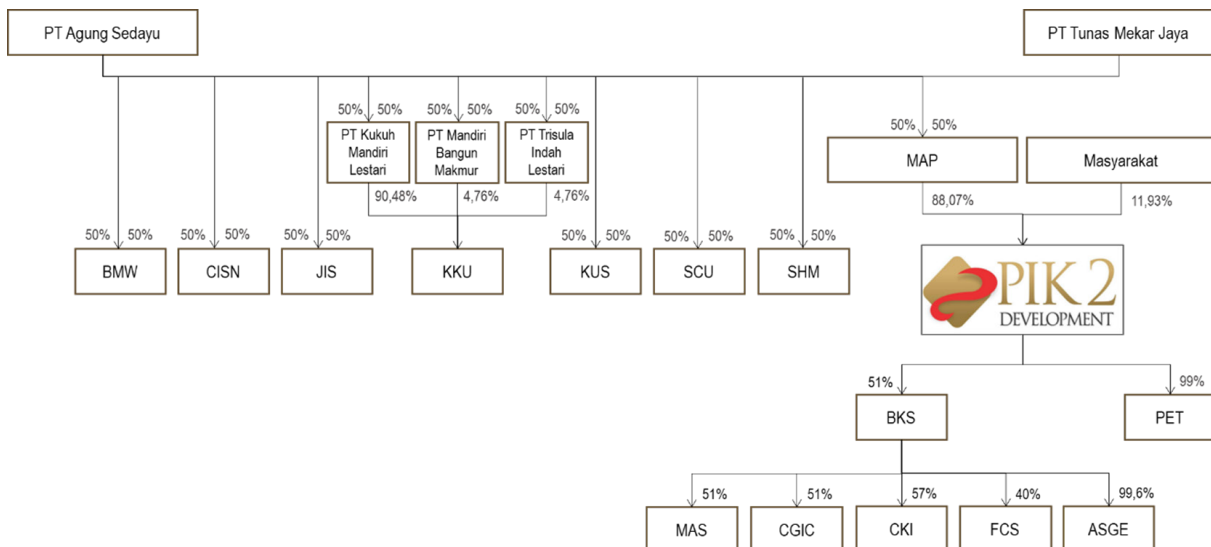
Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

h. Kesimpulan

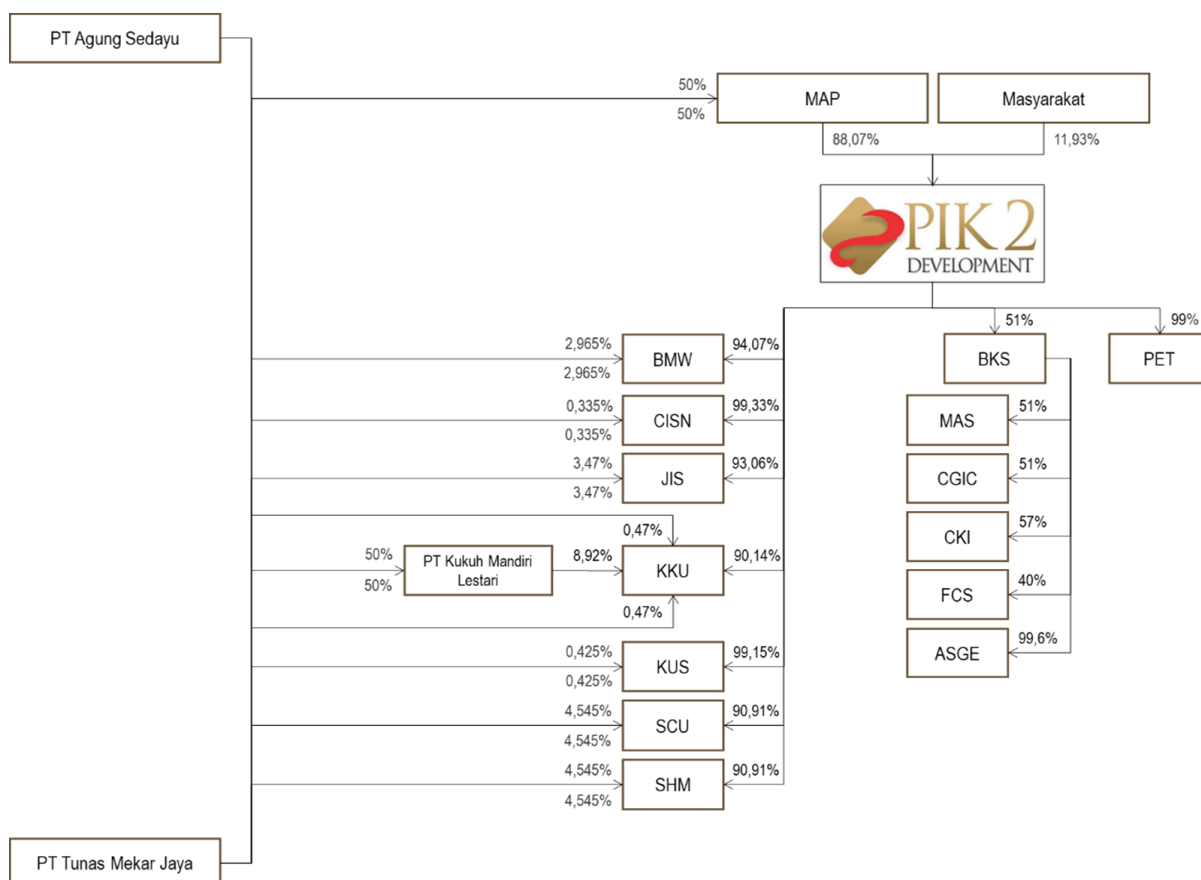
Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama/yang dikuasai oleh SHM pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp 1.268.964.200 ribu.

B. Struktur Perseroan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi

Berikut adalah struktur Perseroan sebelum Rencana Transaksi:



Setelah Rencana Transaksi, maka struktur Perseroan akan menjadi sebagai berikut:



C. Sumber Pendanaan Rencana Transaksi

Sumber pendanaan untuk pelaksanaan Rencana Transaksi akan berasal dari PMHMETD II Perseroan.

D. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

1. Pernyataan Direksi

- Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi afiliasi ini telah melalui prosedur yang memadai sesuai dengan kebijakan internal Perseroan dalam rangka memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang baik dan berlaku umum;
- Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi ini merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, serta transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

2. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan para pemegang saham serta dapat dipertanggungjawabkan dengan baik.

IV. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN TARGET

A. BMW

Riwayat Singkat

BMW merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Bumindo Mekar Wibawa sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT BMW No. 01, tanggal 6 Agustus 2007, yang dibuat di hadapan Marijke Rooselien Sopaheluwakan, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Nomor C-04282HT.01.01-TH.2007, tanggal 27 November 2007 ("**Akta Pendirian BMW**"). Sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini, Akta Pendirian BMW belum diumumkan dalam BNRI/TBNRI, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan. Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) UUPT, menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang hukum dan hak asasi manusia mengumumkan Akta Pendirian dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia, serta tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus tentang sanksi atas ketidakpatuhan terhadap ketentuan pengumuman dalam BNRI/TBNRI, serta pendaftaran dalam Daftar Perseroan.

Anggaran dasar BMW telah beberapa kali mengalami perubahan, di mana anggaran dasar lengkap terakhir BMW sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat BMW No. 6, tanggal 12 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Marijke Rooselien Sopaheluwakan, S.H., Notaris di Jakarta sehubungan dengan penyesuaian Anggaran Dasar BMW terhadap Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang telah disetujui oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-41958.AH.01.02.Tahun 2009, tanggal 28 Agustus 2009, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0056063.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 28 Agustus 2009 ("**Akta BMW No. 6/2008**"), sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham BMW No. 83, tanggal 28 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan Pasal 3 Anggaran Dasar BMW, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0044099.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 31 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145355.AH.01.11.Tahun 2023, tanggal 31 Juli 2023.

(anggaran dasar BMW yang tercantum di dalam Akta BMW No. 6/2008 beserta seluruh perubahan-perubahan yang telah disetujui oleh dan/atau telah diberitahukan kepada Menkumham di atas lebih lanjut disebut sebagai "**Anggaran Dasar BMW**").

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar BMW, maksud dan tujuan BMW adalah:

1. Maksud dan tujuan BMW ialah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas BMW melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

mencakup 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.

BMW telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar BMW, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), serta telah beroperasi secara komersial sejak Juni 2021.

Perizinan

BMW dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki perizinan sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 9120315012113, yang diterbitkan pada tanggal 21 Oktober 2019, dengan perubahan ke-5, tanggal 6 Maret 2023.	Berlaku selama BMW menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 02.667.198.2-026.000, tanggal 25 September 2007.	Berlaku selama BMW menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi
3.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. S-76PKP/WPJ.08/KP.0603/2022, tanggal 4 Maret 2022.	Berlaku selama BMW menjalankan kegiatan usahanya.	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kosambi
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203150121130001, yang diterbitkan pada tanggal 21 Oktober 2019, dengan perubahan ke-1, tanggal 9 September 2020.	Berlaku selama BMW menjalankan kegiatan usahanya.	Kepala DPMPTSP Kabupaten Tangerang a.n. Bupati Tangerang, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
5.	Surat No. PF-01/310-200/VI/2021 tentang Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) atas nama BMW di Kabupaten Tangerang.	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitannya dan dapat diperpanjang	Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional
6.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.0189.1-DLHK/XI/2022 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Kegiatan Pembangunan PIK-2 Extension di Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Muara, Kecamatan Teluknaga dan Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh MAS, tanggal 30 November 2022.	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan BMW sebagaimana diuraikan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT BMW No. 50, tanggal 23 Juni 2014, dibuat di hadapan Yetty, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Keputusan No. AHU-04717.40.20.2014, dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-03555.40.21.2014, keduanya tertanggal 28 Juni 2015, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0065285.40.80.2014, tanggal 28 Juni 2014, adalah sebagai berikut:

Modal dasar : Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp500.000 (lima ratus Rupiah).

Modal ditempatkan dan disetor : Rp50.000.000.000 (lima puluh miliar Rupiah) terbagi atas 100.000 (seratus ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah).

Susunan pemegang saham BMW sebagaimana diuraikan dalam Akta Risalah RUPS Luar Biasa BMW No. 31, tanggal 3 Oktober 2014, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-35716.40.22.2014, tanggal 15 Oktober 2014, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106424.40.80.2014, tanggal 15 Oktober 2014, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	50.000	25.000.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	50.000	25.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	100.000	50.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	100.000	50.000.000.000	

Pihak pengendali BMW adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris BMW berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa BMW No. 32, tanggal 14 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423431, tanggal 23 Desember 2020, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0217790.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 23 Desember 2020, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut adalah laporan keuangan BMW per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 11 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00377/2.1315/AU.1/03/1415-3/1/IX/2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Aset lancar	1.589.844.647	1.467.447.198		55.257.813
Aset tidak lancar	830.555.901	724.696.611		1.539.860.779
Aset	2.420.400.548	2.192.143.809		1.595.118.592
Liabilitas jangka pendek	1.660.428.466	1.480.741.514		1.461.750.238
Liabilitas jangka panjang	778.915.563	702.434.264		94.499.583
Liabilitas	2.439.344.029	2.183.175.778		1.556.249.821
Ekuitas (defisiensi modal)	(18.943.481)	8.968.031		38.868.771

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan	-	-	-	-
Laba bruto	-	-	-	-
Rugi periode dan tahun berjalan	(27.911.512)	(13.800.172)	(55.155.081)	(7.017.518)
Rugi komprehensif periode dan tahun berjalan	(27.911.512)	(13.800.172)	(55.190.740)	(7.015.328)

*) tidak diaudit dan tidak direviu

Perjanjian Utang Piutang

Adapun perjanjian-perjanjian sebagai berikut yang menjadi dokumen *underlying* atas timbulnya utang kepada pihak berelasi:

- 1) Perjanjian Utang Piutang No. 001/BMW-KML/II/2018, tanggal 3 Januari 2018, yang dibuat oleh dan antara BMW dan PT Kukuh Mandiri Lestari, sebagaimana telah diubah dengan (i) Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/BMW-KML/XII/2022, tanggal 30 Desember 2022, dan (ii) Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/BMW-KML/II/2023, tanggal 28 Februari 2023.

- a. Pihak
 1. BMW (“**Pihak Pertama**”); dan
 2. PT Kukuh Mandiri Lestari (“**Pihak Kedua**”).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

- b. Isi Perjanjian
 - 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp900.000.000.000,- (sembilan ratus miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman ini digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama termasuk pembelian tanah.

- c. Bunga

Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% (nol persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas Perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.

- e. Jaminan

-

- f. Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Republik Indonesia
- 2) Perjanjian Utang Piutang No. 001/BMW-PGP/VIII/2022, tanggal 1 Agustus 2022, yang dibuat oleh dan antara BMW dan PT Persada Graha Pertama, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/BMW-PGP/IV/2023, tanggal 28 April 2023.
- a. Pihak
1. BMW ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Persada Graha Pertama ("**Pihak Kedua**").
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman ini digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama termasuk pembelian tanah.
- c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% (dua koma lima persen) per tahun yang wajib dibayarkan setiap akhir tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian ini. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
- Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
- e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Republik Indonesia
- 3) Perjanjian Utang Piutang No. 001/BMW-TIL/I/2022, tanggal 3 Januari 2022, yang dibuat oleh dan antara BMW dan PT Trisula Indah Lestari, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/BMW-TIL/XII/2022, tanggal 30 Desember 2022.
- a. Pihak
 1. BMW ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Trisula Indah Lestari ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
 - b. Isi Perjanjian
 - 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman ini digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama termasuk pembelian tanah.
 - c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% (nol persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas Perjanjian ini.
 - d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
 - e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Republik Indonesia
- 4) Perjanjian Utang Piutang No. 001/BMW-AS//2018, tanggal 29 Januari 2018, yang dibuat oleh dan antara BMW dan PT Agung Sedayu, sebagaimana telah diubah dengan (i) Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/BMW-AS//2021, tanggal 4 Januari 2021 (ii) Addendum Perjanjian Utang Piutang, tanggal 31 Desember 2021, (iii) Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/BMW-AS/XII/2022, tanggal 30 Desember 2022, dan (iv) Addendum Keempat Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/BMW-AS/XI/2023, tanggal 14 November 2023.
- a. Pihak
 1. PT BMW ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Agung Sedayu ("**Pihak Kedua**").

(Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)
 - b. Isi Perjanjian Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp980.000.000.000 (sembilan ratus delapan puluh miliar Rupiah)
 - c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga 2,5% (dua koma lima persen) per tahun yang wajib dibayarkan setiap akhir tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian ini.
 - d. Jangka Waktu Perjanjian Utang Piutang ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan adanya kesepakatan baru yang dibuat secara tertulis oleh Para Pihak.
 - e. Jaminan -
 - f. Pernyataan dan Jaminan
 - a. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan perubahan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
 - g. Pembatasan -

- h. Peristiwa Cedera - Janji
- i. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia.

Selain daripada perjanjian-perjanjian di atas, rencana penggunaan dana juga akan digunakan untuk melakukan pembayaran atas utang atau kewajiban BMW kepada pihak berelasi yang telah diakui oleh BMW dan telah tercatat dalam Laporan Keuangan BMW yang telah diaudit oleh KAP Suharli, Sugiharto & Rekan pada tanggal 11 September 2023, namun tidak dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, sebagai berikut:

Pihak Afiliasi	Nominal (Rp)
MAS	1.625.079.000
PT Cakra karya semesta	7.902.375.000

B. CISN

Riwayat Singkat

CISN merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Cahaya Inti Sentosa sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Cahaya Inti Sentosa No. 40, tanggal 10 November 2012, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-01987.AH.01.01. Tahun 2013, tanggal 22 Januari 2013, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0003426.AH.01.09. Tahun 2013 tanggal 22 Januari 2013 dan telah diumumkan pada BNRI No. 75452, tanggal 11 Juni 2013, TBNRI No. 47 ("**Akta Pendirian CISN**").

Anggaran dasar CISN telah beberapa kali mengalami perubahan, di mana anggaran dasar lengkap terakhir CISN sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian CISN, sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham CISN No. 84 tanggal 28 Juli 2023, dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar CISN, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0044100.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 31 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145360.AH.01.11. Tahun 2023 tanggal 31 Juli 2023.

(anggaran dasar CISN yang tercantum di dalam Akta Pendirian CISN beserta seluruh perubahan-perubahan yang telah disetujui oleh dan/atau telah diberitahukan kepada Menkumham di atas lebih lanjut disebut sebagai "**Anggaran Dasar CISN**").

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar CISN, maksud dan tujuan CISN adalah:

1. Maksud dan tujuan CISN ialah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas CISN melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa mencakup 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.

CISN telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar CISN, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), serta telah beroperasi secara komersial sejak Mei 2022.

Perizinan

CISN dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki perizinan sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 8120117201044 yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2018, dengan perubahan ke-2, tanggal 28 Februari 2023.	Berlaku selama CISN menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 31.663.894.9-026.000, tanggal 11 Januari 2013.	Berlaku selama CISN menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Madya Dua Jakarta Pusat
3.	SPPKP No. S-115PKP/WPJ.06/KP.17/2021, tanggal 15 Desember 2021.	Berlaku selama CISN menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Madya Dua Jakarta Pusat
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 81201172010440001, yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2023, dengan perubahan ke-1, tanggal 5 Januari 2021.	Berlaku selama CISN menjalankan kegiatan usahanya.	Kepala DPMPTSP Kabupaten Tangerang a.n. Bupati Tangerang, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 591/46-DPMPTSP/PKKPR/2021 tanggal 1 September 2021.	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitannya dan dapat diperpanjang	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang
6.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 29122110313603232 tanggal 29 Desember 2021.		Kepala DPMPTSP Kabupaten Tangerang a.n. Bupati Tangerang
7.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. PF.01/306-200/VI/2021 yang diterbitkan oleh tanggal 18 Juni 2021.		Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
8.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 17 April 2017.	Berlaku selamat PT Kukuh Mandiri Lestari menjalankan kegiatan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan CISN sebagaimana diuraikan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa CISN No. 16, tanggal 1 November 2017, dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Keputusan No. AHU-0022856.AH.01.02.TAHUN 2017 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas CISN, dan (ii) Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar CISN No. AHU-AH.01.03-0186952, keduanya tanggal 2 November 2017, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0138520.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 2 November 2017, adalah sebagai berikut:

Modal dasar : Rp2.000.000.000 (dua miliar Rupiah), terbagi atas 2.000 (dua ribu) saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah).

Modal ditempatkan : Rp600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) terbagi atas 600 (enam ratus) saham. dan disetor

Susunan pemegang saham CISN sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.000	2.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	300	300.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	300	300.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	600	600.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	1.400	1.400.000.000	

Pihak pengendali CISN adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris CISN berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa CISN No. 34, tanggal 14 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan CISN No. AHU-AH.01.03-0423439 tanggal 23 Desember 2020, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0217800.AH.01.11.TAHUN 2020, tanggal 23 Desember 2020, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut adalah laporan keuangan CISN per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 11 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00375/2.1315/AU.1/03/1415-3/1/IX/2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Aset lancar	1.242.622.333	1.011.720.884		62.794.906
Aset tidak lancar	3.018.732.121	2.690.586.853		3.253.653.207
Aset	4.261.354.454	3.702.307.737		3.316.448.113
Liabilitas jangka pendek	4.187.245.198	3.650.647.241		3.315.778.136
Liabilitas jangka panjang	76.802.074	52.354.107		-
Liabilitas	4.264.047.272	3.703.001.348		3.315.778.136
Ekuitas (defisiensi modal)	(2.692.818)	(693.611)		669.977

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan	-	164	164	-
Laba bruto	-	164	164	-
Laba (rugi) periode dan tahun berjalan	(1.999.207)	(50.709)	(1.362.666)	107.135
Laba (rugi) komprehensif periode dan tahun berjalan	(1.999.207)	(50.709)	(1.363.588)	107.135

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Perjanjian Utang Piutang

Adapun perjanjian-perjanjian sebagai berikut yang menjadi dokumen *underlying* atas timbulnya utang kepada pihak berelasi:

- 1) Perjanjian Utang Piutang No. 001/CISN-AS/II/2019, tanggal 7 Januari 2019 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/CISN-AS/II/2023, tanggal 3 April 2023, oleh dan antara CISN dan PT Agung Sedayu.

- a. Pihak
 1. CISN ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Agung Sedayu ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

- b. Isi Perjanjian
 - 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp4.000.000.000.000,- (empat triliun Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah.
 - 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.

- c. Bunga

Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

- e. Jaminan

-

- f. Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia
- 2) Perjanjian Utang Piutang No. 001/CISN-TIL/XII/2021, tanggal 1 Desember 2021, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/CISN-TIL/VI/2023, tanggal 3 April 2023, oleh dan antara CISN dan PT Trisula Indah Lestari.
- a. Pihak
 1. CISN ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Trisula Indah Lestari ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
 - b. Isi Perjanjian
 - 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp915.000.000.000,- (sembilan ratus lima belas miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah.
 - 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
 - c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.
 - d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
 - e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia
- 3) Perjanjian Utang Piutang No. 001/CISN-SPI/VIII/2022, tanggal 25 Agustus 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/CISN-SPI/VI/2023, tanggal 3 April 2023, oleh dan antara CISN dan PT Saptapustaka Investama.
- a. Pihak
1. CISN ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Saptapustaka Investama ("**Pihak Kedua**").
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp915.000.000.000,- (sembilan ratus lima belas miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah.
 - 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
- c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
- e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia
- 4) Perjanjian Utang Piutang No. 001/CISN-BSM//2019, tanggal 10 Januari 2019, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/CISN-BSM//VI/2023, tanggal 3 April 2023, oleh dan antara CISN dan PT Bintang Sedayu Makmur.
- a. Pihak
 1. CISN ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Bintang Sedayu Makmur ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
 - b. Isi Perjanjian
 - 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp32.000.000.000,- (tiga puluh dua miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah.
 - 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
 - c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.
 - d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
 - e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia
- 5) Perjanjian Utang Piutang No. 001/CISN-DM/VI/2018, tanggal 5 Juni 2018, sebagaimana telah diubah dengan Addendum tanggal 3 April 2023, oleh dan antara CISN dan PT Duta Merlin.
- a. Pihak
1. CISN ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Duta Merlin ("**Pihak Kedua**").
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp16.000.000.000,- (enam belas miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah.
 - 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
- c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
- e. Jaminan -

- | | | |
|----|------------------------|---|
| f. | Pernyataan dan Jaminan | Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama. |
| g. | Pembatasan | - |
| h. | Pengakhiran | - |
| i. | Peristiwa Cedera Janji | - |
| j. | Penyelesaian Sengketa | Pengadilan Negeri Jakarta Pusat |
| k. | Hukum yang Berlaku | Hukum Negara Republik Indonesia |

C. JIS

Riwayat Singkat

JIS merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Jaya Indah Sentosa sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Jaya Indah Sentosa No. 27, tanggal 18 Mei 2010, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-31853.AH.01.01. Tahun 2010, tanggal 23 Juni 2010 sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0047410.AH.01.09. Tahun 2010 tanggal 23 Juni 2010, serta telah diumumkan dalam BNRI No.57, tanggal 19 Juli 2011, TBNRI No. 19678 (**"Akta Pendirian JIS"**).

Anggaran dasar JIS telah beberapa kali mengalami perubahan, di mana anggaran dasar lengkap terakhir JIS sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian JIS, sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham JIS No. 85, tanggal 28 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar JIS, yang telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0044103.AH.01.02. TAHUN 2023 tanggal 31 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145365.AH.01.11. Tahun 2023 tanggal 31 Juli 2023.

(anggaran dasar JIS yang tercantum di dalam Akta Pendirian JIS beserta seluruh perubahan-perubahan yang telah disetujui oleh dan/atau telah diberitahukan kepada Menkumham di atas lebih lanjut disebut sebagai **"Anggaran Dasar JIS"**).

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar JIS, maksud dan tujuan JIS adalah:

1. Maksud dan tujuan JIS ialah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas JIS melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

mencakup 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.

JIS telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar JIS, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), serta telah beroperasi secara komersial sejak April 2022.

Perizinan

JIS dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki perizinan sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 9120202980225, yang diterbitkan pada tanggal 2 September 2019, dengan perubahan ke-8, tanggal 21 April 2022.	Berlaku selama JIS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 03.048.137.8-026.000, tanggal 1 Juni 2010.	Berlaku selama JIS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi.
3.	SPPKP No. S-160PKP/WPJ.08/KP.0603/2016, tanggal 2 Mei 2016	Berlaku selama JIS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi.
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91202029802250001, yang diterbitkan pada tanggal 1 April 2022.	Berlaku selama JIS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 01042210213603009 tanggal 01 April 2022	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitannya	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n.
6.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 14042210213603244 tanggal 14 April 2022	dan dapat diperpanjang	Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional
7.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 20042210213603407 tanggal 20 April 2022		

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan JIS sebagaimana diuraikan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan Terbatas JIS No. 54, tanggal 19 Maret 2014, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Keputusan Menkumham No. AHU-00365.40.20.2014 dan (ii) Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar JIS No. AHU-00374.40.21.2014, keduanya tanggal 14 April 2014, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-00374.40.21.2014 tanggal 14 April 2014, adalah sebagai berikut:

Modal dasar : Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) terbagi atas 100.000 saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah).

Modal ditempatkan dan disetor : Rp50.000.000.000 (lima puluh miliar Rupiah) terbagi atas 50.000 (lima puluh ribu) saham.

Susunan pemegang saham JIS sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	100.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	25.000	25.000.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	25.000	25.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	50.000	50.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	50.000	50.000.000.000	

Pihak pengendali JIS adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris JIS berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa JIS No. 36, tanggal 14 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan JIS No. AHU-AH.01.03-0423441, tanggal 23 Desember 2020, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0217805. AH.01.11. Tahun 2020 tanggal 23 Desember 2020, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut adalah laporan keuangan JIS per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 11 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00374/2.1315/AU.1/03/1415-3/1/IX/2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan	30 Juni	31 Desember	
	2023	2022	2021
Aset lancar	284.366.371	279.190.482	6.556.390
Aset tidak lancar	1.119.139.148	1.105.626.425	1.323.899.854
Aset	1.403.505.519	1.384.816.907	1.330.456.244
Liabilitas jangka pendek	1.278.064.467	1.283.068.704	1.283.860.997
Liabilitas jangka panjang	79.513.452	55.234.359	-
Liabilitas	1.357.577.919	1.338.303.063	1.283.860.997
Ekuitas	45.927.600	46.513.844	46.595.247

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan	-	-	1.679	-
Laba bruto	-	-	1.679	-
Laba (rugi) periode dan tahun berjalan	(586.244)	19.998	(86.505)	57.711
Laba (rugi) komprehensif periode dan tahun berjalan	(586.244)	19.998	(81.403)	57.711

*) tidak diaudit dan tidak direviu

Perjanjian Utang Piutang

Adapun perjanjian-perjanjian sebagai berikut yang menjadi dokumen *underlying* atas timbulnya utang kepada pihak berelasi:

1) Perjanjian Utang Piutang No. 001/JIS-AS/XII/2015, tanggal 16 Desember 2015, oleh dan antara JIS dan PT Agung Sedayu.

- a. Pihak
1. JIS ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Agung Sedayu ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah.
 - 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.

- c. Bunga
- Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

- e. Jaminan
-

- f. Pernyataan dan Jaminan
- Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:

- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
- b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.

- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia
- 2) Perjanjian Utang Piutang No. 001/JIS-AS//2019, tanggal 10 Januari 2019, oleh dan antara JIS dan PT Agung Sedayu.
- a. Pihak
1. JIS ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Agung Sedayu ("**Pihak Kedua**").
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp827.500.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
- c. Bunga
- Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% (dua koma lima persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
- e. Jaminan -
- f. Pernyataan dan Jaminan
- Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia

3) Perjanjian Utang Piutang No. 001/JIS-SCU/XI/2022, tanggal 9 November 2022, oleh dan antara JIS dan SCU.

- | | |
|---------------------------|---|
| a. Pihak | <ol style="list-style-type: none"> 1. JIS (“Pihak Pertama”); dan 2. SCU (“Pihak Kedua”). <p>Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.</p> |
| b. Isi Perjanjian | <ol style="list-style-type: none"> 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp71.000.000.000,- (tujuh puluh satu miliar Rupiah). 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama. 3) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti. |
| c. Bunga | Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini. |
| d. Jangka Waktu | Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua. |
| e. Jaminan | - |
| f. Pernyataan dan Jaminan | <p>Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini. b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama. |
| g. Pembatasan | - |
| h. Pengakhiran | - |
| i. Peristiwa Cedera Janji | - |
| j. Penyelesaian Sengketa | Pengadilan Negeri Jakarta Pusat |
| k. Hukum yang Berlaku | Hukum Negara Republik Indonesia |

- 4) Perjanjian Utang Piutang No. 001/JIS-TMJ/XII/2015, tanggal 16 Desember 2015, oleh dan antara JIS dan PT Tunas Mekar Jaya.
- a. Pihak
1. JIS ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Tunas Mekar Jaya ("**Pihak Kedua**").
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Pinjaman digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah.
 - 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.
- c. Bunga
- Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
- e. Jaminan
-
- f. Pernyataan dan Jaminan
- Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
- g. Pembatasan
-
- h. Pengakhiran
-
- i. Peristiwa Cedera Janji
-
- j. Penyelesaian Sengketa
- Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- k. Hukum yang Berlaku
- Hukum Negara Republik Indonesia

5) Perjanjian Utang Piutang No. 002/JIS-KML/IX/2016, tanggal 9 September 2016, oleh dan antara PT JIS dan PT Kukuh Mandiri Lestari, sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/JIS-KML/I/2018, tanggal 8 Januari 2018.

- | | | |
|----|------------------------|---|
| a. | Pihak | <ol style="list-style-type: none"> 1. JIS (“Pihak Pertama”) 2. PT Kukuh Mandiri Lestari (“Pihak Kedua”) <p>Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.</p> |
| b. | Isi Perjanjian | <ol style="list-style-type: none"> 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp262.500.000.000,- (dua ratus enam puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah). 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama. 3) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti. |
| c. | Bunga | <p>Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.</p> |
| d. | Jangka Waktu | <p>Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.</p> |
| e. | Jaminan | - |
| f. | Pernyataan dan Jaminan | <p>Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini. b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama. |
| g. | Pembatasan | - |
| h. | Pengakhiran | - |
| i. | Peristiwa Cedera Janji | - |
| j. | Penyelesaian Sengketa | Pengadilan Negeri Jakarta Pusat |
| k. | Hukum yang Berlaku | Hukum Negara Republik Indonesia |

6) Perjanjian Utang Piutang No. 001/JIS-ASP/XI/2022, tanggal 28 November 2022, oleh dan antara JIS dan PT Agung Sedayu Permai, sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/JIS-ASP/XII/2022, tanggal 12 Desember 2022.

- | | | |
|----|------------------------|---|
| a. | Pihak | <ol style="list-style-type: none"> 1. JIS ("Pihak Pertama"); dan 2. PT Agung Sedayu Permai ("Pihak Kedua"). <p>Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".</p> |
| b. | Isi Perjanjian | <ol style="list-style-type: none"> 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp75.000.000.000,- (tujuh puluh lima miliar Rupiah). 2) Pinjaman akan digunakan oleh Pihak Pertama untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh Pihak Pertama, termasuk pembelian tanah. 3) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama. 4) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti. |
| c. | Bunga | <p>Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% (dua koma lima persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.</p> |
| d. | Jangka Waktu | <p>Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.</p> |
| e. | Jaminan | - |
| f. | Pernyataan dan Jaminan | <p>Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini. b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama. |
| g. | Pembatasan | - |
| h. | Pengakhiran | - |
| i. | Peristiwa Cedera Janji | - |
| j. | Penyelesaian Sengketa | Pengadilan Negeri Jakarta Pusat |
| k. | Hukum yang Berlaku | Hukum Negara Republik Indonesia |

7) Perjanjian Utang Piutang No. 001/JIS-CAM//2020, tanggal 5 Januari 2020, oleh dan antara JIS dan PT Citra Abadi Mandiri.

- a. Pihak
1. JIS (“**Pihak Pertama**”); dan
 2. PT Citra Abadi Mandiri (“**Pihak Kedua**”).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp810.000.000.000,- (delapan ratus sepuluh miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.
 - 3) Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan, tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.

- c. Bunga
- Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 2,5% (dua koma lima persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

- e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan
- Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:

- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
- b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.

- g. Pembatasan -

- h. Pengakhiran -

- i. Peristiwa Cedera Janji -

- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia

D. K KU

Riwayat Singkat

KKU merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Kemilau Karya Utama sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Kemilau Karya Utama No. 60, tanggal 8 September 2015, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-2456234.AH.01.01.Tahun 2015, tanggal 15 September 2015, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3554090.AH.01.2015, tanggal 15 September 2015, serta telah diumumkan dalam BNRI No.103, tanggal 23 Desember 2014, TBNRI No. 46975 ("**Akta Pendirian K KU**").

Anggaran dasar K KU telah beberapa kali mengalami perubahan, di mana anggaran dasar lengkap terakhir K KU sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian K KU, sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham K KU No. 113 tanggal 27 Juni 2023, dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar K KU, yang telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0039639. AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 12 Juli 2023, dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0090499, tanggal 12 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0131043.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 12 Juli 2023 ("**Akta K KU No. 113/2023**").

(anggaran dasar K KU yang tercantum di dalam Akta Pendirian K KU beserta seluruh perubahan-perubahan yang telah disetujui oleh dan/atau telah diberitahukan kepada Menkumham di atas lebih lanjut disebut sebagai "**Anggaran Dasar K KU**").

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar K KU, maksud dan tujuan K KU adalah:

1. Maksud dan tujuan K KU ialah Real Estat
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, K KU melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

Kelompok ini mencakup 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.

KKU telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar K KU, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), serta telah beroperasi secara komersial sejak Mei 2022.

Perizinan

KKU dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki perizinan sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 9120503832464, yang diterbitkan pada tanggal 26 Agustus 2019, dengan perubahan ke-8, tanggal 12 Juni 2023.	Berlaku selama KKU menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 74.207.166.5-026.000, tanggal 19 Oktober 2015.	Berlaku selama KKU menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Jakarta Sawah Besar Satu.
3.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar.	Sampai dengan tanggal penyampaian Prospektus ini, Perseroan sudah melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) per tanggal 6 September 2023 untuk penerbitan perizinan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR), sehingga masih dalam tahap verifikasi oleh Lembaga OSS. Apabila izin PKKPR sudah terbit, maka dapat dilanjutkan untuk penerbitan Sertifikat Standar terkait.	
4.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Sampai dengan tanggal penyampaian Prospektus ini, Perseroan sudah melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) per tanggal 6 September 2023 untuk penerbitan perizinan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR), sehingga masih dalam tahap verifikasi oleh Lembaga OSS.	
5.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Permukiman di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 17 April 2017.	Berlaku selama PT Kukuh Mandiri Lestari menjalankan kegiatan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan KKU sebagaimana diuraikan dalam Akta KKU No. 113/2023 adalah sebagai berikut:

Modal dasar	:	Rp600.000.000.000 (enam ratus miliar Rupiah), terbagi atas 600.000 (enam ratus ribu) saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah).
Modal ditempatkan dan disetor	:	Rp525.000.000.000 (lima ratus dua puluh lima miliar Rupiah) terbagi atas 525.000 (lima ratus dua puluh lima ribu) saham.

Susunan pemegang saham KKU sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	600.000	600.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Kukuh Mandiri Lestari	475.000	475.000.000.000	90,48
2. PT Mandiri Bangun Makmur	25.000	25.000.000.000	4,76
3. PT Trisula Indah Lestari	25.000	25.000.000.000	4,76
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	525.000	525.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	75.000	75.000.000.000	

Pihak pengendali KKU adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris KKU berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa KKU No, 9, tanggal 17 Mei 2022, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data KKU No. AHU-AH.01.09-0013358, tanggal 18 Mei 2022, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0092176. AH.01.11, TAHUN 2022 tanggal 18 Mei 2022, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut adalah laporan keuangan KKU per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 11 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00378/2.1315/AU.1/03/1415-3/1/IX/2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Aset lancar	908.360.618		851.131.235	604.500
Aset tidak lancar	102.494.804		78.429.551	-
Aset	1.010.855.422		929.560.786	604.500
Liabilitas jangka pendek	412.860.825		828.517.258	-
Liabilitas jangka panjang	76.162.165		51.241.858	-
Liabilitas	489.022.990		879.759.116	-
Ekuitas	521.832.432		49.801.670	604.500

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan	3.931	126	710	-
Laba bruto	3.931	126	710	-
Rugi periode dan tahun berjalan	(2.969.238)	(35.630)	(202.830)	-
Rugi komprehensif periode dan tahun berjalan	(2.969.238)	(35.630)	(202.830)	-

*) tidak diaudit dan tidak direviu

Perjanjian Utang Piutang

Adapun perjanjian-perjanjian sebagai berikut yang menjadi dokumen *underlying* atas timbulnya utang kepada pihak berelasi:

1) Perjanjian Pinjaman PT. 001/PP/KKU-TIL/VI/2023, tanggal 5 Juni 2023 antara KKU dan PT Trisula Indah Lestari.

- a. Pihak
 - a. KKU ("**Pihak Pertama**"); dan
 - b. PT Trisula Indah Lestari ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

- b. Isi Perjanjian
 - a. Bahwa Pihak Pertama bermaksud meminjam uang kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerima maksud Pihak Pertama tersebut.
 - b. Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp400.000.000.000,00 (Empat Ratus Miliar Rupiah).
 - c. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama

- c. Bunga

Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% (nol persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

Pinjaman dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.

- e. Jaminan
 -
- f. Pernyataan dan Jaminan
 - a) Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.

Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/ atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.

- g. Pembatasan
 -
- h. Peristiwa Cedera Janji
 -

- i. Penyelesaian Sengketa Para Pihak memilih domisili yang tetap dan seumumnya dikantor panitera pengadilan negeri Jakarta Pusat. Pemilihan domisili tersebut tidak mengurangi atau membatasi hak Pihak Kedua (sekaligus merupakan hak penuh yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua) untuk menuntut pelaksanaan atau eksekusi atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap Pihak Pertama yang berkaitan dengan Perjanjian Pinjaman ini di yurisdiksi manapun dalam wilayah Indonesia dan domisili tersebut berlaku juga untuk para ahli warisan dan/atau menerima/pengganti hak para pihak yang bersangkutan.
- j. Hukum yang Berlaku -
- 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 001, tanggal 8 September 2022, antara PT Bintang Cipta Utama dan KKU.
- a. Pihak
1. PT Bintang Cipta Utama ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. KKU ("**Pihak Kedua**").
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas 20 (dua puluh) bidang tanah seluas 2,66 hektar.
 - 2) Bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua, akan tetapi jual beli resminya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("**PPAT**") yang berwenang belum dapat dilakukan, karena Pihak Kedua belum membayar lunas harga tanah dan setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ("**SSB**") kepada pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan harga belum dibayar lunas.
 - 3) Jual beli tanah dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong dan seluruhnya dengan harga sebesar Rp2.500.000/m² (dua juta lima ratus ribu Rupiah per meter persegi) sudah termasuk PPN 11%, sehingga harga yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebesar Rp73.537.500.000 (tujuh puluh tiga miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).
 - 4) Dengan dilaksanakan pengikatan ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik langsung maupun tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual, atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas tanah tersebut kepada pihak lain kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian hari adalah tidak sah.
- c. Bunga -
- d. Jangka Waktu -
- e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan
- Pihak Pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut:
- a. adalah benar-benar hak dan miliknya sendiri, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya;
 - b. tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan dan tidak dikenakan suatu beban apapun, atau dijual kepada pihak lain, belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga, bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat, maka sekarang juga Pihak Pertama menyatakan mencabut/tidak berlaku lagi kuasa yang telah dibuatnya tersebut;
 - c. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau pungutan-pungutan lainnya kepada pemerintah sehubungan dengan tanah tersebut di atas;
 - d. akan melaksanakan jual belinya dengan Pihak Kedua, setelah Pihak Kedua membayar lunas Harga transaksi kepada Pihak Pertama serta Pihak Pertama telah membayar PPH dan Pihak Kedua telah membayar SSB kepada Pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, jual beli akan dilakukan di hadapan PPAT dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang lazim digunakan dalam suatu jual beli;
 - e. tanah akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah perjanjian ini ditandatangani;
 - f. Untuk tanah yang masih dalam proses pembebasan, maka Pihak Pertama diwajibkan untuk mengurus dan menanggung segala biaya yang timbul sehubungan dengan pembebasan sampai dengan penerbitan sertifikat;
 - g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut.
- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Tangerang
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia

3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 002, tanggal 8 September 2022, antara PT Bintang Cipta Utama dan KKU.

- a. Pihak
1. PT Bintang Cipta Utama ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. KKU ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas 47 (empat puluh tujuh) bidang tanah seluas 28,73 hektar.
 - 2) Bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua, akan tetapi jual beli resminya di hadapan PPAT yang berwenang belum dapat dilakukan, karena Pihak Kedua belum membayar lunas harga tanah dan SSB kepada pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan harga belum dibayar lunas.
 - 3) Jual beli tanah dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong dan seluruhnya dengan harga sebesar Rp2.500.000/m² (dua juta lima ratus ribu Rupiah per meter persegi) sudah termasuk PPN 11%, sehingga harga yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebesar Rp797.257.500.000 (tujuh ratus sembilan puluh tujuh miliar dua ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).
 - 4) Dengan dilaksanakan pengikatan ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik langsung maupun tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual, atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas tanah tersebut kepada pihak lain kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian hari adalah tidak sah.
- c. Bunga -
- d. Jangka Waktu -
- e. Jaminan -
- f. Pernyataan dan Jaminan
- a. Pihak Pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut adalah benar-benar hak dan miliknya sendiri, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya;
 - b. tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan dan tidak dikenakan suatu beban apapun, atau dijual kepada pihak lain, belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga, bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat, maka sekarang juga Pihak Pertama menyatakan mencabut/tidak berlaku lagi kuasa yang telah dibuatnya tersebut;
 - c. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau pungutan-pungutan lainnya kepada pemerintah sehubungan dengan tanah tersebut di atas;
 - d. akan melaksanakan jual belinya dengan Pihak Kedua, setelah Pihak Kedua membayar lunas Harga transaksi kepada Pihak Pertama serta Pihak Pertama telah membayar PPH dan Pihak Kedua telah membayar SSB kepada Pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, jual beli akan dilakukan di hadapan PPAT dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang lazim digunakan dalam suatu jual beli;
 - e. tanah akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah perjanjian ini ditandatangani;
 - f. Untuk tanah yang masih dalam proses pembebasan, maka Pihak Pertama diwajibkan untuk mengurus dan menanggung segala biaya yang timbul sehubungan dengan pembebasan sampai dengan penerbitan sertifikat;
 - g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut.

- g. Pembatasan -
- h. Pengakhiran -
- i. Peristiwa Cedera Janji -

- j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Tangerang
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia

E. KUS

Riwayat Singkat

KUS merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Karunia Utama Selaras sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian No. 27, tanggal 3 Oktober 2014, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara (“**Akta Pendirian KUS**”). Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-29385.40.10.2014, tanggal 14 Oktober 2014, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0105617.40.80.2014 tanggal 14 Oktober 2014 dan telah diumumkan pada TBNRI No. 60137 pada BNRI No. 103, tanggal 26 Desember 2014.

Anggaran dasar KUS telah beberapa kali mengalami perubahan, di mana anggaran dasar lengkap terakhir KUS sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian KUS, sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham KUS No. 82, tanggal 28 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar KUS, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0044097.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 31 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145352.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 31 Juli 2023.

(anggaran dasar KUS yang tercantum di dalam Akta Pendirian KUS beserta seluruh perubahan-perubahan yang telah disetujui oleh dan/atau telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana yang terakhir pada Akta KUS No. 39/2020 di atas lebih lanjut disebut sebagai “**Anggaran Dasar KUS**”).

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar KUS, maksud dan tujuan KUS adalah:

1. Maksud dan tujuan KUS ialah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas KUS melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa

mencakup 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.

KUS telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar KUS, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), dan diharapkan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2024. Saat ini, KUS masih mengevaluasi kebutuhan pasar terkait produk yang akan dibangun baik rumah tinggal, kaveling, rukan, ataupun SOHO yang dapat mendukung pengembangan PIK 2 sebagai suatu kawasan terpadu.

Perizinan

KUS dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki perizinan sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 9120401822471 yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2018, dengan perubahan ke-2, tanggal 28 Februari 2023.	Berlaku selama kegiatan usahanya.	KUS Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 71.509.618.6-026.000, tanggal 19 November 2014.	Berlaku selama menjalankan usahanya.	KUS KPP Madya Dua Jakarta Pusat
3.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91204018224710001, yang diterbitkan pada tanggal 27 Juni 2022, dengan perubahan kesatu pada tanggal 27 Juni 2022.	Berlaku selama kegiatan usahanya.	KUS Kepala DPMPSTP Kabupaten Tangerang a.n. Bupati Tangerang, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
4.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. PF.01/308-200/VI/2021 tanggal 18 Juni 2021.	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitannya dan dapat diperpanjang.	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
5.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.0189.1-DLHK/XI/2022 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Kegiatan Pembangunan PIK-2 Extension di Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Muara, Kecamatan Teluknaga dan Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh MAS, tanggal 30 November 2022.	Berlaku selama menjalankan usahanya.	MAS Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan KUS sebagaimana diuraikan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa KUS No. 107, tanggal 27 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Keputusan No. AHU-0022635.AH.01.02.TAHUN 2017, tanggal 31 Oktober 2017, (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0186063, tanggal 31 Oktober 2017, dan (iii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0186064, tanggal 31 Oktober 2017, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0137207.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 31 Oktober 2017, adalah sebagai berikut:

Modal dasar : Rp2.000.000.000 (dua miliar Rupiah), terbagi atas 2.000 (dua ribu) saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah).

Modal ditempatkan dan disetor : Rp600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) terbagi atas 600 (enam ratus) saham.

Susunan pemegang saham KUS sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.000	2.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	300	300.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	300	300.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	600	600.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	1.400	1.400.000.000	

Pihak pengendali KUS adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris KUS berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa PT KUS No. 37, tanggal 14 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423440, tanggal 23 Desember 2020, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0217803.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 23 Desember 2020, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut adalah laporan keuangan KUS per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 11 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00376/2.1315/AU.1/03/1415-3/1/IX/2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Aset lancar	110.386.608	116.972.418		90.989.318
Aset tidak lancar	1.561.463.088	1.499.684.158		1.379.409.049
Aset	1.671.849.696	1.616.656.576		1.470.398.367
Liabilitas jangka pendek	1.671.424.666	1.615.967.400		1.469.687.888
Liabilitas jangka panjang	29.622	26.300		-
Liabilitas	1.671.454.288	1.615.993.700		1.469.687.888
Ekuitas	395.408	662.876		710.479

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan	-	-	-	-
Laba bruto	-	-	-	-
Laba (rugi) periode dan tahun berjalan	(267.468)	(41.818)	(47.830)	6.459
Laba (rugi) komprehensif periode dan tahun berjalan	(267.468)	(41.818)	(47.603)	6.459

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Perjanjian Utang Piutang

Adapun perjanjian-perjanjian sebagai berikut yang menjadi dokumen *underlying* atas timbulnya utang kepada pihak berelasi:

- 1) Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-CKAS/VIII/2022 tanggal 1 Agustus 2022 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/ADENDUM/KUS-CKAS/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022, antara KUS dengan PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera.
 - a. Pihak
 1. PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera sebagai Pemberi Pinjaman (“**CKAS**”); dan
 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman.

(CKAS dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)
 - b. Isi Perjanjian
 1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada CKAS dan CKAS menerima maksud KUS tersebut.
 2. CKAS memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp1.200.000.000.000,00 (satu triliun dua ratus miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan KUS.
 4. Pinjaman ini digunakan oleh KUS untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh KUS termasuk pembelian tanah.
 - c. Bunga

KUS wajib membayar bunga atas uang pinjaman sebesar 2.5% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum perjanjian ini.
 - d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada CKAS atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh KUS dan CKAS.
 - e. Jaminan

-
 - f. Pernyataan dan Jaminan

Bahwa KUS dan CKAS berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.

Bahwa KUS dan CKAS tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara CKAS dan KUS.
 - g. Pembatasan

-
 - h. Peristiwa Cedera Janji

-
 - i. Penyelesaian Sengketa

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
 - j. Hukum yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

2) Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-TIL/IX/2021 tanggal 1 September 2021 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/ADENDUM/KUS-TIL/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022, antara KUS dengan PT Trisula Indah Lestari.

- a. Pihak
1. PT Trisula Indah Lestari sebagai Pemberi Pinjaman (“**TIL**”); dan
 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman.
- (TIL dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)
- b. Isi Perjanjian
1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada TIL dan TIL menerima maksud KUS tersebut.
 2. TIL memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp350.000.000.000,00 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan PT KUS.
- c. Bunga
- KUS wajib membayar bunga atas uang pinjaman sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada TIL atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh KUS dan TIL.
- e. Jaminan
-
- f. Pernyataan dan Jaminan
- Bahwa KUS dan TIL berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.
- Bahwa KUS dan TIL tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara TIL dan KUS.
- g. Pembatasan
-
- h. Peristiwa Cedera Janji
-
- i. Penyelesaian Sengketa
- Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku
- Hukum Negara Republik Indonesia.

3) Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-PJP/I/2017 tanggal 2 Januari 2017 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/ADENDUM/KUS-PJP/I/2017 tanggal 3 Januari 2018, antara KUS dengan PT Prasada Japa Pamudja.

- a. Pihak
1. PT Prasada Japa Pamudja sebagai Pemberi Pinjaman (“**PJP**”); dan
 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman.
- (PJP dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)

- b. Isi Perjanjian
1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada PJP dan PJP menerima maksud KUS tersebut.
 2. PJP memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp325.000.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan KUS.
 4. Pinjaman ini digunakan oleh KUS untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh KUS termasuk pembelian tanah.
- c. Bunga
- KUS wajib membayar bunga atas uang pinjaman sebesar 2,5% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada PJP atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh KUS dan PJP.
- e. Jaminan
-
- f. Pernyataan dan Jaminan
- Bahwa KUS dan PJP berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.
- Bahwa KUS dan PJP tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara PJP dan KUS.
- g. Pembatasan
-
- h. Peristiwa Cedera Janji
-
- i. Penyelesaian Sengketa
- Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku
- Hukum Negara Republik Indonesia.
- 4) Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-AKS//2018 tanggal 30 Januari 2018 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/ADENDUM/KUS-AKS//2019 tanggal 3 Januari 2019, antara PT KUS dengan PT Aryakencana Semesta.
- a. Pihak
1. PT Aryakencana Semesta sebagai Pemberi Pinjaman (“**AKS**”); dan
 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman.
- (AKS dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)
- b. Isi Perjanjian
1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada AKS dan AKS menerima maksud KUS tersebut.
 2. AKS memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp325.000.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan KUS.
 4. Pinjaman ini digunakan oleh KUS untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh KUS termasuk pembelian tanah.

- c. Bunga KUS wajib membayar bunga atas uang pinjaman sebesar 2,5% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum perjanjian ini.
- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada AKS atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh KUS dan AKS.
- e. Jaminan -
- f. Pernyataan dan Jaminan Bahwa KUS dan AKS berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.
- Bahwa KUS dan AKS tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara AKS dan KUS.
- g. Pembatasan -
- h. Peristiwa Cedera Janji -
- i. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia.
- 5) Perjanjian Pinjaman No. 002/KUS-AS/IX/2017 tanggal 22 September 2017 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-AS/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018, antara KUS dengan PT Agung Sedayu.
- a. Pihak
1. AS sebagai Pemberi Pinjaman (“**AS**”); dan
 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman.
- (AS dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)
- b. Isi Perjanjian
1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada AS dan AS menerima maksud KUS tersebut.
 2. AS memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp600.000.000.000,- (Enam Ratus Miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan KUS.
 4. Pinjaman ini digunakan oleh KUS untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh KUS termasuk pembelian tanah.
- c. Bunga Mengganti besaran bunga pinjaman menjadi 2.5% per tahun.
- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada AS atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh KUS dan AS.

- | | |
|---------------------------|---|
| e. Jaminan | - |
| f. Pernyataan dan Jaminan | <p>Bahwa KUS dan AS berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.</p> <p>Bahwa KUS dan AS tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara AS dan KUS.</p> |
| g. Pembatasan | - |
| h. Peristiwa Cedera Janji | - |
| i. Penyelesaian Sengketa | Pengadilan Negeri Jakarta Pusat |
| j. Hukum yang Berlaku | Hukum Negara Republik Indonesia. |
- 6) Perjanjian Pinjaman No. 003/KUS-DM/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/ADENDUM/KUS-DM/II/2018 tanggal 2 Januari 2018, antara KUS dengan PT Duta Merlin.
- | | |
|---------------------------|--|
| a. Pihak | <ol style="list-style-type: none"> 1. PT Duta Merlin sebagai Pemberi Pinjaman (“DM”); dan 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman. <p>(DM dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)</p> |
| b. Isi Perjanjian | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada DM dan DM menerima maksud KUS tersebut. 2. DM memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar Rupiah). 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan KUS. 4. Pinjaman ini digunakan oleh KUS untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh KUS termasuk pembelian tanah. |
| c. Bunga | Mengganti besaran bunga pinjaman menjadi 2,5% per tahun |
| d. Jangka Waktu | Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada DM atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh KUS dan DM. |
| e. Jaminan | - |
| f. Pernyataan dan Jaminan | <p>Bahwa KUS dan DM berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.</p> <p>Bahwa KUS dan DM tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara DM dan KUS.</p> |

- g. Pembatasan -
- h. Peristiwa Cedera Janji -
- i. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia.
- 7) Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-KML/XI/2017 tanggal 3 November 2017 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/ADD/KUS-KML/X/2020 tanggal 22 Oktober 2020, antara PT KUS dengan PT Kukuh Mandiri Lestari.
- a. Pihak
1. PT Kukuh Mandiri Lestari sebagai Pemberi Pinjaman (“**KML**”); dan
 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman.
- (KML dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)
- b. Isi Perjanjian
1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada KML dan KML menerima maksud KUS tersebut.
 2. KML memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp360.000.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan KUS
 4. Pinjaman ini digunakan oleh KUS untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh KUS termasuk pembelian tanah.
- c. Bunga Mengganti besaran bunga pinjaman menjadi 2,5% per tahun
- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada KML atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh KUS dan KML
- e. Jaminan -
- f. Pernyataan dan Jaminan
- Bahwa KUS dan KML berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.
- Bahwa KUS dan KML tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara KML dan KUS.
- g. Pembatasan -
- h. Peristiwa Cedera Janji -
- i. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia.

8) Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-CSI/XI/2018 tanggal 16 November 2018 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/KUS-CSI/II/2019 tanggal 3 Januari 2019, antara KUS dengan PT Cipta Sedayu Indah.

- | | | |
|----|------------------------|--|
| a. | Pihak | <ol style="list-style-type: none"> 1. PT Cipta Sedayu Indah sebagai Pemberi Pinjaman (“CSI”); dan 2. KUS sebagai Penerima Pinjaman. <p>(CSI dan KUS secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)</p> |
| b. | Isi Perjanjian | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bahwa KUS bermaksud untuk meminjam uang kepada CSI dan CSI menerima maksud KUS tersebut. 2. CSI memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KUS sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah). 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan KUS. 4. Pinjaman ini digunakan oleh KUS untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh KUS termasuk pembelian tanah. |
| c. | Bunga | Mengganti besaran bunga pinjaman menjadi 2,5% per tahun |
| d. | Jangka Waktu | Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman KUS kepada CSI atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh PT KUS dan CSI. |
| e. | Jaminan | - |
| f. | Pernyataan dan Jaminan | <p>Bahwa KUS dan CSI berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.</p> <p>Bahwa KUS dan CSI tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara CSI dan KUS.</p> |
| g. | Pembatasan | - |
| h. | Peristiwa Cedera Janji | - |
| i. | Penyelesaian Sengketa | Pengadilan Negeri Jakarta Pusat |
| j. | Hukum yang Berlaku | Hukum Negara Republik Indonesia. |

F. SCU

Riwayat Singkat

SCU merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Sumber Cipta Utama sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian SCU No. 28, tanggal 3 Oktober 2014, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-29387.40.10.2014, tanggal 14 Oktober 2014, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0105607.40.80.2014, tanggal 14 Oktober 2014, dan telah diumumkan dalam TBNRI Nomor 60134 pada BNRI No. 103, tanggal 26 Desember 2014 ("**Akta Pendirian SCU**").

Anggaran dasar SCU telah beberapa kali mengalami perubahan, di mana anggaran dasar lengkap terakhir SCU sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian SCU, sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT BMW No. 83, tanggal 28 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar SCU, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0044099.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 31 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145370.AHU.01.11.Tahun 2023, tanggal 31 Juli 2023.

(anggaran dasar SCU yang tercantum di dalam Akta Pendirian SCU beserta seluruh perubahan-perubahan yang telah disetujui oleh dan/atau telah diberitahukan kepada Menkumham di atas lebih lanjut disebut sebagai "**Anggaran Dasar SCU**").

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar SCU, maksud dan tujuan SCU adalah:

1. Maksud dan tujuan SCU ialah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, SCU melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

mencakup 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.

SCU telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar SCU, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), serta telah beroperasi secara komersial sejak Mei 2018.

Perizinan

SCU dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki perizinan sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 8120316180955, yang diterbitkan pada tanggal 5 November 2018, dengan perubahan ke-2, tanggal 9 Februari 2023.	Berlaku selama SCU menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 71.509.556.8-026.000, tanggal 19 November 2014.	Berlaku selama SCU menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi
3.	SPPKP No. S-475PKP/WPJ.08/KP.0603/2020, tanggal 17 Desember 2020.	Berlaku selama SCU menjalankan kegiatan usahanya.	Kantor Wilayah DJP Banten KPP Pratama Kosambi
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203150121130001, yang diterbitkan pada tanggal 9 Februari 2023, dengan perubahan ke-1, tanggal 8 September 2020.	Berlaku selama SCU menjalankan kegiatan usahanya.	Kepala DPMPTSP Kabupaten Tangerang a.n. Bupati Tangerang, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 591/41-DPMPTSP/PKKPR/2021 atas nama SCU, tanggal 18 Juni 2021	Berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitannya dan dapat diperpanjang	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
6.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No.902/Kep.0189.1-DLHK/XI/2022 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Kegiatan Pembangunan PIK-2 Extension di Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Muara, Kecamatan Teluknaga dan Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh MAS, tanggal 30 November 2022.	Berlaku selama SCU menjalankan kegiatan usahanya.	MAS Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan SCU sebagaimana diuraikan dalam Akta Pendirian SCU adalah sebagai berikut:

- Modal dasar : Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp500.000 (lima ratus Rupiah).
- Modal ditempatkan dan disetor : Rp25.000.000.000 (dua puluh lima miliar Rupiah) terbagi atas 50.000 (lima puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah).

Susunan pemegang saham SCU sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	25.000	12.500.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	25.000	12.500.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	50.000	25.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	150.000	75.000.000.000	

Pihak pengendali SCU adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris SCU berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa SCU No. 50, tanggal 18 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utama, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423721, tanggal 25 Desember 2020, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0218333.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 25 Desember 2020, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut adalah laporan keuangan SCU per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk periode enam bulan dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 11 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00379/2.1315/AU.1/03/1415-3/1/IX/2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan	30 Juni	31 Desember	
	2023	2022	2021
Aset lancar	1.482.759.928	1.378.439.819	469.048.326
Aset tidak lancar	15.987.885	10.418.920	12.719.450
Aset	1.498.747.813	1.388.858.739	481.767.776
Liabilitas jangka pendek	1.185.725.593	1.120.422.683	192.758.202
Liabilitas jangka panjang	263.082.709	250.369.713	268.917.246
Liabilitas	1.448.808.302	1.370.792.396	461.675.448
Ekuitas	49.939.511	18.066.343	20.092.328

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	30 Juni	31 Desember		
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan	101.680.741	-	-	-
Laba bruto	36.058.820	-	-	-
Laba (rugi) periode dan tahun berjalan	31.873.168	(711.137)	(2.046.153)	(1.875.592)
Laba (rugi) komprehensif periode dan tahun berjalan	31.873.168	(711.137)	(2.025.985)	(1.874.009)

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Perjanjian Utang Piutang

Adapun perjanjian-perjanjian sebagai berikut yang menjadi dokumen *underlying* atas timbulnya utang kepada pihak berelasi dan pihak ketiga:

- 1) Perjanjian Utang Piutang No. 001/SCU-CKS/XII/2020, tanggal 7 Desember 2020, yang dibuat oleh dan antara SCU dan PT Cakra Karya Semesta, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/SCU-CKS/XII/2022, tanggal 7 November 2022.

- a. Pihak
 1. SCU ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Cakra Karya Semesta ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

- b. Isi Perjanjian
 - 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.

- c. Bunga

Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% (nol persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas Perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

- e. Jaminan

-

- f. Pernyataan dan Jaminan

Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:

 - a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian ini.
 - b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.

- g. Pembatasan

-

- h. Pengakhiran

-

- i. Peristiwa Cedera Janji

-

- j. Penyelesaian Sengketa

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

- k. Hukum yang Berlaku

Hukum Republik Indonesia

2) Perjanjian Utang Piutang No. 001/KML-SCU/XII/2018, tanggal 11 Desember 2018, yang dibuat oleh dan antara PT Kukuh Mandiri Lestari dan SCU, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD-II/KML-SCU/VI/2023, tanggal 15 Februari 2023.

- a. Pihak
1. SCU (“**Pihak Pertama**”); dan
 2. PT Kukuh Mandiri Lestari (“**Pihak Kedua**”).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

- b. Isi Perjanjian
- 1) Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp35.000.000.000,- (tiga puluh lima miliar Rupiah).
 - 2) Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan Pihak Pertama.

- c. Bunga
- Pihak Pertama wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% (nol persen) atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum atas Perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu
- Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Addendum) atau Perjanjian baru yang disepakati baik oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

Utang dapat dibayar sewaktu-waktu sebelum tanggal pelunasan tanpa menimbulkan tambahan kewajiban berupa denda atau penalti.

- e. Jaminan

-

- f. Pernyataan dan Jaminan

Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut:

- a) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian ini.
- b) Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.

- g. Pembatasan

-

- h. Pengakhiran

-

- i. Peristiwa Cedera Janji

-

- j. Penyelesaian Sengketa

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

- k. Hukum yang Berlaku

Hukum Republik Indonesia

- 3) Perjanjian Utang Piutang No. 001/SCU-AS/I/2021, tanggal 7 Januari 2021, yang dibuat oleh dan antara SCU dan PT Agung Sedayu, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/SCU-AS/VII/2022, tanggal 3 November 2022 dan Addendum Kedua Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD-2/SCU-AS/XI/2023, tanggal 14 November 2023.
- a. Pihak
 1. SCU ("**Pihak Pertama**"); dan
 2. PT Agung Sedayu ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
 - b. Isi Perjanjian Pihak Kedua memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada Pihak Pertama sebesar Rp350.000.000.000,- (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah)
 - c. Bunga Pihak Pertama wajib membayar bunga 2,5% (dua koma lima persen) per tahun yang wajib dibayarkan setiap akhir tahun setelah ditandatanganinya Perjanjian ini.
 - d. Jangka Waktu Perjanjian Utang Piutang ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau sampai dengan adanya kesepakatan baru yang dibuat secara tertulis oleh Para Pihak.
 - e. Jaminan -
 - f. Pernyataan dan Jaminan
 - a. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini.
 - b. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak pernah dan tidak akan melakukan perubahan apa pun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Utang Piutang ini maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama.
 - g. Pembatasan -
 - h. Pengakhiran -
 - i. Peristiwa Cedera Janji -
 - j. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
 - k. Hukum yang Berlaku Hukum Republik Indonesia
- 4) Surat Perintah Kerja No.: SCU/PO/03/21/00017, tanggal 26 Maret 2021, antara SCU dan PT Bangun Karya Persada Nusantara ("**Surat Perintah Kerja SCU – BKPN**")
- a. Pihak
 - 1) SCU ("**Pihak Pertama**"); dan
 - 2) PT Bangun Karya Persada Nusantara ("**Pihak Kedua**").

b. Isi Perjanjian

Nama Pekerjaan:

Urugan Tanah Merah (Tanah Gunung) dan Pembentukan Kavling Cluster Pantai Bukit Villa

Lokasi Pekerjaan:

Sedayu Indo City – PIK2

Biaya Pekerjaan:

Rp33.010.012.550

Perincian biaya:

1. Pembentukan Kavling : Rp626.405.150
2. Urugan Tanah Merah : Rp32.383.607.400
- Total : Rp33.010.012.550

Ruang Lingkup Pekerjaan:

- Pelaksanaan pekerjaan harus dikerjakan sesuai dengan Spesifikasi teknis dan syarat-syarat pelaksanaan yang telah ditentukan.
- Pihak Kedua wajib membuat dan menyerahkan schedule pelaksanaan pekerjaan, yang disesuaikan dengan schedule yang ditentukan oleh Pihak Pertama.
- Pihak Pertama berhak untuk menentukan prioritas pekerjaan yang perlu dilaksanakan oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua selalu siap untuk melaksanakannya.
- Pihak Kedua harus menyerahkan laporan & dapat diterima dengan baik oleh Pihak Pertama.
- Setiap pekerjaan tambah/kurang, harus berdasarkan instruksi Pihak Pertama.
- Pihak Kedua harus menyediakan peralatan, material, tenaga kerja berpengalaman yang cukup, sehingga pelaksanaan pekerjaan dapat diselesaikan tepat waktu (sesuai dengan schedule).
- Pihak Kedua wajib menunjuk/menempatkan engineer/supervisor lapangan selama ada kegiatan Pekerjaan/Pembangunan berlangsung dan mampu menjalankan pekerjaannya dengan baik.
- Pihak Kedua harus mendapat persetujuan Pihak Pertama ingin mengubah metode kerja.
- Pihak Kedua wajib membuat dan menyerahkan As Built Drawing (1 set Asil), apabila pekerjaan telah selesai dan dapat diterima dengan baik/benar oleh Pihak Pertama.

Sistem pembayaran

- Pembayaran berdasarkan kemajuan progres (joint opname)
- Setelah progres pekerjaan mencapai 100% pembayaran dilakukan 100% dan Final Inspeksi, Berita Acara Serah Terima telah ditandatangani.
- Pembayaran dilakukan selambatnya 30 hari terhitung sejak Pihak Kedua menyerahkan: Kwitansi, Faktur Pajak, Data pendukung lainnya dengan lengkap dan benar serta diterima oleh Pihak Bagian Administrasi Proyek Pihak Pertama.
- Setiap tagihan termin harus melampirkan fotokopi bukti pembayaran pajak tagihan termin sebelumnya.

Pihak Kedua dilarang untuk menjanjikan dan/atau memberikan sesuatu dalam bentuk apa pun juga, termasuk tetapi tidak terbatas: uang, komisi, bingkisan, hadiah atau bentuk lainnya kepada seluruh team manajemen proyek dan atau karyawan Pihak Pertama berikut keluarganya dimanapun ditugaskan terkait dengan Pekerjaan Pihak Kedua berdasarkan Surat Perintah Kerja SCU – BKPN dan/atau Perjanjian Pemborongan / Perjanjian Kerja, dengan atau tanpa maksud untuk mempengaruhi secara langsung atau tidak langsung dalam penilaian terhadap pelaksanaan kewajiban atau prestasi atau kinerja atau profesionalitas Pihak Kedua berdasarkan Surat Perintah Kerja SCU – BKPN dan/atau Perjanjian Pemborongan/Perjanjian Kerja.

Apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan di atas, maka Pihak Pertama dengan keputusan dan/atau pertimbangannya sendiri berhak dan berwenang untuk:

- Tidak melakukan pembayaran terhadap prestasi pekerjaan yang telah dicapai oleh Pihak Kedua baik yang sedang proses untuk dilakukan pembayaran, maupun yang akan diajukan oleh Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas: Penggantian bahan maupun material yang telah dibeli oleh Pihak Kedua pada termin yang sedang berjalan berdasarkan Surat Perintah Kerja SCU – BKPN dan/atau Perjanjian Pemborongan/Perjanjian Kerja, dan dengan ini Pihak Kedua menerima keputusan dan/atau pertimbangan Pihak Pertama dan Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari tuntutan / klaim / gugatan ganti rugi apa pun baik dari Pihak Kedua sendiri, Pihak Ketiga dan/atau pihak lainnya; dan/atau
- Menuntut Pihak Kedua seketika membayar ganti rugi kerugian Pihak Pertama yang timbul (semata – mata berdasarkan perhitungan Pihak Pertama) sebagai akibat pelanggaran Pihak Kedua; dan/atau
- Mengakhiri Surat Perintah Kerja SCU – BKPN dan/atau Perjanjian Pemborongan/Perjanjian Kerja seketika dengan pemberitahuan tertulis 14 hari sebelumnya kepada Pihak Kedua tanpa kompensasi apa pun kepada Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas uang retensi (bila ada) tidak dapat ditarik kembali dan menjadi milik Pihak Pertama.

Denda Keterlambatan:

- Apabila Pihak Kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai waktu/jadwal yang telah ditentukan di atas tanpa alasan-alasan yang dapat diterima oleh Pihak Pertama, maka untuk setiap hari keterlambatan dikenakan denda sebesar 0,1% (satu promil) atau maksimum denda sebesar 5% dari seluruh jumlah nilai Surat Perintah Kerja SCU – BKPN/Kontak sebelum PPN.
- Apabila terjadi pemberlakuan denda seperti yang dimaksud diatas, maka Pihak Pertama akan mengeluarkan surat denda. Pemotongan denda tersebut dilaksanakan pada pembayaran untuk prestasi pekerjaan 100% (pekerjaan selesai) dan dilampirkan surat denda.
- Dalam hal denda keterlambatan telah melebihi 5% dari nilai Surat Perintah Kerja SCU – BKPN, maka Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri perjanjian (Pemutusan Surat Perintah Kerja SCU – BKPN) secara sepihak namun tidak membebaskan Pihak Kedua dari tanggung jawab dan kewajibannya atas pekerjaan lain yang tidak dibatalkan.
- Bilamana sebagai akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan ternyata menimbulkan beban kerugian pada Pihak Pertama yang jumlahnya melebihi ketentuan denda di atas, maka Pihak Pertama berhak untuk membebaskan kerugian tersebut kepada Pihak Kedua.

Dalam hal terjadi keputusan Surat Perintah Kerja SCU – BKPN oleh Pihak Pertama sebagaimana dalam ketentuan Denda Keterlambatan, maka Pihak Pertama berhak untuk:

- Menunjuk pihak lain untuk melanjutkan pekerjaan yang belum diselesaikan dengan harga dan syarat-syarat yang ditentukan Pihak Pertama tanpa perlu persetujuan dari Pihak Kedua.
- Pembayaran atas pihak lain tersebut, diambil dari sisa termin yang masih belum dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
- Bilamana sisa termin tersebut tidak mencukupi untuk pembayaran kepada Pihak Lain, maka Pihak Kedua tetap diwajibkan untuk melunasi kekurangan tersebut, apabila ternyata Pihak Kedua mempunyai surat perintah kerja lain dengan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama dengan ini dikuasakan untuk memotong termin pembayaran dari surat perintah kerja lain tersebut guna melunasi kekurangan pembayaran dimaksud.

Dalam hal terjadi pembuatan Surat Perintah Kerja SCU – BKPN, Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju untuk mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Pihak Kedua sudah memperhitungkan biaya non teknis yang diperlukan untuk pekerjaan ini.

Pihak Kedua wajib mengasuransikan para pekerjanya berupa Jamsostek kepada PT Jamsostek atau Asuransi yang menyelenggarakan program perlindungan karyawan.

Kerugian yang timbul akibat dari keterlambatan atau kesalahan Pihak Kedua dalam pelaksanaan pekerjaan, menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

Apabila Pihak kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu dan tidak dapat mengikuti syarat-syarat yang telah ditentukan, maka Pihak Pertama berhak untuk membatalkan Surat Perintah Kerja SCU – BKPN tanpa memberi ganti rugi dalam bentuk apa pun dan berapapun besarnya kepada Pihak Kedua.

Pihak Kedua wajib bekerjasama dan melaksanakan koordinasi (Pelaksanaan Proyek, Keamanan, Kebersihan, Peralatan) dengan Pihak Lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama (jika ada)

- | | |
|---------------------------|--|
| c. Bunga | - |
| d. Jangka Waktu | |
| e. Jaminan | - |
| f. Pernyataan dan Jaminan | - |
| g. Pembatasan | Pihak Kedua dilarang untuk menyerahkan pekerjaan kepada Pihak Lain tanpa persetujuan dari Pihak Pertama. |

- h. Pengakhiran Apabila Pihak Pertama mengakhiri perjanjian dengan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib menyerahkan data-data administrasi dan teknis atas pekerjaan yang sudah dilaksanakan dan diserahkan kepada Pihak Pertama.
- i. Peristiwa Cedera Janji -
- j. Penyelesaian Sengketa Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan timbul perbedaan pendapat/perselisihan, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- Apabila permufakatan dan musyawarah tidak terselesaikan, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan keputusan BANI mengikat Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
- k. Hukum yang Berlaku Hukum Republik Indonesia
- 5) Surat Perintah Kerja No.: SCU/PO/09/21/00006, tanggal 11 September 2021, antara PT SCU dan PT Primacipta Grahasentosa (“**Surat Perintah Kerja SCU – PG**”);
- a. Pihak
- 1) SCU (“**Pihak Pertama**”); dan
 - 2) PT Primacipta Grahasentosa (“**Pihak Kedua**”).
- b. Isi Perjanjian
- Nama Pekerjaan:**
Struktur Underpass Pantai Bukit Villa (Sta.
- Lokasi Pekerjaan:**
Sedayu Indo City – PIK2
- Biaya Pekerjaan:**
Rp14.576.489.000
- Perincian biaya:
1. Pekerjaan Persiapan : Rp238.044.194
 2. Pekerjaan Pondasi : Rp585.417.511
 3. Pekerjaan Beton Tunnel: Rp11.860.655.831
 4. Pekerjaan Plat Injak : Rp20.918.883
- Total : Rp13.251.354.023
 Jasa 10% : Rp1.325.135.402
 Grand Total : Rp14.576.489.425
 Dibulatkan : Rp14.576.489.000
- Ruang Lingkup Pekerjaan:**
- Pelaksanaan pekerjaan harus dikerjakan sesuai dengan Spesifikasi teknis dan syarat-syarat pelaksanaan yang telah ditentukan.
 - Pihak Kedua wajib membuat dan menyerahkan schedule pelaksanaan pekerjaan, yang disesuaikan dengan schedule yang ditentukan oleh Pihak Pertama.
 - Pihak Pertama berhak untuk menentukan prioritas pekerjaan yang perlu dilaksanakan oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua selalu siap untuk melaksanakannya.
 - Pihak Kedua harus menyerahkan laporan & dapat diterima dengan baik oleh Pihak Pertama.
 - Setiap pekerjaan tambah/kurang, harus berdasarkan instruksi Pihak Pertama.

- Pihak Kedua harus menyediakan peralatan, material, tenaga kerja berpengalaman yang cukup, sehingga pelaksanaan pekerjaan dapat diselesaikan tepat waktu (sesuai dengan schedule).
- Pihak Kedua wajib menunjuk/menempatkan engineer/supervisor lapangan selama ada kegiatan Pekerjaan/Pembangunan berlangsung dan mampu menjalankan pekerjaannya dengan baik.
- Pihak Kedua harus mendapat persetujuan Pihak Pertama ingin mengubah metode kerja.
- Pihak Kedua wajib membuat dan menyerahkan As Built Drawing (1 set Asil), apabila pekerjaan telah selesai dan dapat diterima dengan baik/benar oleh Pihak Pertama.

Sistem pembayaran

- Pembayaran berdasarkan kemajuan progres (joint opname), dikurangi dengan retensi 5% (lima persen) secara proporsional.
- Setelah progres pekerjaan mencapai 100% (pekerjaan selesai) pembayaran tidak dilakukan 100% melainkan dikurang retensi 5% dari nilai Surat Perintah Kerja PT SCU – PT PG dan Final Inspeksi, Berita Acara Serah Terima Pertama telah ditandatangani.
- Pembayaran Retensi 5% dari nilai Surat Perintah Kerja PT SCU – PT PG dapat ditagih/dibayarkan setelah masa pemeliharaan selesai selama 100 (seratus) hari kalender sejak Serah Terima Pertama dan Inspeksi Masa Pemeliharaan, Berita Acara Serah Terima Kedua telah ditandatangani.
- Pembayaran dilakukan selambatnya 30 hari terhitung sejak Pihak Kedua menyerahkan: Kwitansi, Faktur Pajak, Data pendukung lainnya dengan lengkap dan benar serta diterima oleh Pihak Bagian Administrasi Proyek Pihak Pertama.
- Setiap tagihan termin harus melampirkan fotokopi bukti pembayaran pajak tagihan termin sebelumnya.

Pihak Kedua dilarang untuk menjanjikan dan/atau memberikan sesuatu dalam bentuk apa pun juga, termasuk tetapi tidak terbatas: uang, komisi, bingkisan, hadiah atau bentuk lainnya kepada seluruh team manajemen proyek dan atau karyawan Pihak Pertama berikut keluarganya dimanapun ditugaskan terkait dengan Pekerjaan Pihak Kedua berdasarkan Surat Perintah Kerja SCU – PG dan/atau Perjanjian Pemborongan / Perjanjian Kerja, dengan atau tanpa maksud untuk mempengaruhi secara langsung atau tidak langsung dalam penilaian terhadap pelaksanaan kewajiban atau prestasi atau kinerja atau profesionalitas Pihak Kedua berdasarkan Surat Perintah Kerja SCU – PG dan/atau Perjanjian Pemborongan/Perjanjian Kerja.

Apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan di atas, maka Pihak Pertama dengan keputusan dan/atau pertimbangannya sendiri berhak dan berwenang untuk:

- Tidak melakukan pembayaran terhadap prestasi pekerjaan yang telah dicapai oleh Pihak Kedua baik yang sedang proses untuk dilakukan pembayaran, maupun yang akan diajukan oleh Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas: Penggantian bahan maupun material yang telah dibeli oleh Pihak Kedua pada termin yang sedang berjalan berdasarkan Surat Perintah Kerja SCU – PG dan/ atau Perjanjian Pemborongan/Perjanjian Kerja, dan dengan ini Pihak Kedua menerima keputusan dan/atau pertimbangan Pihak Pertama dan Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari tuntutan / klaim / gugatan ganti rugi apa pun baik dari Pihak Kedua sendiri, Pihak Ketiga dan/atau pihak lainnya; dan/atau

- Menuntut Pihak Kedua seketika membayar ganti rugi kerugian Pihak Pertama yang timbul (semata – mata berdasarkan perhitungan Pihak Pertama) sebagai akibat pelanggaran Pihak Kedua; dan/atau
- Mengakhiri Surat Perintah Kerja SCU – PG dan/atau Perjanjian Pemborongan/Perjanjian Kerja seketika dengan pemberitahuan tertulis 14 hari sebelumnya kepada Pihak Kedua tanpa kompensasi apa pun kepada Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas uang retensi (bila ada) tidak dapat ditarik kembali dan menjadi milik Pihak Pertama.

Denda Keterlambatan:

- Apabila Pihak Kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai waktu/jadwal yang telah ditentukan di atas tanpa alasan-alasan yang dapat diterima oleh Pihak Pertama, maka untuk setiap hari keterlambatan dikenakan denda sebesar 0,1% (satu promil) atau maksimum denda sebesar 5% dari seluruh jumlah nilai Surat Perintah Kerja SCU – PG/Kontak sebelum PPN.
- Apabila terjadi pemberlakuan denda seperti yang dimaksud diatas, maka Pihak Pertama akan mengeluarkan surat denda. Pemotongan denda tersebut dilaksanakan pada pembayaran untuk prestasi pekerjaan 100% (pekerjaan selesai) dan dilampirkan surat denda.
- Dalam hal denda keterlambatan telah melebihi 5% dari nilai Surat Perintah Kerja SCU – PG, maka Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri perjanjian (Pemutusan Surat Perintah Kerja SCU – PG) secara sepihak namun tidak membebaskan Pihak Kedua dari tanggung jawab dan kewajibannya atas pekerjaan lain yang tidak dibatalkan.
- Bilamana sebagai akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan ternyata menimbulkan beban kerugian pada Pihak Pertama yang jumlahnya melebihi ketentuan denda di atas, maka Pihak Pertama berhak untuk membebaskan kerugian tersebut kepada Pihak Kedua.

Dalam hal terjadi pemutusan Surat Perintah Kerja SCU – PG oleh Pihak Pertama sebagaimana dalam ketentuan Denda Keterlambatan, maka Pihak Pertama berhak untuk:

- Menunjuk pihak lain untuk melanjutkan pekerjaan yang belum diselesaikan dengan harga dan syarat-syarat yang ditentukan Pihak Pertama tanpa perlu persetujuan dari Pihak Kedua.
- Pembayaran atas pihak lain tersebut, diambil dari sisa termin yang masih belum dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
- Bilamana sisa termin tersebut tidak mencukupi untuk pembayaran kepada Pihak Lain, maka Pihak Kedua tetap diwajibkan untuk melunasi kekurangan tersebut, apabila ternyata Pihak Kedua mempunyai surat perintah kerja lain dengan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama dengan ini dikuasakan untuk memotong termin pembayaran dari surat perintah kerja lain tersebut guna melunasi kekurangan pembayaran dimaksud.

Dalam hal terjadi pembuatan Surat Perintah Kerja SCU – PG, Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju untuk mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Pihak Kedua sudah memperhitungkan biaya non teknis yang diperlukan untuk pekerjaan ini.

Pihak Kedua wajib mengasuransikan para pekerjanya berupa Jamsostek kepada PT Jamsostek atau Asuransi yang menyelenggarakan program perlindungan karyawan.

Kerugian yang timbul akibat dari keterlambatan atau kesalahan Pihak Kedua dalam pelaksanaan pekerjaan, menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

Apabila Pihak kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu dan tidak dapat mengikuti syarat-syarat yang telah ditentukan, maka Pihak Pertama berhak untuk membatalkan Surat Perintah Kerja SCU – PG tanpa memberi ganti rugi dalam bentuk apa pun dan berapapun besarnya kepada Pihak Kedua.

Pihak Kedua wajib bekerjasama dan melaksanakan koordinasi (Pelaksanaan Proyek, Keamanan, Kebersihan, Peralatan) dengan Pihak Lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama (jika ada)

- | | | |
|----|------------------------|---|
| c. | Bunga | - |
| d. | Jangka Waktu | Waktu pelaksanaan: 15 Agustus 2021 – 30 Maret 2022 |
| e. | Jaminan | - |
| f. | Pernyataan dan Jaminan | - |
| g. | Pembatasan | Pihak Kedua dilarang untuk menyerahkan pekerjaan kepada Pihak Lain tanpa persetujuan dari Pihak Pertama. |
| h. | Pengakhiran | Apabila Pihak Pertama mengakhiri perjanjian dengan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib menyerahkan data-data administrasi dan teknis atas pekerjaan yang sudah dilaksanakan dan diserahkan kepada Pihak Pertama. |
| i. | Peristiwa Cedera Janji | - |
| j. | Penyelesaian Sengketa | Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan timbul perbedaan pendapat/perselisihan, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

Apabila permufakatan dan musyawarah tidak terselesaikan, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan keputusan BANI mengikat Pihak Pertama dan Pihak Kedua. |
| k. | Hukum yang Berlaku | Hukum Republik Indonesia |

Selain daripada perjanjian-perjanjian diatas, rencana penggunaan dana juga akan digunakan untuk melakukan pembayaran atas utang atau kewajiban SCU kepada pihak ketiga yang telah diakui oleh SCU dan telah tercatat dalam Laporan Keuangan SCU yang telah diaudit oleh KAP Suharli, Sugiharto & Rekan pada tanggal 11 September 2023, namun tidak dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, sebagai berikut:

Pihak Ketiga	Nominal (Rp)
PT Permaisuri Indah Vania	19.176.000.000
PT Prima Maju Jaya	7.019.000.000
PT Geotekindo	5.042.000.000
PT Titik Indah Permai	4.444.000.000
PT Rekagunatek Persada	3.912.000.000
PT Geotekindo	3.219.000.000
PT Kartika Eka Jaya Abadi	2.400.000.000
PT Titik Indah Putra	1.843.000.000
PT Prabu Maju Sukses Mandiri	1.581.000.000
PT Rekacipta Bangun Pratama	1.313.000.000
PT Geotekindo	1.024.000.000
Lain-lain (saldo di bawah Rp1.000.000)	9.972.000.000

G. SHM

Riwayat Singkat

SHM merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Sharindo Matratama sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian No. 178 tanggal 12 Nopember 1988, yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., Notaris di Jakarta ("**Akta Pendirian SHM**"). Akta Pendirian SHM telah disahkan oleh Menteri Kehakiman sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman No. C2-2757.HT.01.01.th.'89, tanggal 1 April 1989, sebagaimana telah dicatatkan dalam register Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 1467/1989 tanggal 22 Juli 1989 dan telah diumumkan pada TBNRI No. 44680 pada BNRI No. 80, tahun 2014.

Anggaran dasar SHM telah beberapa kali mengalami perubahan, di mana anggaran dasar lengkap terakhir SHM sebagaimana termaktub dalam Akta Risalah Rapat PT SHM No. 184, tanggal 26 Juli 2008, sebagaimana yang telah ditegaskan kembali oleh Akta Risalah Rapat PT SHM No. 20, tanggal 3 Desember 2008, yang keduanya dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Keputusan No. AHU-05453.AH.01.02.Tahun 2009, tanggal 27 Februari 2009 ("**Akta SHM No. 20/2008**"), sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham SHM No. 80, tanggal 28 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar SHM, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0044089.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 31 Juli 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0145342.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 31 Juli 2023.

(anggaran dasar SHM yang tercantum di dalam Akta SHM No. 20/2008 beserta seluruh perubahan-perubahan yang telah disetujui oleh dan/atau telah diberitahukan kepada Menkumham di atas lebih lanjut disebut sebagai "**Anggaran Dasar SHM**").

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar SHM, maksud dan tujuan SHM adalah:

1. Maksud dan tujuan SHM ialah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, SHM melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

681111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

mencakup 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.

SHM telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Anggaran Dasar SHM, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), serta telah beroperasi secara komersial sejak Oktober 2021.

Perizinan

SHM dalam menjalankan kegiatan usahanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki perizinan sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 9120200892464 yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2018, dengan perubahan ke-2, tanggal 28 Februari 2023.	Berlaku selama SHM menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 01.331.743.3-026.000, tanggal 23 November 1988.	Berlaku selama SHM menjalankan usahanya.	KPP Pratama Kosambi
3.	SPPKP No. S-318PKP/WPJ.08/KP.0603/2022, tanggal 3 Agustus 2022	Berlaku selama SHM menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91202008924640001, yang diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2022, dengan perubahan kesatu pada tanggal 6 Juli 2022.	Berlaku selama SHM menjalankan usahanya.	Kepala DPMPSTSP Kabupaten Tangerang a.n. Bupati Tangerang, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) No. PF.011/311-200/VI/2021 tanggal 18 Juni 2021.	Berlaku selama 3 (tiga) tahun dihitung sejak penerbitannya dan dapat diperpanjang.	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
6.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.0189.1-DLHK/XI/2022 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Kegiatan Pembangunan PIK-2 Extension di Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Muara, Kecamatan Teluknaga dan Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh MAS, tanggal 30 November 2022.	Berlaku selama MAS menjalankan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan SHM sebagaimana diuraikan dalam Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa PT SHM No. 54, tanggal 23 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Yetty, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan: (i) AHU-04715.40.20.2014, tanggal 29 Juni 2014, dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-03553.40.21.2014, tanggal 29 Juni 2014, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0065298.AH.01.11.TAHUN 2014 tanggal 29 Juni 2014, adalah sebagai berikut:

Modal dasar : Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah).

Modal ditempatkan dan disetor : Rp50.000.000.000 (lima puluh miliar Rupiah) terbagi atas 100.000 (seratus ribu) saham.

Susunan pemegang saham SHM sebagaimana diuraikan dalam Akta Risalah RUPS Luar Biasa SHM No. 29, tanggal 3 Oktober 2014, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data No. AHU-35719.40.22.2014, tanggal 15 Oktober 2014, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106429.AH.01.11.TAHUN 2014 tanggal 15 Oktober 2014, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	50.000	25.000.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	50.000	25.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	100.000	50.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	100.000	50.000.000.000	

Pihak pengendali SHM adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya.

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris SHM berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa PT SHM No. 51, tanggal 18 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423720, tanggal 25 Desember 2020, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0218332.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 25 Desember 2020, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut adalah laporan keuangan SHM per tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 dan untuk periode enam bulan dan tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Henny Dewanto, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 11 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00373/2.1315/AU.1/03/1415-2/1/IX/2023. Laporan keuangan SHM per tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, telah diterbitkan kembali oleh Kantor Akuntan Publik Haryono, Junianto & Asmoro, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Nirsihing Asmoro, CPA dengan opini wajar dalam semua hal yang material, tertanggal 1 September 2023, sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00050/3.0447/AU.1/03/1113-7/1/IX/ 2023:

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Aset lancar	1.243.916.525	909.064.741		614.649.910
Aset tidak lancar	22.681.966	21.220.683		34.258.575
Aset	1.266.598.491	930.285.424		648.908.485
Liabilitas jangka pendek	381.749.326	304.708.817		588.987.981
Liabilitas jangka panjang	913.695.336	616.712.657		12.070.500
Liabilitas	1.295.444.662	921.421.474		601.058.481
Ekuitas (defisiensi modal)	(28.846.171)	8.863.950		47.850.004

(dalam ribuan Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan	-	-	-	-
Laba bruto	-	-	-	-
Rugi periode dan tahun berjalan	(37.710.121)	(2.044.439)	(39.220.163)	(54.986)
Rugi komprehensif periode dan tahun berjalan	(37.710.121)	(2.044.439)	(38.986.054)	(54.986)

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Perjanjian Utang Piutang

Adapun perjanjian-perjanjian sebagai berikut yang menjadi dokumen *underlying* atas timbulnya utang kepada pihak berelasi dan pihak ketiga:

1) Perjanjian Utang Piutang No. 001/SHM-TIL/I/2021 tanggal 4 Januari 2021 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ADD/SHM-TIL/III/2022 tanggal 15 Maret 2022, antara SHM dengan PT Trisula Indah Lestari.

- a. Pihak
1. PT Trisula Indah Lestari sebagai Pemberi Pinjaman ("TIL"); dan
 2. SHM sebagai Penerima Pinjaman.

(TIL dan SHM secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)

- b. Isi Perjanjian
1. Bahwa SHM bermaksud untuk meminjam uang kepada TIL dan TIL menerima maksud SHM tersebut.
 2. TIL memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada SHM sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan SHM.

- c. Bunga
- SHM wajib membayar bunga atas uang pinjaman sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan. Apabila ada penyesuaian besaran bunga pinjaman tersebut maka akan dibuat addendum perjanjian ini.

- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman SHM kepada TIL atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh SHM dan TIL.
- e. Jaminan -
- f. Pernyataan dan Jaminan Bahwa SHM dan TIL berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.
- Bahwa SHM dan TIL tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara TIL dan SHM.
- g. Pembatasan -
- h. Peristiwa Cedera Janji -
- i. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia.
- 2) Perjanjian Utang Piutang No. 001/SHM-KML/II/2017 tanggal 24 Februari 2017 sebagaimana yang telah diubah terakhir oleh Adendum Perjanjian Pinjaman No. 001/ADD/SHM-KML/XII/2022 tanggal 30 Desember 2022, antara PT SHM dengan PT Kukuh Mandiri Lestari.
- a. Pihak
1. PT Kukuh Mandiri Lestari sebagai Pemberi Pinjaman (“KML”); dan
 2. SHM sebagai Penerima Pinjaman.
- (KML dan SHM secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak)
- b. Isi Perjanjian
1. Bahwa SHM bermaksud untuk meminjam uang kepada KML dan KML menerima maksud SHM tersebut.
 2. KML memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada PT SHM sebesar Rp500.000.000.000,- (Lima Ratus Miliar Rupiah).
 3. Pemberian atau pencairan pinjaman akan dilakukan secara bertahap disesuaikan dari permintaan SHM
 4. Pinjaman ini digunakan oleh SHM untuk membiayai proyek yang sedang dikembangkan oleh SHM termasuk pembelian tanah.
- c. Bunga SHM wajib membayar besaran bunga pinjaman sebesar 0% per tahun.
- d. Jangka Waktu Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh Pinjaman SHM kepada KML atau sampai dengan ada perubahan Perjanjian (Adendum) atau Perjanjian baru yang disepakati oleh SHM dan KML.
- e. Jaminan -

- f. Pernyataan dan Jaminan Bahwa SHM dan KML berhak secara penuh dan tidak terhalang untuk membuat dan melaksanakan setiap dan seluruh isi dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman ini.
- Bahwa SHM dan KML tidak pernah dan tidak akan melakukan atau perbuatan apapun yang dapat merugikan dan/atau menghambat kepentingan Para Pihak dan/atau pelaksanaan setiap atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman in maupun perjanjian lain yang telah dan akan dibuat antara KML dan SHM.
- g. Pembatasan -
- h. Peristiwa Cedera Janji -
- i. Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
- j. Hukum yang Berlaku Hukum Negara Republik Indonesia.

Selain daripada perjanjian-perjanjian diatas, rencana penggunaan dana juga akan digunakan untuk melakukan pembayaran atas utang atau kewajiban SHM kepada pihak ketiga dan pihak afiliasi yang telah diakui oleh SHM dan telah tercatat dalam Laporan Keuangan SHM yang telah diaudit oleh KAP Suharli, Sugiharto & Rekan pada tanggal 11 September 2023, namun tidak dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, sebagai berikut:

Pihak Ketiga	Nominal (Rp)
PT Geotekindo	44.387.000.000
PT Permaisuri Indah Vania	39.705.000.000
PT Naga Surya Indah	23.847.000.000
PT Pancur Gading Sejahtera	17.458.000.000
PT Multi Pembangunan Usahajaya	9.300.000.000
PT Hai Yin	9.123.000.000
PT Geostructure Dynamics	6.151.000.000
PT Prabu Maju Sukses Mandiri	3.923.000.000
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	3.600.000.000
PT Gemilang Karunia Tama	3.487.000.000
PT Bangun Karya Persada Nusantara	3.353.000.000
PT Ikagriya Darmapersada	3.326.000.000
PT Prima Maju Jaya	2.877.000.000
PT Karya Majujaya Perkasa	1.834.000.000
PT Multi Anugerah Swadaya	1.300.000.000
PT Inova Mitra Alam Hijau	1.231.000.000
PT Waskita Beton Precast Tbk	1.128.000.000
BMW	995.134.000

V. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi liabilitas konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 yang diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, yang telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, yang ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp8.729.386.110 ribu per tanggal 30 Juni 2023, dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	30 Juni 2023
LIABILITAS	
<u>LIABILITAS JANGKA PENDEK</u>	
Utang usaha:	
Pihak berelasi	150.808
Pihak ketiga	320.719.227
Utang lain-lain:	
Pihak berelasi	1.358.634
Pihak ketiga	194.203
Utang pajak	47.300.703
Akrual	408
Uang muka pelanggan	6.754.912.961
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:	
Utang bank	60.266.206
Liabilitas sewa	4.976.157
Liabilitas imbalan kerja	8.163.139
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	7.198.042.446
<u>LIABILITAS JANGKA PANJANG</u>	
Uang muka pelanggan	1.253.631.940
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:	
Utang bank	257.160.149
Liabilitas imbalan kerja	20.551.575
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.531.343.664
Jumlah Liabilitas	8.729.386.110

Rincian lebih lanjut mengenai liabilitas Perseroan dan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

a. Utang Usaha

Utang usaha tercatat sebesar Rp320.870.035 ribu per tanggal 30 Juni 2023, dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	30 Juni 2023
Pihak berelasi	150.808
Pihak ketiga	320.719.227
Jumlah	320.870.035

Utang usaha terutama merupakan utang kepada kontraktor dan pemasok dengan jangka waktu kredit berkisar 60 sampai dengan 90 hari. Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah. Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang usaha.

Utang kepada pihak berelasi merupakan utang usaha kepada PT Agung Sedayu Permai sebesar Rp150.808 ribu per tanggal 30 Juni 2023.

b. Utang Lain-lain

Utang lain-lain kepada pihak berelasi dan kepada pihak ketiga masing-masing tercatat sebesar Rp1.358.634 ribu dan Rp194.203 ribu per tanggal 30 Juni 2023.

Utang lain-lain kepada pihak berelasi terdiri dari:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	30 Juni 2023
PT Kukuh Mandiri Lestari	471.972
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	886.662
Jumlah	1.358.634

c. Utang Pajak

Utang pajak per tanggal 30 Juni 2023 tercatat sebesar Rp47.300.703 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	30 Juni 2023
Pajak Penghasilan Badan:	
Pasal 25	2.417
Pasal 29	6.486.890
	<u>6.489.307</u>
Pajak Lain-lain:	
Pasal 21	327.533
Pasal 23	132.581
Pasal 4 (2)	11.806.406
Pajak Pertambahan Nilai	28.544.876
	<u>40.811.396</u>
Jumlah	47.300.703

d. Uang Muka Pelanggan

Berikut adalah rincian uang muka pelanggan per tanggal 30 Juni 2023:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	30 Juni 2023
Pihak Berelasi	
Uang muka penjualan real estat	1.535.089.424
Pihak Ketiga	
Uang muka penjualan real estat	6.470.296.874
Titipan pelanggan	3.158.603
	8.008.544.901
Dikurangi: bagian jangka pendek	<u>(6.754.912.961)</u>
Jumlah	1.253.631.940

Uang muka penjualan real estat merupakan uang muka pelanggan sehubungan dengan penjualan tanah, kaveling, rumah tinggal, rumah kantor dan gudang.

Berikut rincian uang muka pelanggan dari pihak berelasi per tanggal 30 Juni 2023:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	30 Juni 2023
Uang muka penjualan real estat	
PT Fin Centerindo Tiga	822.575.643
PT Citra Abadi Mandiri	681.817.031
PT Sedayu Sejahtera Abadi	30.696.750
Jumlah	1.535.089.424

Titipan pelanggan merupakan penerimaan dari pelanggan real estat yang belum teridentifikasi atau yang belum dialokasikan ke transaksi terkait.

e. Utang Bank Jangka Panjang

Berikut adalah rincian utang bank jangka panjang per tanggal 30 Juni 2023:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>		
Keterangan	Suku Bunga Tahunan	30 Juni 2023
Jual beli atas tagihan (cessie)		
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Pihak Berelasi)	6,50% - 11,50%	198.544.158
PT Bank Nationalnobu Tbk	6,50% - 8,75%	82.721.368
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8,25%	36.160.829
		<u>317.426.355</u>
Kredit Modal Kerja		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10,00% - 11,75%	-
		<u>317.426.355</u>
Dikurangi: porsi jangka pendek		<u>(60.266.206)</u>
Bagian Jangka Panjang		257.160.149

Fasilitas pinjaman cessie kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk serta fasilitas kredit modal kerja kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk digunakan sebagai modal kerja.

Selama tahun 2023, pembayaran untuk fasilitas pinjaman cessie kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp58.430.979 ribu, Rp16.381.233 ribu dan Rp3.341.347 ribu, serta pembayaran untuk fasilitas modal kerja kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebesar Rp2.030.799 ribu.

Pada tanggal 30 Juni 2023, tidak terdapat rasio keuangan yang wajib dipenuhi oleh Perseroan dan Entitas Anak sehubungan dengan perjanjian kredit dengan bank-bank.

f. Liabilitas Imbalan Kerja

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2022 dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, sedangkan liabilitas imbalan kerja jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak yang diakui di laporan keuangan konsolidasian interim pada tanggal 30 Juni 2023 dan beban imbalan kerja untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 adalah berdasarkan proyeksi yang dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

Penilaian aktuaris dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* yang berdasarkan asumsi material berikut:

Keterangan	30 Juni 2023
Tingkat diskonto	7,20% – 7,60%
Kenaikan gaji di masa mendatang	6,00% – 8,50%

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja per tanggal 30 Juni 2023 adalah sebagai berikut:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	30 Juni 2023
Saldo awal	29.190.677
Dampak dari divestasi WBS	(2.956.387)
Biaya jasa kini	1.683.150
Biaya bunga	797.274
Saldo akhir	<u>28.714.714</u>
Dikurangi: bagian jangka pendek	<u>(8.163.139)</u>
Bagian jangka panjang	20.551.575

Jumlah yang diakui pada laporan laba rugi untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2023
Beban imbalan kerja	2.480.424

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan pasti pada tanggal 30 Juni 2023 adalah 15,91 tahun.

Berikut adalah analisis estimasi jatuh tempo pembayaran imbalan tidak didiskontokan:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2023
Kurang dari satu tahun	8.163.139
Antara satu dan dua tahun	562.483
Antara dua dan lima tahun	12.015.770
Lebih dari lima tahun	150.309.418

Berikut adalah analisa sensitivitas terhadap asumsi utama yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Kenaikan (Penurunan) Asumsi	Saldo Liabilitas Imbalan Kerja
Tingkat diskonto	1%	(1.748.189)
	(1%)	1.982.613
Kenaikan gaji di masa mendatang	1%	2.119.596
	(1%)	(1.889.893)

Perjanjian dan Komitmen Penting

PT Surya Sentosa Gelora Gemilang

- Pada tanggal 6 Februari 2023, BKS melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp300.000.000 ribu, dengan tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 7 Agustus 2023.
- Pada tanggal 7 Februari 2023, BKS melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp1.070.000.000 ribu, dengan tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 8 Agustus 2023.
- Pada tanggal 7 Juni 2023, BKS melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp154.000.000 ribu, dengan tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 13 Juni 2023. Pada tanggal 30 Juni 2023 pinjaman ini sudah lunas.

Per 30 Juni 2023, total pinjaman dan piutang bunga ke PT Surya Sentosa Gelora Gemilang sebesar Rp1.379.704.167 ribu dicatat sebagai piutang lain-lain dari pihak ketiga dan telah dilunasi seluruhnya pada tanggal 7 Agustus 2023 dan 8 Agustus 2023.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DI MASA YANG AKAN DATANG, PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBANNYA SESUAI DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

SAMPAI DENGAN TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS DAN PERIKATAN YANG TERJADI SETELAH TANGGAL 30 JUNI 2023 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, YANG TERJADI SEJAK TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, SELAIN DENGAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI, SERTA SELAIN LIABILITAS DAN PERIKATAN YANG TERJADI DARI KEGIATAN USAHA NORMAL.

TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN YANG MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

VI. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting yang disajikan dalam tabel di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021, dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang disusun oleh manajemen Perseroan dan Entitas Anak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam Rupiah, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang disusun oleh manajemen Perseroan dan Entitas Anak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam Rupiah, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00069/2.0826/AU.1/04/0726-2/1/III/2023 tanggal 30 Maret 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
ASET				
<u>ASET LANCAR</u>				
Kas dan setara kas	720.161.828	1.417.034.747	662.742.171	
Piutang usaha dari pihak ketiga	481.216	1.580.784	2.349.730	
Piutang lain-lain:				
Pihak berelasi	1.712.134	2.651.336	1.375.090.067	
Pihak ketiga	1.381.771.251	4.166.410	6.265.038	
Persediaan	7.749.540.639	7.072.643.262	2.754.134.738	
Uang muka dan biaya dibayar di muka	26.949.004	46.990.985	95.304.696	
Pajak dibayar di muka	630.291.856	545.866.751	353.819.640	
Biaya emisi saham	-	-	8.104.400	
Jumlah Aset Lancar	10.510.907.928	9.090.934.275	5.257.810.480	
<u>ASET TIDAK LANCAR</u>				
Deposito berjangka	102.653.143	141.863.802	171.687.263	
Piutang lain-lain - pihak berelasi	430.007.175	541.882.088	-	
Persediaan	4.982.450.697	5.462.627.040	7.193.698.928	
Uang muka	-	-	1.522.550	
Investasi pada entitas asosiasi	655.725.349	653.824.312	642.828.581	
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	11.472.385	39.405.308	27.940.356	
Aset pengampunan pajak - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	-	79.750	85.550	
Aset hak-guna	4.844.249	7.266.374	-	
Aset pajak tangguhan	91.638	561.082	686.168	
Jumlah Aset Tidak Lancar	6.187.244.636	6.847.509.756	8.038.449.396	
JUMLAH ASET	16.698.152.564	15.938.444.031	13.296.259.876	

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2023	2022	2021
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	-	10.000.000	7.009.513
Utang usaha:			
Pihak berelasi	150.808	46.035	-
Pihak ketiga	320.719.227	452.365.004	353.953.381
Utang lain-lain:			
Pihak berelasi	1.358.634	1.879.445	3.051.216.833
Pihak ketiga	194.203	42.393	33.659.242
Utang pajak	47.300.703	48.927.808	36.689.958
Akrual	408	469.748	67.508.187
Uang muka pelanggan	6.754.912.961	7.624.468.081	4.943.416.935
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:			
Utang bank	60.266.206	123.005.487	95.170.414
Liabilitas pembiayaan konsumen	-	186.621	95.907
Liabilitas sewa	4.976.157	4.818.290	-
Utang obligasi	-	-	4.137.800.000
Liabilitas imbalan kerja	8.163.139	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	7.198.042.446	8.266.208.912	12.726.520.370
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang muka pelanggan	1.253.631.940	-	-
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:			
Utang bank	257.160.149	262.021.727	85.249.617
Liabilitas pembiayaan konsumen	-	279.931	70.910
Liabilitas sewa	-	2.528.181	-
Liabilitas imbalan kerja	20.551.575	29.190.677	10.197.328
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.531.343.664	294.020.516	95.517.855
JUMLAH LIABILITAS	8.729.386.110	8.560.229.428	12.822.038.225
EKUITAS			
Modal saham	1.353.000.000	1.353.000.000	41.000.000
Tambahan modal disetor	530.781.775	530.781.775	184.592
Ekuitas <i>merging entities</i>	-	-	432.240.750
Saldo laba:			
- Dicadangkan	2.893.111	10.000	-
- Belum dicadangkan	347.526.873	139.349.620	517.676
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.234.201.759	2.023.141.395	473.943.018
Kepentingan nonpengendali	5.734.564.695	5.355.073.208	278.633
JUMLAH EKUITAS	7.968.766.454	7.378.214.603	474.221.651
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	16.698.152.564	15.938.444.031	13.296.259.876

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ¹⁾	2022	2021
	Operasi yang Dilanjutkan			
Pendapatan neto	1.242.101.566	46.739.409	577.567.458	40.785.069
Beban pokok pendapatan	(603.014.106)	(12.937.077)	(179.757.884)	(39.740.388)
Laba bruto	639.087.460	33.802.332	397.809.574	1.044.681

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Beban penjualan	(18.430.177)	(3.162.960)	(13.014.974)	(4.344.580)
Beban umum dan administrasi	(50.528.686)	(48.546.549)	(114.546.473)	(11.562.040)
Bagian atas laba bersih entitas asosiasi	1.901.037	7.367.191	10.995.730	3.251.633
Penghasilan keuangan	74.874.074	10.240.564	18.476.438	5.706.338
Beban keuangan	(52.572.496)	(8.505.751)	(25.567.021)	(1.999.114)
Lain-lain, neto	(197.335)	(576.360)	(1.658.848)	(189.290)
Laba/(rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan	594.133.877	(9.381.533)	272.494.426	(8.092.372)
Pajak final	(31.057.881)	(1.105.546)	(14.362.612)	(834.516)
Laba/(rugi) sebelum pajak penghasilan	563.075.996	(10.487.079)	258.131.814	(8.926.888)
Beban pajak penghasilan	(16.174.825)	(1.373)	(107.393)	15.402
Laba/(rugi) setelah efek penyesuaian rugi dari <i>merging entities</i>	546.901.171	(10.488.452)	258.024.421	(8.911.486)
Efek penyesuaian rugi <i>merging entities</i>	-	10.492.821	27.767.416	8.702.035
Laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan	546.901.171	4.369	285.791.837	(209.451)
Operasi yang Dihentikan				
Laba periode berjalan dari operasi yang dihentikan	1.090.252	956.572	2.519.298	1.889.527
Laba periode berjalan	547.991.423	960.941	288.311.135	1.680.076
Penghasilan komprehensif lain:				
<i>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</i>				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	1.123.926	729.955
Pajak penghasilan terkait	-	-	(64.475)	(94.751)
Efek penyesuaian <i>merging entities</i>	-	-	-	(299.268)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	547.991.423	960.941	289.370.586	2.016.012
Laba yang diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	211.060.364	951.376	138.191.574	1.661.181
Kepentingan nonpengendali	336.931.059	9.565	150.119.561	18.895
Jumlah	547.991.423	960.941	288.311.135	1.680.076
Jumlah laba komprehensif yang diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	211.060.364	951.376	138.841.944	1.995.862
Kepentingan nonpengendali	336.931.059	9.565	150.528.642	20.150
Jumlah	547.991.423	960.941	289.370.586	2.016.012
Jumlah laba komprehensif yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk berasal dari:				
Operasi yang dilanjutkan	210.406.213	4.369	136.153.713	1.994.885
Operasi yang dihentikan	654.151	947.007	2.688.231	977
Jumlah	211.060.364	951.376	138.841.944	1.995.862
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh) dari:				
Operasi yang dilanjutkan	15,55	0,01	26,70	(0,51)
Operasi yang dihentikan	0,05	2,31	0,49	4,56
Jumlah	15,60	2,32	27,19	4,05

^{*) tidak diaudit dan tidak direvisi}

Laporan Arus Kas Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ¹⁾	2022	2021
<u>Arus Kas dari Aktivitas Operasi</u>				
Penerimaan dari pelanggan	1.627.277.954	1.752.678.223	3.553.952.222	1.009.878.845
Pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya	(900.787.545)	(1.438.537.405)	(2.812.995.548)	(1.325.771.909)
Pembayaran kas kepada karyawan	(37.024.203)	(56.369.071)	(78.584.825)	(22.641.766)
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	689.466.206	257.771.747	662.371.849	(338.534.830)
Penerimaan bunga	11.292.268	10.012.676	18.580.188	5.754.165
Pembayaran pajak penghasilan badan	(9.848.730)	(499)	(978.841)	(509.788)
Pembayaran pajak final	(50.261.090)	(53.144.077)	(75.199.211)	(26.402.866)
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas operasi	640.648.654	214.639.847	604.773.985	(359.693.319)
<u>Arus Kas dari Aktivitas Investasi</u>				
Penerimaan piutang lain-lain dari pihak ketiga	154.000.000	-	-	-
Penerimaan bunga dari pinjaman piutang lain-lain pihak ketiga	53.877.639	-	-	-
Pencairan deposito berjangka	52.314.043	13.143.397	29.823.461	6.976.501
Penerimaan dari penjualan investasi pada entitas anak	26.381.239	-	-	-
Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi	12.768.624	276.282.673	-	-
Penerimaan dari penjualan aset tetap	5.452.106	118.182	230.226	1.000
Penambahan piutang lain-lain dari pihak ketiga	(1.524.000.000)	-	-	-
Penempatan deposito berjangka	(13.103.384)	(40.868.024)	-	-
Penambahan piutang lain-lain dari pihak berelasi	(11.829.422)	(1.150.712.939)	-	-
Perolehan aset tetap	(3.136.979)	(5.373.776)	(15.108.679)	(2.705.723)
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas investasi	(1.247.276.134)	(907.410.487)	14.945.008	4.271.778
<u>Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan</u>				
Penerimaan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali	43.300.313	74.731.156	92.051.279	-
Penerimaan utang lain-lain pihak berelasi	2.917.092	404.528.758	702.127.066	-
Penerimaan utang bank	2.583.499	390.582.486	359.858.403	-
Penerimaan setoran modal dari pihak nonpengendali	2.000	-	-	-
Pembayaran utang bank	(80.184.358)	(231.072.852)	(152.260.733)	(56.211.230)
Pembayaran bunga pinjaman bank	(52.399.865)	(8.242.292)	(26.008.908)	(3.542.531)
Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi	(3.437.903)	(120.023.246)	(3.751.464.454)	(11.204.997)
Pembayaran liabilitas sewa	(2.370.314)	(3.970.863)	(6.610.662)	-
Pembayaran liabilitas pembiayaan konsumen	(466.552)	(57.228)	(326.773)	(152.143)
Pembayaran bunga liabilitas sewa	(178.243)	(563.694)	-	-
Pembayaran bunga pembiayaan konsumen	(11.108)	(4.792)	(34.096)	(26.410)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Penerimaan utang lain-lain pihak ketiga	-	10.000.000	-	-
Pembayaran utang obligasi	-	(225.252.651)	(4.137.800.000)	-
Penerimaan dari penerbitan utang obligasi	-	468.330.431	-	437.301.900
Pembayaran bunga utang obligasi	-	(59.452.193)	(131.335.628)	(32.015.800)
Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi	-	-	627.935.186	318.266.418
Penerimaan uang muka setoran modal dari <i>merging entities</i>	-	-	-	30.000.000
Pengembalian uang muka setoran modal dari <i>merging entities</i>	-	-	-	(25.290.000)
Pembayaran utang dividen <i>merging entities</i>	-	-	-	(500.000.000)
Pembayaran biaya penerbitan saham	-	-	(1.557.097)	(8.104.400)
Penerimaan dari penerbitan saham	-	-	6.560.000.000	-
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(90.245.439)	699.533.020	134.573.583	149.020.807
PENINGKATAN / (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(696.872.919)	6.762.380	754.292.576	(206.400.734)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE	1.417.034.747	662.742.171	662.742.171	4.347.108
KAS DAN SETARA KAS DARI <i>MERGING ENTITIES</i>	-	-	-	864.795.797
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE	720.161.828	669.504.551	1.417.034.747	662.742.171

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Rasio Keuangan Konsolidasian

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
EBITDA (dalam ribuan Rupiah)	649,925,813	(337,555)	305.363.624	(5.659.346)
RASIO PERTUMBUHAN (%)				
Pendapatan neto	2557,50	-62,36	1.316,12	566,56
Laba bruto	1790,66	289,08	37.979,53	-3,61
Laba/(rugi) periode berjalan	56926,54	18,40	17060,60	649,44
Laba/(rugi) komprehensif periode berjalan	56926,54	18,40	14253,61	412172,39
Aset	4,77	16,35	19,87	13441,19
Liabilitas	1,98	16,45	-33,24	21921,03
Ekuitas	8,00	13,75	1455,86	1086,60
RASIO USAHA (%)				
Laba bruto / Pendapatan neto	51,45	72,32	68,88	2,56
Laba periode berjalan / Pendapatan neto	44,12	2,06	49,92	4,12
Laba periode berjalan / Aset	3,28	0,01	1,81	0,01
Laba periode berjalan / Ekuitas	6,88	0,18	3,91	0,35

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
RASIO SOLVABILITAS (x)				
Liabilitas / Aset	0,52	0,97	0,54	0,96
Liabilitas / Ekuitas	1,10	27,68	1,16	27,04
Ekuitas / Aset	0,48	0,03	0,46	0,04
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	1,75	-0,00	0,71	-0,03
<i>Interest Coverage Ratio</i>	12,30	0,10	11,66	3,05
RASIO LIKUIDITAS (x)				
Rasio kas	0,10	0,05	0,17	0,05
Rasio lancar	1,46	0,79	1,10	0,41
<i>Quick ratio</i>	0,29	0,19	0,17	0,16

**) tidak diaudit dan tidak direviu*

VII. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen ini harus dibaca bersama dengan Ikhtisar Data Keuangan Penting yang tercantum dalam Prospektus ini.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021, dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang disusun oleh manajemen Perseroan dan Entitas Anak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam Rupiah, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang disusun oleh manajemen Perseroan dan Entitas Anak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam Rupiah, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00069/2.0826/AU.1/04/0726-2/1/III/2023 tanggal 30 Maret 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

Gambaran Umum

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang aktivitas perusahaan *holding* dan industri kemasan kaleng, serta memiliki Entitas Anak yang bergerak di bidang (i) real estat, dan (ii) industri pengolahan hasil perikanan dan jasa pembekuan/penyimpanan di kamar pendingin. Per Juni 2023 Perseroan telah melakukan divestasi bisnis pengolahan hasil perikanan dan jasa pembekuan/penyimpanan di kamar pendingin, sehingga kegiatan usaha Perseroan saat ini fokus kepada pengembangan real estat melalui Entitas Anak.

Kebijakan Pemerintah dan Institusi Lainnya

Dalam menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia, Perseroan beserta Entitas Anak tentunya harus tunduk dengan kebijakan yang berlaku di Indonesia. Beberapa di antaranya yaitu kebijakan moneter dan kebijakan fiskal, yang dapat mempengaruhi hasil usaha dan operasi Perseroan dan Entitas Anak.

- Kebijakan Moneter

Merupakan kebijakan yang diatur oleh Bank Indonesia (BI), yang biasanya diberlakukan untuk menjaga kestabilan dari persediaan uang negara. Beberapa instrumen kebijakan moneter dapat diberlakukan dalam bentuk penetapan suku bunga acuan, kebijakan rasio cadangan wajib dan operasi pasar terbuka. Kebijakan moneter dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi dan inflasi. Diberlakukannya kebijakan moneter yang ekspansif dapat meningkatkan daya beli pelanggan dan meningkatkan inflasi serta pertumbuhan ekonomi. Selain itu, kebijakan moneter yang ekspansif dapat mempermudah Perseroan ataupun Entitas Anak untuk mendapatkan akses pendanaan. Sebaliknya, diberlakukannya kebijakan moneter yang kontraktif dapat berpengaruh pada penurunan daya beli pelanggan dan kenaikan beban bunga pinjaman Perseroan dan Entitas Anak.

- Kebijakan Fiskal

Merupakan kebijakan yang diatur oleh pemerintah untuk menjaga pertumbuhan serta kestabilan perekonomian negara. Beberapa instrumen kebijakan fiskal yang dapat diberlakukan adalah penetapan pajak, pengeluaran belanja pemerintah, dan obligasi publik. Kebijakan fiskal mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak, terutama dari segi penerapan peraturan perpajakan. Kelonggaran terhadap peraturan perpajakan yang diterapkan dapat meningkatkan daya beli pelanggan serta membuat biaya yang dikeluarkan Perseroan maupun Entitas Anak menjadi lebih rendah. Hal ini tentunya dapat meningkatkan performa Perseroan dan Entitas Anak. Sebaliknya peraturan perpajakan yang lebih ketat dapat mengakibatkan penurunan pada daya beli pelanggan serta membuat biaya yang dikeluarkan Perseroan ataupun Entitas Anak menjadi lebih besar.

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi selama 2 (dua) tahun buku terakhir yang memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan.

Analisis Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Tabel berikut merupakan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
<u>Operasi Yang Dilanjutkan</u>				
Pendapatan neto	1.242.101.566	46.739.409	577.567.458	40.785.069
Laba bruto	639.087.460	33.802.332	397.809.574	1.044.681
Laba/(rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan	594.133.877	(9.381.533)	272.494.426	(8.092.372)
Laba/(rugi) sebelum pajak penghasilan	563.075.996	(10.487.079)	258.131.814	(8.926.888)
Laba/(rugi) setelah efek penyesuaian rugi dari <i>merging entities</i>	546.901.171	(10.488.452)	258.024.421	(8.911.486)
Laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan	546.901.171	4.369	285.791.837	(209.451)
<u>Operasi Yang Dihentikan</u>				
Laba periode berjalan dari operasi yang dihentikan	1.090.252	956.572	2.519.298	1.889.527
Laba periode berjalan	547.991.423	960.941	288.311.135	1.680.076
Laba komprehensif periode berjalan	547.991.423	960.941	289.370.586	2.016.012
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	15,60	2,32	27,19	4,05

^{*)} tidak diaudit dan tidak direviu

Pendapatan Neto

Berikut adalah uraian pendapatan neto konsolidasian Perseroan dari operasi yang dilanjutkan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan real estat:				
Tanah kaveling dan rumah tinggal	1.238.657.917	42.571.454	567.615.989	32.898.182
Sewa lahan	84.866	-	138.825	-
Lainnya	3.317.848	1.650.388	6.333.163	481.204
	<u>1.242.060.631</u>	<u>44.221.842</u>	<u>574.087.977</u>	<u>33.379.386</u>
Penjualan barang	40.935	2.517.567	3.479.481	7.405.683
Jumlah	1.242.101.566	46.739.409	577.567.458	40.785.069

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Seluruh penjualan dilakukan dengan pihak ketiga.

Beban Pokok Pendapatan

Berikut adalah uraian beban pokok pendapatan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Beban pokok pendapatan real estat	602.963.789	10.846.355	176.636.895	33.390.958
Beban pokok penjualan	50.317	2.090.722	3.120.989	6.349.430
Jumlah	603.014.106	12.937.077	179.757.884	39.740.388

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Beban Penjualan

Berikut adalah uraian beban penjualan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Iklan dan promosi	14.297.463	1.165.442	8.011.963	2.108.688
Komisi	4.132.714	1.997.518	5.003.011	2.235.892
Jumlah	18.430.177	3.162.960	13.014.974	4.344.580

^{*) tidak diaudit dan tidak direviu}

Beban Umum dan Administrasi

Berikut adalah uraian beban umum dan administrasi konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Beban karyawan	36.588.714	36.971.723	92.786.844	9.905.303
Beban kantor	3.489.683	1.318.713	3.111.525	519.396
Amortisasi aset hak-guna	2.422.125	3.637.870	6.150.416	-
Jasa profesional	1.352.670	1.387.256	2.011.904	439.611
Utilitas	888.780	679.393	1.984.264	49.062
Penyusutan	797.315	538.227	1.151.761	433.912
Lain-lain	4.989.399	4.013.367	7.349.759	214.756
Jumlah	50.528.686	48.546.549	114.546.473	11.562.040

^{*)} tidak diaudit dan tidak direviu

Periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan 30 Juni 2022

Pendapatan Neto

Pendapatan neto dibukukan sebesar Rp1.242.101.566 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, atau tumbuh 2.557,50% dari periode yang sama pada tahun sebelumnya sebesar Rp46.739.409 ribu. Kenaikan signifikan pada pendapatan neto terutama berasal dari pendapatan real estat berupa tanah kaveling dan rumah tinggal, sehubungan dengan unit terjual yang sudah lunas dan diserahkan kepada pelanggan naik signifikan menjadi sebanyak 565 unit untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dari sebanyak 8 unit untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya. Pendapatan real estat menyumbang lebih dari 99% pendapatan neto untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023.

Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan dibukukan sebesar Rp603.014.106 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, atau meningkat 4.561,13% dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya sebesar Rp12.937.077 ribu. Kenaikan ini terutama berasal dari beban pokok pendapatan real estat, sejalan dengan kenaikan signifikan pada pendapatan real estat.

Laba Bruto

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, laba bruto tumbuh 1.790,66% menjadi sebesar Rp639.087.460 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dari sebesar Rp33.802.332 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya.

Laba / (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan

Laba sebelum pajak penghasilan dibukukan sebesar Rp563.075.996 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan rugi sebelum pajak penghasilan sebesar Rp10.487.079 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan signifikan pada pendapatan neto, serta kenaikan penghasilan keuangan menjadi sebesar Rp74.874.074 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan sebesar Rp10.240.564 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya, terutama dari pinjaman berbunga kepada pihak ketiga oleh BKS.

Laba Periode Berjalan dari Operasi Yang Dilanjutkan

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan melonjak signifikan, yaitu dari sebesar Rp4.369 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 menjadi sebesar Rp546.901.171 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023.

Laba Periode Berjalan

Pertumbuhan yang signifikan pada laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan, serta adanya laba periode berjalan dari operasi yang dihentikan yang berasal dari WBS sebesar Rp1.090.252 ribu mengakibatkan laba periode berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 tumbuh signifikan menjadi sebesar Rp547.991.423 ribu dibandingkan dengan sebesar Rp960.941 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya.

Laba Komprehensif Periode Berjalan

Laba komprehensif tahun berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 tumbuh signifikan menjadi sebesar Rp547.991.423 ribu dari sebesar Rp960.941 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya. Pada periode tersebut Perseroan dan Entitas Anak tidak membukukan penghasilan komprehensif lain.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan 31 Desember 2021

Pendapatan Neto

Pendapatan neto dibukukan sebesar Rp577.567.458 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, atau tumbuh 1.316,12% dari sebesar Rp40.785.069 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan signifikan pada pendapatan neto terutama berasal dari pendapatan real estat berupa tanah kaveling dan rumah tinggal, sehubungan dengan unit terjual yang sudah lunas dan diserahkan kepada pelanggan mencapai 160 unit untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Pendapatan real estat menyumbang sebesar 99,40% dari pendapatan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan dibukukan sebesar Rp179.757.884 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, atau naik 352,33% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp39.740.388 ribu. Kenaikan ini terutama berasal dari beban pokok pendapatan real estat, sejalan dengan kenaikan signifikan pada pendapatan real estat.

Laba Bruto

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, laba bruto tumbuh 37.979,53% menjadi sebesar Rp397.809.574 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp1.044.681 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Laba / (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan

Laba sebelum pajak penghasilan dibukukan sebesar Rp258.131.814 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan rugi sebelum pajak penghasilan sebesar Rp8.926.888 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan signifikan pada pendapatan neto, serta kenaikan sebesar 238,16% pada bagian atas laba bersih Entitas Asosiasi menjadi sebesar Rp10.995.730 ribu yang berasal dari bagian BKS atas laba bersih FCS dan kenaikan sebesar 223,79% pada penghasilan keuangan menjadi sebesar Rp18.476.438 ribu yang berasal dari pendapatan bunga deposito.

Laba Tahun Berjalan dari Operasi Yang Dilanjutkan

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, serta adanya efek penyesuaian rugi *merging entities* sebesar Rp27.767.416 ribu, laba tahun berjalan dari operasi yang dilanjutkan melonjak signifikan, yaitu dari rugi sebesar Rp209.451 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp285.791.837 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Laba Tahun Berjalan

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, serta adanya laba tahun berjalan dari operasi yang dihentikan yang berasal dari WBS sebesar Rp2.519.298 ribu, laba tahun berjalan melonjak signifikan, yaitu dari sebesar Rp1.680.076 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp288.311.135 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Laba komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tumbuh signifikan menjadi sebesar Rp289.370.586 ribu dibandingkan dengan sebesar Rp2.016.012 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Pertumbuhan ini berasal dari kenaikan signifikan pada laba tahun berjalan dan adanya kenaikan sebesar 53,97% pada pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja menjadi sebesar Rp1.123.926 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp729.955 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Analisis Pertumbuhan Aset, Liabilitas dan Ekuitas

Aset

Tabel berikut menunjukkan posisi aset konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, serta per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2023	2022	2021
ASET			
<u>ASET LANCAR</u>			
Kas dan setara kas	720.161.828	1.417.034.747	662.742.171
Piutang usaha dari pihak ketiga	481.216	1.580.784	2.349.730
Piutang lain-lain:			
Pihak berelasi	1.712.134	2.651.336	1.375.090.067
Pihak ketiga	1.381.771.251	4.166.410	6.265.038
Persediaan	7.749.540.639	7.072.643.262	2.754.134.738
Uang muka dan biaya dibayar di muka	26.949.004	46.990.985	95.304.696
Pajak dibayar di muka	630.291.856	545.866.751	353.819.640
Biaya emisi saham	-	-	8.104.400
Jumlah Aset Lancar	10.510.907.928	9.090.934.275	5.257.810.480
<u>ASET TIDAK LANCAR</u>			
Deposito berjangka	102.653.143	141.863.802	171.687.263
Piutang lain-lain - pihak berelasi	430.007.175	541.882.088	-
Persediaan	4.982.450.697	5.462.627.040	7.193.698.928
Uang muka	-	-	1.522.550
Investasi pada entitas asosiasi	655.725.349	653.824.312	642.828.581
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	11.472.385	39.405.308	27.940.356
Aset pengampunan pajak - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	-	79.750	85.550
Aset hak-guna	4.844.249	7.266.374	-
Aset pajak tangguhan	91.638	561.082	686.168
Jumlah Aset Tidak Lancar	6.187.244.636	6.847.509.756	8.038.449.396
JUMLAH ASET	16.698.152.564	15.938.444.031	13.296.259.876

Posisi per tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan 31 Desember 2022

Pertumbuhan aset lancar

Aset lancar tumbuh 15,62% menjadi sebesar Rp10.510.907.928 ribu per tanggal 30 Juni 2023 dari sebesar Rp9.090.934.275 ribu per tanggal 31 Desember 2022. Pertumbuhan ini terutama berasal dari kenaikan pada piutang lain-lain pihak ketiga dan persediaan lancar yang diimbangi oleh penurunan signifikan pada kas dan setara kas. Piutang lain-lain pihak ketiga tumbuh signifikan dari sebesar Rp4.166.410 ribu per tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp1.381.771.251 ribu per tanggal 30 Juni 2023 karena terdapat kenaikan pinjaman yang diberikan oleh BKS kepada pihak ketiga. Persediaan lancar tumbuh 9,57% menjadi sebesar Rp7.749.540.639 ribu per tanggal 30 Juni 2023 dari sebesar Rp7.072.643.262 ribu per tanggal 31 Desember 2022 karena terdapat peningkatan bangunan dalam konstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan. Sementara kas dan setara kas turun 49,18% dari sebesar Rp1.417.034.747 ribu per tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp720.161.828 ribu per tanggal 30 Juni 2023 dikarenakan adanya kenaikan pinjaman yang diberikan oleh BKS kepada pihak ketiga.

Pertumbuhan aset tidak lancar

Aset tidak lancar turun 9,64% menjadi sebesar Rp6.187.244.636 ribu per tanggal 30 Juni 2023 dari sebesar Rp6.847.509.756 ribu per tanggal 31 Desember 2022. Hal ini terutama berasal dari persediaan tidak lancar yang mengalami penurunan sebesar 8,79% yaitu dari sebesar Rp5.462.627.040 ribu per tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp4.982.450.697 ribu per tanggal 30 Juni 2023, karena terdapat reklasifikasi tanah yang belum dikembangkan menjadi tanah yang sedang dikembangkan.

Pertumbuhan aset

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, aset tumbuh 4,77%, yaitu dari sebesar Rp15.938.444.031 ribu per tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp16.698.152.564 ribu per tanggal 30 Juni 2023.

Posisi per tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan 31 Desember 2021

Pertumbuhan aset lancar

Aset lancar tumbuh 72,90% menjadi sebesar Rp9.090.934.275 ribu per tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp5.257.810.480 ribu per tanggal 31 Desember 2021. Hal ini terutama berasal dari kenaikan kas dan setara kas, persediaan lancar dan pajak dibayar di muka, yang diimbangi oleh penurunan piutang lain-lain pihak berelasi. Kas dan setara kas tumbuh 113,81% menjadi sebesar Rp1.417.034.747 ribu per tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp662.742.171 ribu per tanggal 31 Desember 2021, dikarenakan Perseroan melaksanakan PMHMETD I pada tahun 2022. Persediaan lancar tumbuh 156,80% menjadi sebesar Rp7.072.643.262 ribu per tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp2.754.134.738 ribu per 31 Desember 2021, karena terdapat kenaikan signifikan pada persediaan bangunan dalam konstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan, sebagai dampak dari penyertaan saham oleh Perseroan di BKS dan Entitas Anaknya. Pajak dibayar di muka meningkat 54,28% menjadi sebesar Rp545.866.751 ribu per tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp353.819.640 ribu per 31 Desember 2021, karena terdapat peningkatan saldo pajak pertambahan nilai dan pajak penghasilan pasal 4(2) masing-masing sebesar Rp136.073.986 dan Rp52.476.783. Sementara piutang lain-lain pihak berelasi turun 60,40 % dari sebesar Rp1.375.090.067 ribu per tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp2.651.336 ribu per tanggal 31 Desember 2022, karena terdapat pembayaran pinjaman oleh pihak berelasi.

Pertumbuhan aset tidak lancar

Aset tidak lancar turun 14,82% menjadi sebesar Rp6.847.509.756 ribu per tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp8.038.449.396 ribu per tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama berasal dari persediaan tidak lancar yang turun 24,06% menjadi sebesar Rp5.462.627.040 ribu per tanggal 31 Desember 2022 dari Rp7.193.698.928 ribu per tanggal 31 Desember 2021, karena terdapat reklasifikasi tanah yang belum dikembangkan menjadi tanah yang sedang dikembangkan.

Pertumbuhan aset

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, aset tumbuh 19,87%, yaitu dari sebesar Rp13.296.259.876 ribu per tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp15.938.444.031 ribu per tanggal 31 Desember 2022.

Liabilitas

Tabel berikut menunjukkan posisi liabilitas konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, serta per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2023	2022	2021
LIABILITAS			
<u>LIABILITAS JANGKA PENDEK</u>			
Utang bank jangka pendek	-	10.000.000	7.009.513
Utang usaha:			
Pihak berelasi	150.808	46.035	-
Pihak ketiga	320.719.227	452.365.004	353.953.381
Utang lain-lain:			
Pihak berelasi	1.358.634	1.879.445	3.051.216.833
Pihak ketiga	194.203	42.393	33.659.242
Utang pajak	47.300.703	48.927.808	36.689.958
Akrual	408	469.748	67.508.187
Uang muka pelanggan	6.754.912.961	7.624.468.081	4.943.416.935
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:			
Utang bank	60.266.206	123.005.487	95.170.414
Liabilitas pembiayaan konsumen	-	186.621	95.907
Liabilitas sewa	4.976.157	4.818.290	-
Utang obligasi	-	-	4.137.800.000
Liabilitas imbalan kerja	8.163.139	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	7.198.042.446	8.266.208.912	12.726.520.370
<u>LIABILITAS JANGKA PANJANG</u>			
Uang muka pelanggan	1.253.631.940	-	-
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:			
Utang bank	257.160.149	262.021.727	85.249.617
Liabilitas pembiayaan konsumen	-	279.931	70.910
Liabilitas sewa	-	2.528.181	-
Liabilitas imbalan kerja	20.551.575	29.190.677	10.197.328
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.531.343.664	294.020.516	95.517.855
JUMLAH LIABILITAS	8.729.386.110	8.560.229.428	12.822.038.225

Posisi per tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan 31 Desember 2022

Pertumbuhan liabilitas jangka pendek

Liabilitas jangka pendek per tanggal 30 Juni 2023 turun sebesar 12,92% menjadi sebesar Rp7.198.042.446 ribu dari sebesar Rp8.266.208.912 ribu per tanggal 31 Desember 2022. Penurunan ini terutama berasal dari utang usaha kepada pihak ketiga, serta bagian jangka pendek dari utang bank jangka panjang dan uang muka pelanggan. Utang usaha kepada pihak ketiga turun 29,10% yaitu dari sebesar Rp452.365.004 ribu per tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp320.719.227 per tanggal 30 Juni 2023 karena pembayaran kepada kontraktor sesuai termin pembayaran. Bagian jangka pendek dari utang bank jangka panjang turun 51,01% yaitu dari sebesar Rp123.005.487 ribu per tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp60.266.206 ribu per tanggal 30 Juni 2023 karena terdapat pembayaran utang bank. Selain itu, bagian jangka pendek dari uang muka pelanggan mengalami penurunan 11,40%, yaitu dari sebesar Rp7.624.468.081 ribu per tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebesar Rp6.754.912.961 ribu per tanggal 30 Juni 2023.

Pertumbuhan liabilitas jangka panjang

Liabilitas jangka panjang per tanggal 30 Juni 2023 naik 420,83% menjadi sebesar Rp1.531.343.664 ribu dari sebesar Rp294.020.516 ribu per tanggal 31 Desember 2022. Kenaikan yang signifikan ini berasal dari bagian jangka panjang dari uang muka pelanggan sebesar Rp1.253.631.940 ribu per tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan nihil per tanggal 31 Desember 2022.

Pertumbuhan liabilitas

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, liabilitas per tanggal 30 Juni 2023 naik 1,98% menjadi sebesar Rp8.729.386.110 ribu dari sebesar Rp8.560.229.428 ribu per tanggal 31 Desember 2022.

Posisi per tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan 31 Desember 2021

Pertumbuhan liabilitas jangka pendek

Liabilitas jangka pendek per tanggal 31 Desember 2022 turun 35,05% menjadi sebesar Rp8.266.208.912 ribu dibandingkan dengan sebesar Rp12.726.520.370 ribu per tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama berasal dari utang lain-lain pihak berelasi yang turun 99,94% dari sebesar Rp3.051.216.833 ribu per tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp1.879.445 ribu per tanggal 31 Desember 2022, serta penurunan bagian jangka pendek dari utang obligasi menjadi nihil per tanggal 31 Desember 2022 dari sebesar Rp4.137.800.000 ribu per tanggal 31 Desember 2021.

Pertumbuhan liabilitas jangka panjang

Liabilitas jangka panjang per tanggal 31 Desember 2022 naik 207,82% menjadi sebesar Rp294.020.516 ribu dibandingkan dengan sebesar Rp95.517.855 ribu per tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan yang signifikan ini terutama berasal dari utang bank setelah dikurangi bagian jangka pendek. Utang bank setelah dikurangi bagian jangka pendek naik 207,36%, yaitu dari sebesar Rp85.249.617 ribu per tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp262.021.727 ribu per tanggal 31 Desember 2022, karena terdapat tambahan fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan dari PT Bank Nationalnoba Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Pertumbuhan liabilitas

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, liabilitas per tanggal 31 Desember 2022 turun 33,24% menjadi sebesar Rp8.560.229.428 ribu dari sebesar Rp12.822.038.225 ribu per tanggal 31 Desember 2021.

Ekuitas

Tabel berikut menunjukkan posisi ekuitas konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, serta per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
EKUITAS				
Modal saham	1.353.000.000	1.353.000.000		41.000.000
Tambahan modal disetor	530.781.775	530.781.775		184.592
Ekuitas <i>merging entities</i>	-	-		432.240.750
Saldo laba:				
- Dicadangkan	2.893.111	10.000		-
- Belum dicadangkan	347.526.873	139.349.620		517.676
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.234.201.759	2.023.141.395		473.943.018
Kepentingan nonpengendali	5.734.564.695	5.355.073.208		278.633
JUMLAH EKUITAS	7.968.766.454	7.378.214.603		474.221.651

Posisi per tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan 31 Desember 2022

Ekuitas per tanggal 30 Juni 2023 mencapai sebesar Rp7.968.766.454 ribu, atau tumbuh 8,00% dari sebesar Rp7.378.214.603 ribu per tanggal 31 Desember 2022. Pertumbuhan ini berasal dari peningkatan saldo laba dan kepentingan nonpengendali sehubungan dengan meningkatnya laba periode berjalan.

Posisi per tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan 31 Desember 2021

Ekuitas per tanggal 31 Desember 2022 tumbuh 1455,86% menjadi sebesar Rp7.378.214.603 ribu dari sebesar Rp474.221.651 ribu per tanggal 31 Desember 2021. Pertumbuhan yang signifikan ini berasal dari modal saham dan tambahan modal disetor sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I Perseroan pada tahun 2022. Selain itu, pertumbuhan yang signifikan pada ekuitas juga ditopang oleh kenaikan kepentingan nonpengendali menjadi sebesar Rp5.355.073.208 ribu per tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan sebesar Rp278.633 ribu per tanggal 31 Desember 2021, yang berasal dari kenaikan kepentingan nonpengendali atas aset neto sebagai dampak dari akuisisi BKS dan Entitas Anaknya.

Likuiditas dan Sumber Pendanaan

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dan Entitas Anak dalam memenuhi liabilitas keuangan jangka pendeknya. Sumber likuiditas internal Perseroan berasal dari hasil aktivitas operasi, sementara sumber likuiditas eksternal Perseroan berasal dari pinjaman pihak berelasi, pinjaman pihak ketiga dan dividen. Kebutuhan likuiditas Perseroan dan Entitas Anak terutama diperlukan untuk kebutuhan pembayaran kepada kontraktor/pemasok dan operasional lainnya, yang sumber utamanya berasal dari hasil aktivitas operasi Perseroan. Apabila tidak mencukupi, Perseroan dan Entitas Anak akan menggunakan fasilitas pinjaman bank. Dengan mempertimbangkan sumber keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, pinjaman bank dan dana hasil PMHMETD II, Perseroan dan Entitas Anak berkeyakinan memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasinya.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan. Selain itu, tidak terdapat pembatasan terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

Perseroan dan Entitas Anak tidak melihat adanya kecenderungan yang diketahui, baik permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian di luar rencana PMHMETD II yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Ke depannya, Perseroan akan terus mengandalkan arus kas dari aktivitas operasi, kas dan setara kas, dan pinjaman bank/pihak lain, serta setoran modal dari pemegang saham untuk mendanai aktivitas operasi dan belanja modal Perseroan.

Arus Kas

Kegiatan operasional Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 memiliki pola arus kas positif, sementara kegiatan investasi dan pendanaan Perseroan dan Entitas Anak memiliki pola arus kas negatif. Perseroan menggunakan arus kas yang berasal dari aktivitas operasi dan saldo kas dan setara kas terutama untuk pemberian pinjaman kepada pihak ketiga yang dikenakan bunga 10% per tahun.

Kegiatan operasional, investasi dan pendanaan Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 memiliki pola arus kas positif, terutama dari penerimaan dari pelanggan sejalan dengan kenaikan signifikan pada pendapatan neto.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, kegiatan operasional Perseroan dan Entitas Anak memiliki pola arus kas negatif, sedangkan kegiatan investasi dan pendanaan Perseroan dan Entitas Anak memiliki pola arus kas positif. Perseroan menggunakan saldo kas dan setara kas untuk menutupi kekurangan arus kas yang berasal dari aktivitas operasi.

Tabel berikut ini merupakan arus kas Perseroan dan Entitas Anak untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas operasi	640.648.654	214.639.847	604.773.985	(359.693.319)
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas investasi	(1.247.276.134)	(907.410.487)	14.945.008	4.271.778
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(90.245.439)	699.533.020	134.573.583	149.020.807
PENINGKATAN / (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(696.872.919)	6.762.380	754.292.576	(206.400.734)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE	1.417.034.747	662.742.171	662.742.171	4.347.108
KAS DAN SETARA KAS DARI MERGING ENTITIES	-	-	-	864.795.797
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE	720.161.828	669.504.551	1.417.034.747	662.742.171

^{*)} tidak diaudit dan tidak direviu

Periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan 30 Juni 2022

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi mengalami pertumbuhan 198,48% dari sebesar Rp214.639.847 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 menjadi Rp640.648.654 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya yang mengalami penurunan 37,38% dari sebesar Rp1.438.537.405 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 menjadi Rp900.787.545 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi mengalami peningkatan 37,45% dari sebesar Rp907.410.487 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 menjadi Rp1.247.276.134 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023. Peningkatan penggunaan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi terutama disebabkan oleh adanya penambahan piutang lain-lain dari pihak ketiga dari nihil pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 menjadi Rp1.524.000.000 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023.

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan

Perseroan mencatatkan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp90.245.439 ribu. Pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp699.533.020 ribu. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan pada penerimaan utang lain-lain pihak berelasi, penerimaan utang bank serta penerimaan dari penerbitan utang obligasi masing-masing dari sebesar Rp404.528.758 ribu, Rp390.582.486 ribu dan Rp468.330.431 ribu pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 menjadi sebesar Rp2.917.092 ribu, Rp2.583.499 ribu dan nihil pada periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan 31 Desember 2021

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi

Perseroan mencatatkan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp359.693.319 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 Perseroan mencatatkan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi sebesar Rp604.773.985 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan karena adanya pertumbuhan yang signifikan pada penerimaan dari pelanggan yaitu dari sebesar Rp1.009.878.845 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp3.553.952.222 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, sejalan dengan kenaikan signifikan pada pendapatan neto.

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi meningkat 249,85% dari sebesar Rp4.271.778 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp14.945.008 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan pada arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi terutama disebabkan adanya peningkatan pencairan deposito berjangka dari sebesar Rp6.976.501 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi sebesar Rp29.823.461 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan mengalami penurunan 9,69% dari sebesar Rp149.020.807 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp134.573.583 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Penurunan ini terutama disebabkan karena adanya pembayaran utang lain-lain pihak berelasi dan pembayaran pada utang obligasi masing-masing sebesar Rp3.751.464.454 ribu dan Rp4.137.800.000 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang diimbangi dengan penerimaan dari penerbitan saham sehubungan dengan PMHMETD I Perseroan sebesar Rp6.560.000.000 ribu pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Informasi Segmen

Berikut adalah informasi segmen konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

Segmen Geografis

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Dalam Negeri				
Banten	1.242.060.631	44.221.842	577.449.248	40.030.982
DKI Jakarta	40.935	2.517.567	77.425	629.714
Jawa Barat	-	-	40.785	124.373
Jumlah	1.242.101.566	46.739.409	577.567.458	40.785.069

^{*)} tidak diaudit dan tidak direviu

Segmen Usaha

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2023	2022 ^{*)}	2022	2021
Pendapatan Bersih				
Real estat	1.242.060.631	44.221.842	574.087.977	33.379.385
Lain-lain	5.560.935	2.517.567	6.239.481	7.405.684
Eliminasi	(5.520.000)	-	(2.760.000)	-
Jumlah	1.242.101.566	46.739.409	577.567.458	40.785.069
Laba Bruto				
Real estat	639.096.842	33.375.487	397.451.082	(11.573)
Lain-lain	5.510.618	426.845	3.118.492	1.056.254
Eliminasi	(5.520.000)	-	(2.760.000)	-
Jumlah	639.087.460	33.802.332	397.809.574	1.044.681
Margin Laba Bruto	51,45%	72,32%	68,88%	2,56%

^{*)} tidak diaudit dan tidak direviu

Pendapatan bersih Perseroan sebagian besar berasal dari segmen real estat dan sisanya berasal dari segmen lain-lain yaitu segmen usaha Perseroan sebagai perusahaan *holding* dan konsultasi manajemen. Pendapatan dari segmen real estat sebagian besar berasal dari penjualan tanah kaveling dan rumah tinggal dan sisanya berasal dari sewa lahan dan lainnya. Kenaikan signifikan pada pendapatan segmen real estat berupa tanah kaveling dan rumah tinggal tumbuh signifikan dari tahun ke tahun, dikarenakan jumlah unit terjual yang sudah lunas dan diserahkan kepada pelanggan naik signifikan, yaitu dari sebanyak 160 unit untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi sebanyak 565 unit untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023.

Sementara dari sisi margin Perseroan, margin laba bruto konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 mencapai 51,45%, atau turun dibandingkan dengan sebesar 72,32% untuk periode yang sama di tahun sebelumnya, dikarenakan terdapat peningkatan signifikan pada beban pokok pendapatan real estat seiring dengan kenaikan signifikan pada pendapatan real estat. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, margin laba bruto tumbuh menjadi sebesar 68,88% dari sebesar 2,56% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, dikarenakan adanya pertumbuhan signifikan pada pendapatan segmen real estat untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, sementara di periode yang sama pada tahun sebelumnya Perseroan membukukan rugi bruto dari segmen real estat sebesar Rp11.573 ribu karena tingginya beban pokok pendapatan real estat.

Pinjaman yang Masih Terutang

Berikut adalah pinjaman yang masih terutang per tanggal 30 Juni 2023 dengan masa jatuh tempo sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Kurang dari Satu Tahun	Lebih dari Satu Tahun	Jumlah
Utang bank jangka panjang	60.266.206	257.160.149	317.426.355
Utang lain-lain pihak berelasi	1.358.634	-	1.358.634
Utang lain-lain pihak ketiga	194.203	-	194.203

Per tanggal 30 Juni 2023, Perseroan memiliki utang bank jangka panjang sebagai berikut:

- Bank Artha Graha Internasional Tbk (pihak berelasi) berupa jual beli atas tagihan (*cessie*) dengan suku bunga sebesar 6,50% - 11,50% per tahun;
- Bank Nationalnoba Tbk berupa *cessie* dengan suku bunga sebesar 6,50 - 8,75% per tahun; dan
- PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berupa *cessie* dengan suku bunga sebesar 8,25% dan kredit modal kerja dengan suku bunga sebesar 10,00% - 11,75% per tahun.

Selama tahun 2023, pembayaran untuk fasilitas pinjaman cessie kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp58.430.979 ribu, Rp16.381.233 ribu dan Rp3.341.347 ribu, serta pembayaran untuk fasilitas modal kerja kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebesar Rp2.030.799 ribu.

Tidak terdapat pembatasan atas penggunaan pinjaman dan jaminan.

Investasi Barang Modal

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material dengan pihak lain. Selain itu tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing atau Tingkat Bunga Acuan Pinjaman

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Perseroan dan Entitas Anak terpengaruh risiko tingkat suku bunga yang berasal dari pinjaman bank. Terdapat risiko tingkat suku bunga dari kas dan setara kas namun tidak material. Pada tanggal 30 Juni 2023, semua pinjaman bank memiliki tingkat suku bunga tetap. Perseroan dan Entitas Anak tidak mencatat pinjaman dengan suku bunga tetap pada nilai wajar melalui laba rugi. Oleh karena itu, perubahan suku bunga pada tanggal pelaporan tidak akan mempengaruhi laba rugi.

Manajemen Risiko Keuangan

Risiko Kredit

Perseroan dan Entitas Anak memiliki risiko kredit yang terutama berasal dari simpanan di bank dan kerugian yang timbul apabila pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Sehubungan dengan eksposur kredit atas piutang usaha dari pelanggan, Perseroan dan Entitas Anak melakukan kesepakatan mengenai jangka waktu pembayaran pada saat pengadaan kontrak kerja dengan para pelanggannya dan memonitor sistem pembayaran dari pelanggan dan telah menerapkan denda kepada pelanggan yang telah melewati masa tenggang pembayaran yang telah ditentukan.

Untuk piutang lain-lain dari pihak ketiga dan pihak berelasi, Perseroan dan Entitas Anak menerapkan kebijakan untuk memastikan bahwa pihak ketiga dan pihak berelasi memiliki sejarah kredit yang baik. Eksposur kredit dan periode kredit yang diberikan terus dipantau oleh manajemen. Untuk simpanan di bank, Perseroan dan Entitas Anak memiliki kebijakan untuk menempatkan dananya hanya di bank-bank dengan reputasi yang baik.

Berikut adalah eksposur maksimum atas risiko kredit tercermin dari nilai tercatat setiap aset keuangan pada tanggal 30 Juni 2023:

	<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>
Keterangan	30 Juni 2023
Kas di bank dan setara kas	720.135.457
Piutang usaha dari pihak ketiga	481.216
Piutang lain-lain:	
Pihak berelasi	431.719.309
Pihak ketiga	1.381.771.251
Deposito berjangka	102.653.143
Total	2.636.760.376

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas muncul dalam situasi di mana Perseroan dan Entitas Anak mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas. Perseroan dan Entitas Anak mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan, dan memanfaatkan fasilitas kredit dari bank.

Tabel berikut ini merangkum liabilitas keuangan Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 30 Juni 2023 dan mengelompokkan liabilitas tersebut berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan termasuk estimasi pembayaran bunga.

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Kurang dari 1 Tahun	Antara 1 dan 2 Tahun	Setelah 2 Tahun	Jumlah
Utang usaha	320.870.035	-	-	320.870.035
Utang lain-lain	1.552.837	-	-	1.552.837
Akrual	408	-	-	408
Utang bank	82.331.001	67.921.277	264.444.528	414.696.806
Liabilitas sewa	5.462.082	-	-	5.462.082
	410.216.363	67.921.277	264.444.528	742.582.168

Kejadian atau Transaksi yang Tidak Normal atau Jarang Terjadi

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam laporan keuangan yang telah diaudit Akuntan Publik sebagaimana tercantum dalam Prospektus, dengan penekanan pada laporan keuangan terakhir.

VIII. FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dan Entitas Anak menyadari bahwa risiko merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam setiap kegiatan usahanya dan memiliki dampak terhadap kegiatan usaha, kinerja keuangan, hasil dan prospek usaha Perseroan apabila tidak diantisipasi dan dipersiapkan penanganannya dengan baik. Jika risiko-risiko tersebut terjadi, maka dapat mempengaruhi nilai kapitalisasi Perseroan.

Risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko yang material bagi Perseroan dan Entitas Anak serta telah disusun berdasarkan bobot dampak dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan secara konsolidasian. Penggunaan istilah “**Perseroan**” dalam Bab VIII Prospektus ini merujuk pada Perseroan dan Entitas Anak (sebagaimana relevan).

A. Risiko Utama yang Mempunyai Pengaruh Signifikan terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

1. Risiko Ketergantungan Terhadap Entitas Anak

Sebagai perusahaan yang bergerak di aktivitas *holding*, Perseroan memiliki risiko ketergantungan terhadap entitas anak. Sebagai perusahaan induk, kinerja Perseroan akan bergantung pada kinerja masing-masing Entitas Anak. Apabila Entitas Anak tidak mencapai pertumbuhan yang diharapkan atau mengalami masalah keuangan, hal tersebut dapat berdampak pada kinerja keuangan dan profitabilitas Perseroan.

B. Risiko Usaha yang Bersifat Material Baik Secara Langsung Maupun Tidak Langsung yang Dapat Mempengaruhi Hasil Usaha dan Kondisi Keuangan Perseroan

1. Risiko pelemahan daya beli masyarakat

Permintaan properti dan real estat umumnya dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kondisi ekonomi, suku bunga, kebijakan strategis Pemerintah, perubahan *lifestyle* serta lokasi properti. Dari faktor-faktor tersebut, kondisi ekonomi memiliki dampak signifikan pada sektor properti dan real estat secara keseluruhan. Kondisi ekonomi yang kuat dan bertumbuh secara stabil dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sehingga mendorong kenaikan daya beli dan minat masyarakat untuk berinvestasi di sektor properti. Sebaliknya, apabila kondisi ekonomi yang tidak menentu dan tidak bertumbuh secara stabil dapat mengakibatkan penurunan daya beli masyarakat dan penurunan minat masyarakat untuk berinvestasi di sektor properti sehingga permintaan akan properti baik tempat tinggal ataupun properti komersial akan menurun. Kondisi ekonomi yang lemah secara berkelanjutan dapat berdampak pada tingkat permintaan properti dan profitabilitas Perseroan.

2. Risiko persaingan usaha

Sebagai perusahaan yang fokus di bidang real estat, Perseroan menghadapi persaingan usaha terutama dengan perusahaan-perusahaan pengembang yang memiliki target pasar yang sama dengan Perseroan, yaitu masyarakat yang berpenghasilan menengah dan ke atas. Persaingan dalam industri properti mencakup aspek yang sangat luas seperti persaingan dalam segi harga, lokasi, reputasi pengembang, pemasaran, kualitas pembangunan, konsep proyek, dan lain-lain. Ketidakmampuan Perseroan dalam bersaing dengan baik di industri properti dapat berdampak pada kinerja keuangan serta kelangsungan usaha Perseroan.

3. Risiko perubahan tingkat suku bunga

Bank Indonesia dapat sewaktu-waktu melakukan perubahan pada kebijakan suku bunga sesuai dengan keadaan ekonomi domestik dan internasional. Perubahan tingkat suku bunga dapat memiliki dampak yang signifikan pada perusahaan pengembang properti. Jika suku bunga meningkat, biaya bunga pinjaman perusahaan dapat meningkat dan berpotensi mengurangi profitabilitas proyek Perseroan yang sedang berjalan atau yang akan datang. Selain itu, kenaikan suku bunga juga dapat mengakibatkan penurunan daya beli atau penurunan minat masyarakat untuk membeli properti baru dikarenakan biaya bunga dari fasilitas pinjaman bank yang naik.

4. Kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan wajib memenuhi peraturan yang berlaku serta membutuhkan perizinan dan persetujuan yang diterbitkan lembaga Pemerintah yang berwenang, seperti izin usaha, izin lingkungan, izin terkait proyek dan sebagainya. Ketidakmampuan Perseroan dalam memenuhi peraturan yang berlaku dan perizinan dapat menghambat kelangsungan usaha Perseroan.

5. Risiko ketersediaan bahan baku

Ketersediaan dan harga bahan baku untuk proyek pengembangan Perseroan seperti semen, baja dan besi beton, kayu, kaca, pipa dan bahan baku lainnya dapat mempengaruhi kelancaran pembangunan proyek Perseroan. Keterlambatan dalam pengadaan bahan baku dapat mengakibatkan tertundanya target penyelesaian pembangunan dan penyerahan bangunan kepada pembeli. Selain itu, apabila terdapat kenaikan harga yang signifikan pada bahan baku dapat meningkatkan biaya pembangunan Perseroan, sehingga dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan.

6. Risiko perubahan preferensi masyarakat

Sebagai pusat perekonomian Indonesia, kota Jakarta saat ini merupakan pusat bisnis, perdagangan, pasar modal dan pemerintahan. Oleh karena itu, permintaan akan properti di kota Jakarta dan sekitarnya sangat tinggi dan menyebabkan harga tanah serta sewa bangunan yang sangat tinggi. Sebagai salah satu pengembang properti (*developer*) di Indonesia, Perseroan menawarkan pilihan alternatif bagi masyarakat untuk perumahan dan properti komersial menarik yang dekat dengan Jakarta yaitu PIK 2, kawasan kota modern yang mengusung tema *one-stop living area*. Hal ini membuka peluang bagi masyarakat untuk memiliki properti yang dekat dengan kota Jakarta. Namun, tidak menutup kemungkinan di masa yang akan mendatang, preferensi masyarakat terhadap properti dapat berubah. Sebagai contoh, kebijakan Pemerintah untuk mengubah ibu kota dari Jakarta ke Kalimantan Timur dapat mengakibatkan permintaan tanah dan properti di Kalimantan Timur meningkat pesat. Hal ini dapat mempengaruhi prospek penjualan proyek real estat yang dimiliki Perseroan sehingga dapat berdampak pertumbuhan pendapatan serta kinerja keuangan Perseroan.

7. Risiko investasi atau aksi korporasi

Risiko investasi atau aksi korporasi timbul sebagai akibat dari aksi korporasi yang dilakukan oleh Perseroan yang dapat berdampak langsung terhadap Perseroan maupun pemegang saham. Keputusan investasi atau ekspansi yang tidak tepat dapat menimbulkan dampak negatif terhadap kinerja Perseroan, prospek usaha dan penilaian investor.

8. Risiko ketidakmampuan tenaga pemasaran dalam memasarkan produk yang ditawarkan

Tenaga pemasaran yang andal dan kreatif memegang peran yang krusial dalam pertumbuhan Perseroan. Mereka bertanggung jawab untuk menarik perhatian masyarakat terhadap properti yang ditawarkan oleh Perseroan, mempengaruhi keputusan pembelian serta menjaga hubungan baik dengan pelanggan yang sudah ada. Keberhasilan dalam upaya pemasaran ini adalah faktor penentu dalam meningkatkan penjualan dan memastikan pertumbuhan profitabilitas Perseroan. Ketidakmampuan tenaga pemasaran Perseroan dalam memasarkan produknya berpotensi menghambat pertumbuhan penjualan serta dapat mempengaruhi profitabilitas Perseroan.

9. Risiko sumber daya manusia

Sumber daya manusia merupakan salah satu aset utama Perseroan dan memiliki peran yang penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perseroan. Kelangsungan usaha Perseroan bergantung pada kemampuan Perseroan untuk merekrut dan mempertahankan tenaga kerja yang berkualifikasi tinggi dalam industri real estat. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki rencana strategis tentang kebutuhan sumber daya manusia baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Ketidakmampuan Perseroan untuk mempekerjakan atau mempertahankan tenaga kerja yang terampil dapat mempengaruhi operasional, pertumbuhan pendapatan serta kinerja keuangan Perseroan.

C. Risiko Umum

1. Kondisi Perekonomian

Kondisi perekonomian dapat berubah dari tahun ke tahun dan dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan. Siklus ekonomi memiliki fase-fase seperti fase ekspansi, puncak, kontraksi dan dasar. Setiap ekonomi dalam suatu waktu akan menjalani setiap fase-fase tersebut dan biasanya setiap fase terjadi dalam jangka waktu tertentu, seperti beberapa tahun. Pada setiap fase akan mencerminkan perubahan-perubahan pada suku bunga, pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB), inflasi, lapangan kerja, dan faktor-faktor lainnya. Pemerintah dan bank sentral selalu berupaya untuk mengelola dampak dari siklus ekonomi dengan kebijakan fiskal dan moneter agar dapat menghindari skenario ekstrem dari fluktuasi ekonomi, seperti resesi yang mendalam atau inflasi yang tidak terkendali. Kondisi perekonomian yang stabil merupakan sebuah landasan dasar yang penting bagi Perseroan untuk merencanakan dan melakukan kegiatan usahanya dalam jangka panjang. Kondisi perekonomian yang tidak kondusif dapat mempengaruhi daya beli masyarakat, harga properti dan ketersediaan pendanaan sehingga permintaan properti akan cenderung menurun dan mempengaruhi rencana strategis Perseroan.

2. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko fluktuasi nilai tukar mata uang asing adalah risiko yang timbul ketika nilai tukar mata uang suatu negara terhadap mata uang asing berubah. Apabila nilai tukar mata uang asing mengalami perubahan yang signifikan, maka hal ini dapat mempengaruhi kestabilan ekonomi suatu negara. Pelemahan dari mata uang suatu negara dapat mengakibatkan beberapa hal seperti memicu inflasi, perubahan kebijakan fiskal atau moneter yang diambil pemerintah atau bank sentral, dan lain-lain. Fluktuasi nilai tukar mata uang asing yang signifikan dapat mengganggu kestabilan perekonomian suatu negara dan mengganggu perencanaan serta pengambilan keputusan bisnis Perseroan.

3. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Dalam Industri Perseroan

Peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dapat memengaruhi kegiatan usaha Perseroan, dan sewaktu-waktu dapat terjadi perubahan pada peraturan tersebut. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan beserta Entitas Anak berkomitmen untuk mematuhi seluruh peraturan yang berlaku, memenuhi kewajiban terhadap peraturan-peraturan baru atau perubahannya, serta mengikuti interpretasi dan implementasi hukum yang berlaku dan perubahannya.

4. Tuntutan atau Gugatan Hukum

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari adanya tuntutan dan gugatan hukum. Tuntutan dan gugatan hukum yang dihadapi dapat berupa pelanggaran kesepakatan dalam kontrak oleh salah satu pihak, yang dapat berasal dari pelanggan, pemasok, karyawan, partner bisnis, kreditur, pemegang saham Perseroan maupun instansi Pemerintah. Bila pelanggaran kontrak tersebut tidak dapat diselesaikan dengan hasil yang memuaskan setiap pihak yang terlibat dalam kontrak, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan hukum kepada pihak lainnya dan hal ini dapat merugikan para pihak yang terlibat, termasuk Perseroan.

5. Kebijakan Pemerintah

Dalam menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia, Perseroan mengacu pada peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku. Perubahan kebijakan Pemerintah maupun adanya kebijakan-kebijakan baru yang berkaitan dengan bidang usaha Perseroan dan dapat mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

6. Ketentuan Negara Lain

Adanya perubahan peraturan atau ketentuan hukum yang berlaku di negara lain juga dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia dan dapat berpengaruh kepada permintaan properti secara keseluruhan baik secara langsung maupun tidak langsung.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK.

IX. KEJADIAN DAN TRANSAKSI PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap posisi keuangan konsolidasian dan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan akuntan publik tertanggal 12 September 2023 atas Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi, sebagai berikut:

- Berdasarkan Perjanjian No. 004/SSGG-BKS/IX/2023 tanggal 12 September 2023 antara entitas anak BKS dengan pihak ketiga PT Surya Sentosa Gelora Gemilang (“SSGG”), BKS menyetujui memberikan pinjaman sejumlah Rp700.000.000 ribu. Pinjaman tersebut memiliki tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 12 September 2024.
- Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 17 tanggal 15 September 2023 dari Notaris Fathiah Helmi, S.H., pemegang saham Perseroan menyetujui untuk:
 - a. Perubahan Penggunaan Sisa Dana Hasil PMHMETD I dalam rangka penambahan modal dengan HMETD sebesar Rp50.417.603 ribu dari semula untuk modal kerja Perseroan menjadi untuk penambahan penyertaan Perseroan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh Entitas Anak Perseroan, yaitu PET;
 - b. Meningkatkan modal dasar Perseroan menjadi sebesar Rp5.000.000.000 ribu, terbagi atas 50.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham;
 - c. Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dengan pengeluaran saham baru dalam jumlah sebanyak-banyaknya 8.000.000.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per saham melalui PMHMETD II;
 - d. Rencana Perseroan untuk melakukan pengambilalihan/penyertaan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh Perusahaan Target dengan total nilai Rp9.484.943.750 ribu;
 - e. Mengangkat Bapak Adi Pranoto Leman sebagai Komisaris Independen Perseroan.
- Pada tanggal 27 September 2023, PET melakukan transaksi pembelian tanah dari PT Karya Indah Raya dan PT Wahana Utama Karya, keduanya pihak sepengendalian, masing-masing seluas 26.336 m² dan 37.046 m², dengan nilai transaksi masing-masing sebesar Rp65.840.000 ribu dan Rp92.615.000 ribu.

X. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

A. Keterangan Tentang Perseroan

Perseroan berkedudukan di Jakarta Utara, didirikan dengan nama PT Pratama Abadi Nusa Industri sebagaimana termaktub dalam berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 13, tanggal 8 September 2000, yang dibuat di hadapan Ivonne Barnetha, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-20932 HT.01.01.TH.2002, tanggal 28 Oktober 2002, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP300312804590 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Tangerang No. 00202/BH.30.03/V/2003 tanggal 6 Mei 2003 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 56, tanggal 15 Juli 2003, TBN No. 5572.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 66, tanggal 30 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian dan pernyataan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan ketentuan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang rencana dan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan ketentuan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0449719, tanggal 17 September 2021, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0159813.AH.01.11.TAHUN 2021, tanggal 17 September 2021 telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0184668.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha Perindustrian, Aktivitas Perusahaan *Holding* dan Aktivitas Konsultasi Manajemen lainnya.

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

1. Usaha di bidang Perindustrian meliputi:
 - a. melaksanakan kegiatan usaha industri ember, kaleng, drum dan wadah sejenis dari logam.
 - b. Kelompok ini mencakup usaha pembuatan wadah dari logam/kaleng, seperti kaleng makanan/minuman, kaleng cat/bahan kimia lainnya, tong, drum, ember, kotak, jerrycan, dan sejenisnya. Termasuk industri *metallic closure*.
2. Usaha Aktivitas Perusahaan *Holding* meliputi:

Kelompok ini mencakup kegiatan 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.
3. Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang lain yang berkaitan langsung dan/atau yang mendukung kegiatan usaha utama, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Kelompok ini 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 termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

B. Perkembangan Susunan Pemegang Saham dan Kepemilikan Saham Perseroan

Berikut adalah perkembangan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sejak tanggal efektifnya PMHMETD I (29 Juli 2022):

Tahun 2022

Struktur pemegang saham dan permodalan Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 37, tanggal 8 Juni 2022, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, telah memperoleh Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0039023.AH.01.02 Tahun 2022, tanggal 9 Juni 2022, diuraikan sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	27.880.000.000	2.788.00.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. MAP	328.000.000	32.800.000.000	80,00
2. Masyarakat	82.000.000	8.200.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	410.000.000	41.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	27.470.000.000	2.747.000.000.000	

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 10 tanggal 25 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Surat Keputusan Menkumham No. AHU-AH.01.03-0283139 tanggal 25 Agustus 2022, Perseroan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari 410.000.000 saham menjadi 13.530.000.000 saham. Dengan demikian, struktur pemegang saham dan permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	27.880.000.000	2.788.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	14.350.000.000	1.435.000.000.000	

Tahun 2023

Struktur pemegang saham dan permodalan Perseroan telah diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 10, tanggal 25 Agustus 2022, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0283139, tanggal 25 Agustus 2022 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023.

Berdasarkan DPS yang dikeluarkan oleh BAE per tanggal 13 Oktober 2023, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	36.470.000.000	3.647.000.000.000	

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan selain daripada yang telah diungkapkan di atas.

C. Perizinan

Perizinan Perseroan diuraikan pada tabel berikut ini:

No. Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
I. Perizinan Umum		
Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 02.155.064.5-451.000	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP) Tigaraksa, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten.
Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP) No. S-91 PKP/WPJ 08/KP 0803/2018, tanggal 28 Mei 2018	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP) Tigaraksa Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten.
Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 8120002931894, tanggal 19 September 2018	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
II. Perizinan Operasional		
Izin Usaha Industri (IUI) tanggal 25 September 2018	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
III. Izin sehubungan dengan Lingkungan		
Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) No. 660/Kep.25-BP2T/2014, tanggal 20 Februari 2014	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Bupati Tangerang.
Izin Lingkungan No. 660/Kep 44. 11-13199, tanggal 14 Maret 2014	Berlaku selama Izin Usaha Industri (IUI) tanggal 25 September 2018 masih berlaku.	Bupati Tangerang.
Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.

D. Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 36, tanggal 19 Juni 2023 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09.0164324, tanggal 18 September 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0184668.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, yang keduanya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Prospektus diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	Susanto Kusumo
Wakil Presiden Komisaris	:	Phiong Phillipus Darma
Komisaris	:	Steven Kusumo
Komisaris	:	Richard Halim Kusuma
Komisaris Independen	:	Hardjo Subroto Lilik
Komisaris Independen	:	Prof. Djisman Simandjuntak
Komisaris Independen	:	Adi Pranoto Leman

Direksi

Presiden Direktur	:	Sugianto Kusuma
Wakil Presiden Direktur	:	Alexander Halim Kusuma
Wakil Presiden Direktur	:	Surya Pranoto Budihardjo
Direktur	:	Markus Kusumaputra
Direktur	:	Ipeng Widjoyo
Direktur	:	Arthur Salim
Direktur	:	Gianto Gunara
Direktur	:	Yohanes Edmond Budiman

Pengangkatan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah sesuai dengan POJK No. 33/2014.

DEWAN KOMISARIS



Susanto Kusumo

Presiden Komisaris

Warga Negara Indonesia, 73 tahun, menjabat sebagai Presiden Komisaris Perseroan sejak tahun 2023. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Presiden Komisaris Perseroan	2023 - sekarang
Direktur PT Kapuk Naga Indah	2013 - sekarang
<i>Chairman</i> dan Grup <i>Chief Executive Officer</i> (CEO) Grup Agung Sedayu	1998 - sekarang
Direktur PT Agung Sedayu Permai	1997 - sekarang
Direktur PT Cakra Bina Lestari	1997 - 2016



Phiong Phillipus Darma

Wakil Presiden Komisaris

Warga Negara Indonesia, 66 tahun, menjabat sebagai Wakil Presiden Komisaris Perseroan sejak tahun 2023. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Akuntansi di Universitas Tarumanagara pada tahun 1984. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Wakil Presiden Komisaris Perseroan	2023 - sekarang
Direktur PT Bumi Resources Tbk	2023 - sekarang
Presiden Direktur PT Mekar Perkasa (Perusahaan <i> Holding</i> dari PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk)	2006 - 2016
Direktur Keuangan PT Indosiar Visual Mandiri/ PT Indosiar Karya Media	2002 - 2011
Komisaris PT Indolife Pensiortama	1994 - sekarang
Wakil Direktur Keuangan/ <i>Corporate Finance Manager</i> PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk	1990 - 2003
<i>Tax Manager</i> PT Inti Salim Corpora (<i>Non Operation Holding</i> Salim Group)	1989 - 1990
<i>Assistant Finance Manager/Finance Manager</i> PT Keris Mas Sukses	1984 - 1988
<i>Finance Staff/Assistant Finance Manager</i> PT Bayer Indonesia	1982 - 1984



Steven Kusumo

Komisaris

Warga Negara Indonesia, 33 tahun, menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2023. Menyelesaikan pendidikan *Business Entrepreneurship (Emerging Economies)* di Harvard University pada tahun 2020 dan *Bachelor of Science in Business Administration* di University of San Fransisco, Amerika Serikat pada tahun 2011. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Komisaris Perseroan	2023 - sekarang
CEO Grup Agung Sedayu	2016 - sekarang
CEO Pantai Indah Kapuk	2015 - sekarang
<i>Executive Director</i> Grup Agung Sedayu	2011 - 2016



Richard Halim Kusuma

Komisaris

Warga Negara Indonesia, 44 tahun, menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2023. Memperoleh gelar *Bachelor* di bidang manajemen dari Northeastern University, Boston, Amerika Serikat pada tahun 2004. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Komisaris Perseroan	2023 - sekarang
Komisaris PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	2014 - sekarang
Direktur PT Agung Sedayu Group	2013 - sekarang
Komisaris PT Erajaya Swasembada Tbk	2006 - sekarang



Hardjo Subroto Lilik

Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 61 tahun, menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2023. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Arsitektur di Universitas Kristen Petra pada tahun 1982. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Komisaris Independen Perseroan	2023 - sekarang
Manajer Operasional PT Aries Utama Eka Griya	2010 - 2017
<i>In-house Consultant</i> untuk Kepala Departemen Grup Lyman, PT Satya Prima Konsulindo	1989 - 2017
Arsitek PT Indonesia Joyo Konstruksi/Injoko	1987 - 1989



Prof. Djisman Simandjuntak

Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 76 tahun, menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2023. Memperoleh gelar Doktor dalam ilmu ekonomi, administrasi bisnis, ilmu politik dari Universitas Cologne, Jerman pada tahun 1983 dan Sarjana Ekonomi dari Universitas Katolik Parahyangan Bandung pada tahun 1973. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Komisaris Independen Perseroan	2023 - sekarang
Anggota Komite Audit PT AKR Corporindo Tbk	2020 - sekarang
Presiden Komisaris dan Ketua Komite Pembangunan Berkelanjutan, GCG, Nominasi dan Remunerasi PT Indo Tambangraya Megah Tbk	2018 - sekarang
Rektor Universitas Prasetiya Mulya, Jakarta	2016 - sekarang
Komisaris Independen PT Asuransi MSIG Indonesia	2012 - sekarang
Ketua Indonesian National Committee for Pacific Economic Cooperation (INCPEC)	2012 - 2016
Anggota Komite Ekonomi Nasional Indonesia	2010 - 2014
Profesor Ekonomi Bisnis di Universitas Prasetiya Mulya, Jakarta	2008 - sekarang
Ketua Pengurus Yayasan Prasetiya Mulya	2008 - 2016
Komisaris Independen PT Indo Tambangraya Megah Tbk	2007 - sekarang
Ketua Pengurus <i>Center for Strategic and International Studies (CSIS) Foundation</i>	2005 - sekarang
Anggota Tim Penasihat Tim Nasional Perundingan Perdagangan Internasional	2005 - 2014
Direktur Eksekutif Sekolah Tinggi Manajemen Prasetiya Mulya	2004 - 2008
Komisaris Independen Lippo Bank	2003 - 2005
Pendiri Indonesia Institute for Corporate Directorship (IICD) dan Ketua Dewan IICD	2000 - 2011
Ketua Sekolah Tinggi Manajemen Prasetiya Mulya	1989 - 2004



Adi Pranoto Leman

Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 70 tahun, menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2023. Memperoleh gelar Sarjana di bidang Akuntansi dari Universitas Airlangga pada tahun 1978. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Komisaris Independen Perseroan	2023 - sekarang
Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi PT Indofood CBP Tbk	2022 - sekarang
Komisaris Independen PT Indofood CBP Tbk	2021 - sekarang
Ketua Komite Audit PT Indofood CBP Tbk	2021 - sekarang
Komisaris Independen PT Indofood Sukses Makmur Tbk	2015 - 2021
Anggota Komite Audit PT Bank Permata Tbk	2014 - 2020
Komisaris Independen PT Indoritel Makmur Internasional Tbk	2013 - sekarang
Ketua Komite Audit PT Indoritel Makmur Internasional Tbk	2013 - sekarang
Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi PT Indoritel Makmur Internasional Tbk	2013 - sekarang
Anggota Komite Audit PT Fast Food Indonesia Tbk	2011 - 2022
Direktur PT Infinity Capital	2007 - 2018
Anggota Komite Pemantau Risiko PT Bank Permata Tbk	2007 - 2014
Ketua Komite Standar Profesional Akuntan Publik dan Bidang Pendidikan & Pelatihan Ikatan Akuntan Indonesia – Kompartemen Akuntan Publik	2005 - 2008
<i>Partner Ernst & Young Indonesia/Purwantono, Sarwoko & Sandjaja</i>	2002 - 2007
<i>Partner Prasetio Utomo/Arthur Andersen</i>	1990 - 2002

DEWAN DIREKSI



Sugianto Kusuma

Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, 72 tahun, menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2023. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Presiden Direktur Perseroan	2023 - sekarang
Presiden Komisaris PT Jakarta International Hotel dan Development Tbk	2007 - sekarang
Wakil Presiden Komisaris PT Bank Artha Graha International	2005 - sekarang
<i>Vice Chairman</i> Tzu Chi Buddha Foundation	2002 - sekarang
Presiden Komisaris PT Agung Sedayu Permai	1996 - sekarang
Komisaris PT First Jakarta International	1992 - sekarang
Presiden Komisaris PT Kharisma Arya Paksi	1989 - sekarang



Alexander Halim Kusuma

Wakil Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, 48 tahun, menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2023. Menyelesaikan pendidikan di bidang *Leadership Development* Harvard Business School pada tahun 2016 dan memperoleh gelar *Bachelor of Business Administration* dari Boston University, Amerika Serikat pada tahun 1997. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Wakil Presiden Direktur Perseroan	2023 - sekarang
<i>Chief Executive Officer</i> Agung Sedayu Realestat Indonesia	2013 - sekarang



Surya Pranoto Budihardjo

Wakil Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, 78 tahun, menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2023. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Diponegoro, Semarang pada tahun 1973. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Wakil Presiden Direktur Perseroan	2023 - sekarang
Komisaris Perseroan	2021 - 2023
Direktur BKS	2019 - sekarang
Direktur MAS	2019 - sekarang
Direktur CGIC	2019 - sekarang
Direktur PT Ismac	2017 - sekarang
Direktur PT Megah Baru	2012 - sekarang
Direktur PT Tan Kudus	2008 - sekarang
Direktur PT Tangerang International City	2008 - sekarang
Direktur PT Bukit Semarang Jaya Metro	2005 - sekarang
Direktur PT Tuntex Garment Indonesia	1994 - sekarang
Direktur PT Kapuk Naga Indah	1990 - sekarang
Salim Group	1973 - sekarang



Markus Kusumaputra

Direktur

Warga Negara Indonesia, 54 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2023. Menyelesaikan pendidikan Magister Manajemen di STIE IPWIJA pada tahun 2003 dan pendidikan Komputerisasi Akuntansi di Universitas Bina Nusantara pada tahun 1994. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2023 - sekarang
<i>Controller & Treasury Director</i> Grup Agung Sedayu	2012 - sekarang
<i>Finance & Accounting Director</i> Grup Agung Sedayu	2001 - 2012
<i>Finance & Accounting Manager</i> PT Kharisma Arya Paksi	1989 - 2001



Ipeng Widjoyo

Direktur

Warga Negara Indonesia, 51 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2021. Memperoleh gelar *Bachelor of Science* di bidang administrasi dan manajemen jurusan keuangan dan pemasaran dari Boston University, Amerika Serikat pada tahun 1994. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2021 - sekarang
Direktur Utama PT Karunia Citra Persada Lestari	2021 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Apartel	2019 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Hijau Retail	2019 - sekarang
Direktur Utama PT Berdikari Karya Nusa	2019 - sekarang
Direktur PT Kusuma Abadi Mandiri	2019 - sekarang
Komisaris PT Pesona Karya Jaya	2018 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Pulau	2017 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Hijau	2017 - sekarang
Direktur II PT Visi Utama Indonesia	2016 - 2021
Direktur PT Megah Agung Andalan	2015 - sekarang
Direktur PT Kusuma Jaya Indah	2015 - sekarang
Direktur PT Kusuma Anugrah Damai Sejahtera	2015 - sekarang
Direktur PT Karya Sedayu Makmur	2015 - sekarang
Komisaris PT Semesta Kencana Utama	2015 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Abadi	2015 - sekarang
Direktur PT Sarana Cipta Sentosa	2015 - 2020
Direktur PT Balindo Indah Pertiwi	2014 - 2019
Komisaris PT Dinamika Bangun Pertiwi	2013 - sekarang
Direktur PT Wendy Citrarasa	2007 - 2012
<i>Trader</i> Louis Dreyfus Limited, UK	2000 - 2006
<i>Research and Development Manager</i> CB Richard Ellis	1994 - 1998



Arthur Salim

Direktur

Warga Negara Indonesia, 31 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2023. Memperoleh *Bachelor's Degree* di bidang *Business Management* dari DeVry University pada tahun 2015 dan *AA Degree* di bidang *Liberal Arts* dari Santa Monica College pada tahun 2013. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2023 - sekarang
Presiden Direktur PT Citarasa Prima Indonesia Berjaya	2022 - sekarang
Manajemen PT Indocitarasa Prima Berjaya	2017 - sekarang
<i>Business Development</i> PT Tamaris Hydro	2015 - 2016



Gianto Gunara

Direktur

Warga Negara Indonesia, 60 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2023. Memperoleh gelar *Bachelor of Business Administration* dari Simon Frase University, Vancouver, Canada pada tahun 1985. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2023 - sekarang
Direktur Pacific Medco Solar Energy Pte. Ltd.	2022 - sekarang
Wakil Presiden Direktur PT Batamindo Investment Cakrawala	2021 - sekarang
Direktur BOMC Pte. Ltd.	2020 - sekarang
Direktur QAF Limited	2014 - 2021
Wakil Presiden Direktur PT Bintang Resort Cakrawala	2014 - sekarang
Direktur PT Bintang Int'l Industrial Estate	2013 - sekarang
Direktur PT Buana Megawisata	2013 - sekarang
Direktur PT Batam Bintang Telekomunikasi	2013 - sekarang
Direktur PT Batamindo Executive Village	2013 - sekarang
Direktur PT Taman Indah	2012 - sekarang
Direktur PT Nirwana Pte. Ltd.	2006 - sekarang
Direktur PT Gallant Venture Ltd.	2006 - sekarang
Direktur PT Straits-CM Village	2004 - sekarang
Direktur PT Riam Bintang	2004 - sekarang
Direktur Bintang Resort Ferries Pte. Ltd	2003 - sekarang
Direktur PT Karimun Indojaya Cakrawala	2003 - sekarang
<i>Alternate Director</i> Sembcorp Parks Management Pte. Ltd.	1999 - sekarang
Direktur PT Bintang Resort Cakrawala	1999 - 2013
Manajer PT Buana Megawisata	1997 - 1999
Wakil Presiden Eksekutif/Direktur Kangaroo Industries International, Los Angeles	1992 - 1997
Direktur PT Indoleather Swakarsa, Jakarta	1990 - 1995
Presiden Direktur Indomarco International Ltd., Los Angeles	1989 - 1992



Yohanes Edmond Budiman

Direktur

Warga Negara Indonesia, 33 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2023. Memperoleh *Bachelor's Degree* di bidang Akuntansi dari Nanyang Technological University pada tahun 2012. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2023 - sekarang
<i>Senior Finance</i> PT Tunas Mekar Jaya	2016 - sekarang
<i>Senior Auditor</i> Mazars LLP	2013 - 2015
<i>Auditor</i> HLB Atrede LLP	2012 - 2013

Pengelolaan Perseroan dilakukan oleh Direksi di bawah pengawasan Komisaris yang mempunyai tugas utama mengawasi kebijakan Direksi dalam menjalankan Perseroan serta memberikan masukan kepada Direksi.

Sesuai dengan cakupan kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan, manajemen Perseroan berpendapat bahwa jumlah anggota dari Dewan Komisaris dan Direksi yang ada pada saat ini telah cukup untuk mengawasi dan memimpin jalannya kegiatan operasional perusahaan.

Komite Audit

Perseroan telah mengangkat Komite Audit Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris Perseroan No. 005/SK DKM-PIK2/IX/2023 tanggal 14 September 2023 Tentang Penggantian dan Pengangkatan Anggota Komite Audit, dan telah sesuai dengan POJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Demikian susunan anggota Komite Audit Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Ketua : Hardjo Subroto Lilik
 Anggota : Prof. Djisman Simandjuntak
 Anggota : Purba Sibarani S.E.

Berikut adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota komite audit:

No.	Nama	Keterangan										
1.	Hardjo Subroto Lilik	Uraian pengalaman kerja dapat dilihat pada Subbab Pengurusan dan Pengawasan dalam Bab ini.										
2.	Prof. Djisman Simandjuntak	Uraian pengalaman kerja dapat dilihat pada Subbab Pengurusan dan Pengawasan dalam Bab ini.										
3.	Purba Sibarani S.E.	Warga Negara Indonesia, 60 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak tahun 2023. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Pekerjaan/Jabatan</th> <th>Masa Kerja</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anggota Komite Audit Perseroan</td> <td>2023 - sekarang</td> </tr> <tr> <td><i>Auditor</i> dan <i>Partner</i> KAP Purba Sibarani & Rekan</td> <td>2018 - sekarang</td> </tr> <tr> <td><i>Auditor</i> dan <i>Senior manager</i> KAP Purwantono, Suherman & Surja (Ernst & Young)</td> <td>2022 - 2018</td> </tr> <tr> <td><i>Auditor</i> dan Manajer KAP Prasetio Utomo & Co (Arthur Anderson)</td> <td>1989 - 2002</td> </tr> </tbody> </table>	Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja	Anggota Komite Audit Perseroan	2023 - sekarang	<i>Auditor</i> dan <i>Partner</i> KAP Purba Sibarani & Rekan	2018 - sekarang	<i>Auditor</i> dan <i>Senior manager</i> KAP Purwantono, Suherman & Surja (Ernst & Young)	2022 - 2018	<i>Auditor</i> dan Manajer KAP Prasetio Utomo & Co (Arthur Anderson)	1989 - 2002
Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja											
Anggota Komite Audit Perseroan	2023 - sekarang											
<i>Auditor</i> dan <i>Partner</i> KAP Purba Sibarani & Rekan	2018 - sekarang											
<i>Auditor</i> dan <i>Senior manager</i> KAP Purwantono, Suherman & Surja (Ernst & Young)	2022 - 2018											
<i>Auditor</i> dan Manajer KAP Prasetio Utomo & Co (Arthur Anderson)	1989 - 2002											

Tugas dan tanggung jawab utama komite audit adalah melakukan kajian atas sistem dan prosedur pengawasan serta memastikan efektivitas penerapannya di lingkungan perusahaan, memberikan pendapat profesional dan independen kepada Dewan Komisaris terkait pelaporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris, melakukan identifikasi atas hal-hal yang perlu mendapat perhatian Dewan Komisaris. Komite audit juga membantu Dewan Komisaris dengan melakukan penelaahan atas informasi-informasi keuangan yang akan diterbitkan oleh Perseroan, melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan undang-undang yang berlaku

di Pasar Modal dan perundang-undangan yang berpengaruh pada kegiatan operasional Perseroan, melakukan penelaahan atas pemeriksaan internal audit, penyampaian risiko yang dihadapi Perseroan dan penerapan manajemen risiko oleh Direksi kepada Dewan Komisaris, melakukan penelaahan dan pengaduan atas Perseroan kepada Dewan Komisaris, menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah mengangkat Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Perseroan No. 003/SK DKM-PIK2/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023 Tentang Penggantian dan Pengangkatan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dan telah sesuai dengan POJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik. Demikian susunan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Ketua : Hardjo Subroto Lilik
 Anggota : Phiong Phillipus Darma
 Anggota : Novita

Berikut adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota komite nominasi dan remunerasi Perseroan:

No.	Nama	Keterangan																		
1.	Hardjo Subroto Lilik	Uraian pengalaman kerja dapat dilihat pada Subbab Pengurusan dan Pengawasan dalam Bab ini.																		
2.	Phiong Phillipus Darma	Uraian pengalaman kerja dapat dilihat pada Subbab Pengurusan dan Pengawasan dalam Bab ini.																		
3.	Novita	Warga Negara Indonesia, 45 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sejak tahun 2023. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Pekerjaan/Jabatan</th> <th>Masa Kerja</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan</td> <td>2023 - sekarang</td> </tr> <tr> <td><i>Treasury Non Developer Deputy Division Head</i> Grup Agung Sedayu</td> <td>2023 - sekarang</td> </tr> <tr> <td><i>Head of Compensation Benefit Department</i> Grup Agung Sedayu</td> <td>2016 - sekarang</td> </tr> <tr> <td><i>Head of Deputy Department of Management & System Development Monitoring & Enforcement</i> Grup Agung Sedayu</td> <td>2016 - 2023</td> </tr> <tr> <td><i>Head of Finance, Accounting & Tax</i> Grup Lippo - PT Maxx Coffee Prima</td> <td>2015 - 2016</td> </tr> <tr> <td><i>Finance Controller</i> Grup Agung Sedayu - <i>Property Management Strata</i></td> <td>2011 - 2015</td> </tr> <tr> <td><i>Finance, Accounting & Tax Manager</i> PT Inti Tunggal Persada Jaya</td> <td>2004 - 2011</td> </tr> <tr> <td><i>Chief Accounting</i> PT Rasico Industry Corp. Ltd.</td> <td>2001 - 2004</td> </tr> </tbody> </table>	Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja	Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan	2023 - sekarang	<i>Treasury Non Developer Deputy Division Head</i> Grup Agung Sedayu	2023 - sekarang	<i>Head of Compensation Benefit Department</i> Grup Agung Sedayu	2016 - sekarang	<i>Head of Deputy Department of Management & System Development Monitoring & Enforcement</i> Grup Agung Sedayu	2016 - 2023	<i>Head of Finance, Accounting & Tax</i> Grup Lippo - PT Maxx Coffee Prima	2015 - 2016	<i>Finance Controller</i> Grup Agung Sedayu - <i>Property Management Strata</i>	2011 - 2015	<i>Finance, Accounting & Tax Manager</i> PT Inti Tunggal Persada Jaya	2004 - 2011	<i>Chief Accounting</i> PT Rasico Industry Corp. Ltd.	2001 - 2004
Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja																			
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan	2023 - sekarang																			
<i>Treasury Non Developer Deputy Division Head</i> Grup Agung Sedayu	2023 - sekarang																			
<i>Head of Compensation Benefit Department</i> Grup Agung Sedayu	2016 - sekarang																			
<i>Head of Deputy Department of Management & System Development Monitoring & Enforcement</i> Grup Agung Sedayu	2016 - 2023																			
<i>Head of Finance, Accounting & Tax</i> Grup Lippo - PT Maxx Coffee Prima	2015 - 2016																			
<i>Finance Controller</i> Grup Agung Sedayu - <i>Property Management Strata</i>	2011 - 2015																			
<i>Finance, Accounting & Tax Manager</i> PT Inti Tunggal Persada Jaya	2004 - 2011																			
<i>Chief Accounting</i> PT Rasico Industry Corp. Ltd.	2001 - 2004																			

Dalam menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Dewan Komisaris melaksanakan tugas dan tanggung jawab meliputi:

- Mengevaluasi kebijakan Nominasi dan Remunerasi di Perseroan;
- Merekomendasikan mengenai kebijakan remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi untuk disampaikan kepada RUPS Perseroan untuk mendapatkan persetujuan;
- Menyusun dan merekomendasikan sistem dan prosedur pemilihan anggota Dewan Komisaris dan Direksi untuk disampaikan kepada RUPS;
- Memastikan kebijakan Remunerasi Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Merekomendasikan mengenai calon anggota Dewan Komisaris dan/atau calon anggota Direksi untuk disampaikan kepada RUPS;
- Merekomendasikan pihak-pihak independen untuk calon anggota Komite Audit kepada Dewan Komisaris.

Unit Audit Internal

Perseroan memiliki Piagam Unit Audit Internal dan telah sesuai dengan POJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal sebagai dasar, pedoman dan rujukan bagi Komite Audit dalam melaksanakan tugas-tugas dan tanggung jawabnya. Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan telah menunjuk Wati sebagai Kepala Audit Internal Perseroan merangkap anggota berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 002/SK DIR-PIK2/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023.

Berikut keterangan singkat mengenai Kepala Audit Internal Perseroan:

Warga Negara Indonesia, 51 tahun, menjabat sebagai Kepala Audit Internal Perseroan merangkap anggota sejak tahun 2023. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Kepala Audit Internal Perseroan	2023 - sekarang
Kepala Divisi Bisnis Proses & Internal Control Grup Agung Sedayu	2015 - sekarang
<i>Chief Administrative Officer</i> Paper Excellence Canada Holdings Corporation	2011 - 2013
<i>Treasury and Reporting Manager</i> Paper Excellence Canada Holdings Corporation	2010 - 2011
<i>Department Head of Management Reporting and Overseas Accounting</i> PT Pindo Deli Pulp & Paper	1999 - 2009
<i>Associate Manager</i> Arthur Andersen, Indonesia	1994 - 1999

Unit Audit Internal mempunyai tugas dan tanggung jawab antara lain sebagai berikut:

- Menyusun dan mengimplementasikan rencana Audit Internal tahunan;
- Melaksanakan pemeriksaan terhadap jalannya kegiatan operasional sesuai dengan prosedur yang berlaku dan pelaksanaan pengendalian internal;
- Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direksi dan Dewan Komisaris;
- Melakukan *monitoring* dan evaluasi atas hasil temuan audit serta menyampaikan saran dan perbaikan atas penyimpangan atau pelanggaran yang ditemukan;
- Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- Bekerjasama dengan Komite Audit (dalam pemberian informasi, data dan laporan hasil temuan bersama audit eksternal);
- Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukan;
- Melaksanakan tugas khusus dalam lingkup pengendalian internal yang ditugaskan oleh Direktur Utama

Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*)

Berdasarkan Surat Keputusan Sirkuler Direksi Perseroan No. 001/SK DIR-PIK2/VII/2023, tanggal 5 Juli 2023, Perseroan telah menunjuk Christy Grassela, sebagai Sekretaris Perusahaan dan telah sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Berikut keterangan singkat mengenai Sekretaris Perusahaan Perseroan:

Warga Negara Indonesia, 44 tahun, menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan sejak tahun 2023. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Sekretaris Perusahaan dan <i>Shareholder Relation</i> Perseroan	2023 - sekarang
Sekretaris Perusahaan dan <i>Head of Investor Relations</i> PT Bumi Serpong Damai Tbk	2012 - 2023
<i>Finance Manager</i> dan <i>Investor Relations</i> PT Ciputra Property Tbk	2008 - 2012
<i>Corporate Finance</i> PT Ciputra Development Tbk	2003 - 2008
<i>Auditor</i> KAP Siddharta Siddharta & Widjaja	2002 - 2003
<i>Auditor</i> KAP Johan Malonda & Partners	2001 - 2002

Bidang tugas Sekretaris Perusahaan, antara lain:

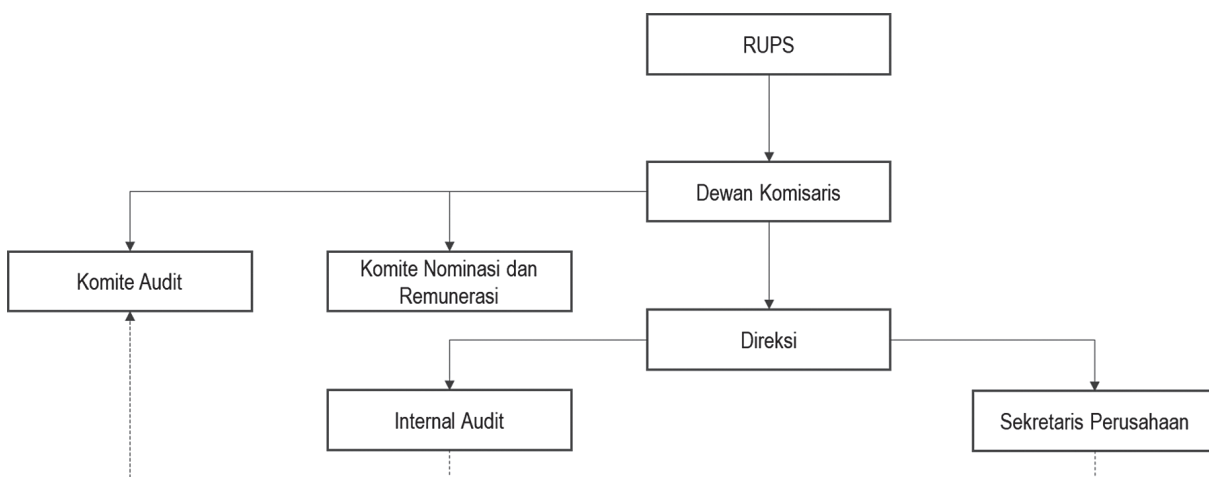
- Sebagai penghubung antara Perseroan dengan lembaga regulator pasar modal yakni OJK serta Bursa Efek Indonesia;
- Sebagai pusat informasi bagi para pemegang saham dan seluruh *stakeholders* yang memerlukan informasi-informasi penting yang berkaitan dengan kegiatan dan perkembangan Perseroan;
- Membantu Direksi dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan dalam hal keterbukaan informasi kepada para pemegang saham, masyarakat, dan seluruh pemangku kepentingan;
- Memberi masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi peraturan dan Undang-Undang No. 8 tahun 1995 yang berlaku di pasar modal, anggaran dasar Perseroan dan peraturan serta perundangan lain yang berlaku di Republik Indonesia.
- Melaksanakan penyelenggaraan RUPS Perseroan, Rapat Direksi dan Rapat Komisaris serta melakukan penelaahan dari aspek legal atas dokumen-dokumen transaksi Perseroan;
- Melaksanakan program orientasi perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
- Menjaga kerahasiaan data dan informasi perusahaan kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundangan kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundangan;
- Menyampaikan laporan pertanggungjawaban pelaksanaan tugasnya kepada Direksi dengan tembusan kepada Dewan Komisaris.

Keterangan mengenai Sekretaris Perusahaan Perseroan:

Kantor Pusat:
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk
 Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
 Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470,
 Indonesia
 Telepon: (021) 5052 5999
 Website: www.pantaiindahkapukdua.com
 Email: corporate.secretary@agungsedayu.com

E. Struktur Organisasi

Struktur organisasi Perseroan adalah sebagai berikut:



Sumber: Perseroan

F. Aset

Bidang-bidang Tanah dan Bangunan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak memiliki dan menguasai aset tetap berupa tanah dan bangunan sebagai berikut:

1. Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan tidak memiliki aset tanah dan bangunan apa pun.

2. BKS

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
1.	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00204/Kosambi Barat tanggal 13 Maret 2003	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	43.500	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
2.	SHGB No. 00205/ Kosambi Barat tanggal 15 November 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.322	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
3.	SHGB No. 00206/Kosambi Barat tanggal 16 Januari 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.323	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
4.	SHGB No. 00208/Kosambi Barat tanggal 19 Januari 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.323	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
5.	SHGB No. 00211/Kosambi Barat tanggal 14 September 2000	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	16.788	17 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
6.	SHGB No. 00214/Kosambi Barat tanggal 28 Januari 2002	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	47.130	28 Oktober 2043	Tidak sedang dijaminkan
7.	SHGB No. 00239/Kosambi Barat tanggal 25 Juli 2014	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	52.500	4 Mei 2049	Tidak sedang dijaminkan
8.	SHGB No. 00246/Kosambi Barat tanggal 22 Mei 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	283.900	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
9.	SHGB No. 00247/Kosambi Barat tanggal 22 Mei 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	577.000	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
10.	SHGB No. 00249/Kosambi Barat tanggal 22 Mei 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	472.282	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
11.	SHGB No. 00250/Kosambi Barat tanggal 9 Juni 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	125.500	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
12.	SHGB No. 00019/Kosambi Barat tanggal 24 November 1999	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	5.620	26 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
13.	SHGB No. 00198/Kosambi Barat tanggal 23 Juni 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	19.370	17 Mei 2043	Tidak sedang dijaminkan
14.	SHGB No. 00199/Kosambi Barat tanggal 23 Juni 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	43.565	17 Mei 2043	Tidak sedang dijaminkan
15.	SHGB No. 00215/Kosambi Barat tanggal 6 November 1969	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	50.000	28 Oktober 2043	Tidak sedang dijaminkan
16.	SHGB No. 00218/Kosambi Barat tanggal 15 November 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	2.500	28 Oktober 2043	Tidak sedang dijaminkan
17.	SHGB No. 00253/Kosambi Barat tanggal 23 Mei 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	3.348	4 Mei 2049	Tidak sedang dijaminkan
18.	SHGB No. 00254/Kosambi Barat tanggal 15 Maret 2000	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	5.645	21 Juli 2048	Tidak sedang dijaminkan
19.	SHGB No. 00259/Kosambi Barat tanggal 12 Februari 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	138.880	31 Januari 2049	Tidak sedang dijaminkan
20.	SHGB No. 00260/Kosambi Barat tanggal 12 Februari 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	76.006	31 Januari 2049	Tidak sedang dijaminkan
21.	SHGB No. 00262/Kosambi Barat tanggal 13 Mei 2049	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	35.490	13 Mei 2049	Tidak sedang dijaminkan
22.	SHGB No. 00263/Kosambi Barat tanggal 22 November 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	9.087	6 September 2049	Tidak sedang dijaminkan
23.	SHGB No. 00264/Kosambi Barat tanggal 28 November 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.294	6 September 2049	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
24.	SHGB No. 00995/Kosambi Barat tanggal 7 September 2021	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	9.900	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
25.	SHGB No. 00994/Kosambi Barat tanggal 7 September 2021	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	14.400	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
26.	SHGB No. 00993/Kosambi Barat tanggal 7 September 2021	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	5.945	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
27.	SHGB No. 00524/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	2.266	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
28.	SHGB No. 00527/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	2.270	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
29.	SHGB No. 00523/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	14.520	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
30.	SHGB No. 00528/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	10.800	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
31.	SHGB No. 00535/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	5.169	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
32.	SHGB No. 00534/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	6.900	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
33.	SHGB No. 00526/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	5.686	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
34.	SHGB No. 00533/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	8.329	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
35.	SHGB No. 00530/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	4.345	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
36.	SHGB No. 00529/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	4.333	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
37.	SHGB No. 00525/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	8.193	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
38.	SHGB No. 00531/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	7.456	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
39.	SHGB No. 00522/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	9.487	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan

3. MAS

No.	No. Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
1.	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00079, tanggal 16 September 1986	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	45.230	30 Januari 2045	Tidak sedang dijaminkan
2.	SHGB No. 00086, tanggal 23 Desember 2014	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	14.814	25 November 2044	Tidak sedang dijaminkan
3.	SHGB No. 00090, tanggal 13 September 1986	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	42.550	30 Januari 2045	Tidak sedang dijaminkan
4.	SHGB No. 00091, tanggal 13 September 1986	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	42.635	30 Januari 2045	Tidak sedang dijaminkan
5.	SHGB No. 00107, tanggal 12 Maret 2015	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	27.613	18 Februari 2045	Tidak sedang dijaminkan
6.	SHGB No. 00114, tanggal 13 April 2015	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	1.761	10 Maret 2045	Tidak sedang dijaminkan
7.	SHGB No. 00124, tanggal 6 Agustus 2009	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	6.554	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
8.	SHGB No. 00125, tanggal 28 Februari 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	1.964	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
9.	SHGB No. 00127, tanggal 9 September 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	1.964	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan

No.	No. Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
10.	SHGB No. 00160, tanggal 26 September 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	5.229	8 Oktober 2046	Tidak sedang dijaminkan
11.	SHGB No. 00162, tanggal 26 September 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	18.876	8 Oktober 2046	Tidak sedang dijaminkan
12.	SHGB No. 00170, tanggal 21 Oktober 2010	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	3.315	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
13.	SHGB No. 00177, tanggal 24 Oktober 2007	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	5.861	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
14.	SHGB No. 00178, tanggal 15 Oktober 2004	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	3.854	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
15.	SHGB No. 00179, tanggal 15 Oktober 2004	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	9.209	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
16.	SHGB No. 00180, tanggal 2 September 2004	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	5.341	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
17.	SHGB No. 00182, tanggal 16 Maret 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	2.505	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
18.	SHGB No. 00186, tanggal 31 Maret 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	2.500	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
19.	SHGB No. 00187, tanggal 31 Maret 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	2.216	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
20.	SHGB No. 00194, tanggal 14 Desember 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	31.690	12 April 2047	Tidak sedang dijaminkan
21.	SHGB No. 00195, tanggal 7 Desember 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	24.300	12 April 2047	Tidak sedang dijaminkan
22.	SHGB No. 00196, tanggal 3 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	4.403	23 Mei 2046	Tidak sedang dijaminkan

No.	No. Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
23.	SHGB No. 204, tanggal 16 Agustus 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	1.913	28 Juli 2047	Tidak sedang dijaminkan
24.	SHGB No. 00207, tanggal 16 Agustus 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	1.567	28 Juli 2047	Tidak sedang dijaminkan
25.	SHGB No. 00216, tanggal 14 Juli 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	86.874	22 Agustus 2047	Tidak sedang dijaminkan
26.	SHGB No. 00224, tanggal 31 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	576.051	1 Juli 2044	Tidak sedang dijaminkan
27.	SHGB No. 00225, tanggal 31 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	2.904.965	31 November 2042	Tidak sedang dijaminkan
28.	SHGB No. 00231, tanggal 31 Juli 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	3.148	7 Desember 2048	Tidak sedang dijaminkan
29.	SHGB No. 00232, tanggal 25 Oktober 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	13.825	25 Agustus 2048	Tidak sedang dijaminkan
30.	SHGB No. 00234, tanggal 13 Desember 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	10.890	7 Maret 2049	Tidak sedang dijaminkan
31.	SHGB No. 00235, tanggal 10 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	23.901	7 Maret 2049	Tidak sedang dijaminkan
32.	SHGB No. 00294, tanggal 22 Juni 2015	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	6.871	16 Desember 2050	Tidak sedang dijaminkan
33.	SHGB No. 00295, tanggal 23 November 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	20.000	12 Januari 2051	Tidak sedang dijaminkan
34.	SHGB No. 00296, tanggal 10 Mei 1982	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	68.090	23 Januari 2051	Tidak sedang dijaminkan
35.	SHGB No. 00299, tanggal 8 Mei 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Paser	36.953	23 Maret 2051	Tidak sedang dijaminkan

No.	No. Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
36.	SHGB No. 00300, tanggal 8 Mei 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	31.965	24 Oktober 2051	Tidak sedang dijaminkan

4. CGIC

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
1.	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 72/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 1989	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	20.165	19 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
2.	SHGB No. 163/TANJUNG PASIR tanggal 12 Juli 2016	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	9.699	23 Mei 2046	Tidak sedang dijaminkan
3.	SHGB No. 111/JANJUNG PASIR tanggal 14 Desember 2015	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	12.336	4 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
4.	SHGB No. 110/TANJUNG PASIR tanggal 15 Desember 2015	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	6.213	4 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
5.	SHGB No. 122/TANJUNG PASIR tanggal 6 Januari 2016	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	6.444	16 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
6.	SHGB No. 16/TANJUNG PASIR tanggal 5 Juni 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	16.980	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
7.	SHGB No. 17/TANJUNG PASIR tanggal 8 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	33.635	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
8.	SHGB No. 18/TANJUNG PASIR tanggal 23 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	29.000	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
9.	SHGB No. 19/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	11.880	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
10.	SHGB No. 20/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.435	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
11.	SHGB No. 21/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.750	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
12.	SHGB No. 22/TANJUNG PASIR tanggal 19 Maret 1992	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	47.440	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
13.	SHGB No. 23/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.620	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
14.	SHGB No. 24/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.750	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
15.	SHGB No. 25/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.750	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
16.	SHGB No. 27/TANJUNG PASIR tanggal 21 Februari 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.164	21 Februari 2043	Tidak sedang dijaminkan
17.	SHGB No. 28/TANJUNG PASIR tanggal 21 Februari 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.113	21 Februari 2043	Tidak sedang dijaminkan
18.	SHGB No. 35/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	17.330	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
19.	SHGB No. 36/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	16.337	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
20.	SHGB No. 55/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	34.585	18 November 2044	Tidak sedang dijaminkan
21.	SHGB No. 37/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.305	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
22.	SHGB No. 38/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.605	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
23.	SHGB No. 39/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	25.764	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
24.	SHGB No. 40/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	64.901	21 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
25.	SHGB No. 45/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	19.610	1 Juli 2044	Tidak sedang dijaminkan
26.	SHGB No. 34/TANJUNG PASIR tanggal 22 November 1996	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	27.235	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan
27.	SHGB No. 53/TANJUNG PASIR tanggal 5 Juni 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	14.585	7 Oktober 2044	Tidak sedang dijaminkan
28.	SHGB No. 33/TANJUNG PASIR tanggal 26 Oktober 1995	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	22.665	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan
29.	SHGB No. 32/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	23.485	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
30.	SHGB No. 31/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	27.215	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan
31.	SHGB No. 50/TANJUNG PASIR tanggal 10 Maret 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	19.525	18 Juli 2044	Tidak sedang dijaminkan
32.	SHGB No. 52/TANJUNG PASIR tanggal 17 Juli 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	9.130	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
33.	SHGB No. 54/TANJUNG PASIR tanggal 24 Maret 1998	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	16.020	28 Oktober 2044	Tidak sedang dijaminkan
34.	SHGB No. 173/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.116	21 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
35.	SHGB No. 178/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	7.748	21 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
36.	SHGB No. 166/TANJUNG PASIR tanggal 21 Oktober 1997	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	40.505	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
37.	SHGB No. 175/TANJUNG PASIR tanggal 27 Agustus 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.294	21 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
38.	SHGB No. 89/TANJUNG PASIR tanggal 28 Desember 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.296	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
39.	SHGB No. 159/TANJUNG PASIR tanggal 23 Desember 2004	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.100	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
40.	SHGB No. 157/TANJUNG PASIR tanggal 1 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
41.	SHGB No. 91/TANJUNG PASIR tanggal 12 Juli 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.555	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
42.	SHGB No. 92/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.515	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
43.	SHGB No. 109/TANJUNG PASIR tanggal 14 November 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	4.100	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
44.	SHGB No. 104/TANJUNG PASIR tanggal 22 November 2010	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.589	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
45.	SHGB No. 96/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.193	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
46.	SHGB No. 90/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.280	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
47.	SHGB No. 105/TANJUNG PASIR tanggal 5 Agustus 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	694	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
48.	SHGB No. 98/TANJUNG PASIR tanggal 28 Desember 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.186	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
49.	SHGB No. 100/TANJUNG PASIR tanggal 28 Desember 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.097	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
50.	SHGB No. 93/TANJUNG PASIR tanggal 23 Juli 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	700	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
51.	SHGB No. 108/TANJUNG PASIR tanggal 5 Januari 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	414	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
52.	SHGB No. 99/TANJUNG PASIR tanggal 9 Agustus 1990	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.460	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
53.	SHGB No. 95/TANJUNG PASIR tanggal 20 Januari 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.136	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
54.	SHGB No. 106/TANJUNG PASIR tanggal 17 Februari 2012	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	622	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
55.	SHGB No. 102/TANJUNG PASIR tanggal 20 Maret 1982	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	20.150	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
56.	SHGB No. 101/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	26.815	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
57.	SHGB No. 94/TANJUNG PASIR tanggal 15 Juni 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.507	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
58.	SHGB No. 88/TANJUNG PASIR tanggal 29 Desember 1988	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.735	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
59.	SHGB No. 57/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	28.848	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
60.	SHGB No. 60/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.005	20 November 2044	Tidak sedang dijaminkan
61.	SHGB No. 56/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	16.388	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
62.	SHGB No. 58/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	13.390	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
63.	SHGB No. 59/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	3.500	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
64.	SHGB No. 76/TANJUNG PASIR tanggal 5 Juni 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	17.750	30 Januari 2045	Tidak sedang dijaminkan
65.	SHGB No. 65/TANJUNG PASIR tanggal 15 Mei 1991	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	24.000	15 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
66.	SHGB No. 66/TANJUNG PASIR tanggal 15 Mei 1991	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	23.740	15 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
67.	SHGB No. 121/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	19.985	14 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
68.	SHGB No. 69/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	30.475	15 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
69.	SHGB No. 172/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	17.009	18 Mei 2047	Tidak sedang dijaminkan
70.	SHGB No. 103/TANJUNG PASIR tanggal 4 Juli 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	4.316	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
71.	SHGB No. 113/TANJUNG PASIR tanggal 31 Desember 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	21.900	13 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
72.	SHGB No. 112/TANJUNG PASIR tanggal 8 Maret 1988	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	20.230	13 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
73.	SHGB No. 118/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	9.160	7 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
74.	SHGB No. 119/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	18.330	7 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
75.	SHGB No. 221/TANJUNG PASIR tanggal 7 Mei 2019	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	90	11 Januari 2049	Tidak sedang dijaminkan
76.	SHGB No. 186/TANJUNG PASIR tanggal 5 September 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.145	28 Juli 2047	Tidak sedang dijaminkan
77.	SHGB No. 155/TANJUNG PASIR tanggal 7 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
78.	SHGB No. 156/TANJUNG PASIR tanggal 7 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
79.	SHGB No. 160/TANJUNG PASIR tanggal 15 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
80.	SHGB No. 158/TANJUNG PASIR tanggal 23 Desember 2004	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.690	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
81.	SHGB No. 107/TANJUNG PASIR tanggal 7 Mei 2012	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.809	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
82.	SHGB No. 43/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	18.620	26 Maret 2044	Tidak sedang dijaminkan
83.	SHGB No. 80/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	32.910	17 Juni 2045	Tidak sedang dijaminkan
84.	SHGB No. 86/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	40.000	26 Agustus 2045	Tidak sedang dijaminkan
85.	SHGB No. 29/ TANJUNG PASIR tanggal 27 November 1996	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	22.865	19 Maret 2043	Tidak sedang dijaminkan
86.	SHGB No. 81/TANJUNG PASIR tanggal 27 Juni 2016	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	3.415	8 Juli 2045	Tidak sedang dijaminkan
87.	SHGB No. 162/TANJUNG PASIR tanggal 9 November 1898	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	7.505	24 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
88.	SHGB No. 181/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	805	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
89.	SHGB No. 182/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.862	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
90.	SHGB No. 183/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.725	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
91.	SHGB No. 184/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	853	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
92.	SHGB No. 185/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	660	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
93.	SHGB No. 180/TANJUNG PASIR tanggal 3 Agustus 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	942	6 Mei 2047	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
94.	SHGB No. 187/TANJUNG PASIR tanggal 5 September 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.145	28 Juli 2047	Tidak sedang dijaminkan

5. CKI

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, CKI tidak memiliki aset tanah dan bangunan apa pun.

6. PET

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, PET tidak memiliki aset tanah dan bangunan apa pun.

7. ASGE

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, ASGE tidak memiliki aset tanah dan bangunan apa pun.

Hak Kekayaan Intelektual

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki hak atas kekayaan intelektual berupa:

No.	Pemilik	HAKI dan Kelas	Nama	Status	Tanggal Penerimaan Permohonan	Masa Berlaku
1.	Perseroan	Merek dan Kelas 40 (Jasa pembuatan kaleng untuk makanan, jasa pembuatan kaleng untuk minyak goreng, jasa pembuatan kaleng untuk lem, jasa penempaan kaleng, dan jasa pelapisan kaleng).	Pratama Abadi Nusa Industri	(TM) Didaftar	11 April 2018	11 April 2028
2.	Perseroan	Merek dan Kelas 35 (administrasi bisnis perusahaan real estat, fungsi kantor, kegiatan pemasaran dan promosi yang berkaitan dengan administrasi dan manajemen bisnis, layanan administrasi bisnis untuk pemrosesan penjualan yang dilakukan pada jaringan komputer global, Layanan pengaturan acara [mengorganisir pameran atau pamern dagang untuk tujuan komersial atau periklanan], Layanan pusat perbelanjaan (Mall), Manajemen bisnis pada pusat perbelanjaan, manajemen bisnis perusahaan, manajemen bisnis perusahaan real estate, manajemen bisnis, administrasi bisnis, fungsi kantor)	PIK 2 Development	(TM) Masa Pengumuman (BRM)	21 Juli 2023	-
3.	Perseroan	Merek dan Kelas 36 (Jasa real estat; Jasa real estat, yaitu, pengembangan, penyewaan, pengelolaan, peminjaman, dan perantara apartemen, kondominium, properti bagi waktu (timeshare), properti perumahan, properti liburan, dan fasilitas serta kelengkapan terkait real estat; Jasa real estat, yaitu, penjualan, pengoperasian, pemeliharaan, penyewaan, sewa dan manajemen properti perumahan; Layanan real estat yang berkaitan dengan penjualan, pembelian dan penyewaan real estat, apartemen dan tempat tinggal; agen real estat dan layanan pialang; jasa agen real estat komersial; jasa agen real estat komersial dan residensial; pengelolaan fasilitas untuk real estat dan properti; pengembangan properti dan real estat)	PIK 2 Development	(TM) Masa Pengumuman (BRM)	21 Juli 2021	-

No.	Pemilik	HAKI dan Kelas	Nama	Status	Tanggal Penerimaan Permohonan	Masa Berlaku
4.	Perseroan	Merek dan Kelas 37 (Kegiatan khusus pemasangan berbagai pondasi dan tiang pancang untuk gedung, jalan/jembatan, bangunan pengairan, dermaga dan sejenisnya sebagai bagian dari pekerjaan yang tercakup dalam konstruksi gedung dan konstruksi bangunan sipil dan biasanya dikerjakan atas dasar subkontrak.; Konstruksi bangunan; Konstruksi bangunan dan struktur teknik sipil lain; konstruksi bangunan industri; konstruksi bangunan komersial; konstruksi bangunan perumahan dan komersial; konstruksi bangunan tempat tinggal; konstruksi bangunan, jalan, jembatan dan bendungan; konstruksi dan perbaikan bangunan dan rumah tinggal.)	PIK 2 Development	(TM) Masa Pengumuman (BRM)	21 Juli 2023	-
5.	Perseroan	Merek dan Kelas 41 (jasa hiburan dalam bentuk objek wisata taman hiburan, yaitu area yang mempunyai tema tertentu, jasa hiburan yang disediakan dengan rekreasi atau taman hiburan, melakukan kegiatan hiburan, mengatur dan melakukan acara hiburan langsung, mengatur dan mengadakan festival yang menampilkan grup musik dan penghibur musik, menyediakan fasilitas taman hiburan, pengaturan dan penyelenggaraan festival, pengaturan dan produksi acara hiburan live dalam bentuk konser musik live, konser disc jockey, festival musik, pesta dansa dan klub malam, penyelenggaraan acara hiburan langsung.)	PIK 2 Development	(TM) Masa Pengumuman (BRM)	21 Juli 2023	-
6.	Perseroan	Merek dan Kelas 43 (Jasa reservasi hotel, penginapan, dan akomodasi sementara, Jasa/layanan hotel, restoran, kafe, kafetaria, kantin dan layanan bar makanan ringan, Layanan perhotelan (hospitality), Layanan perhotelan (hospitality) [akomodasi dan makanan dan minuman], layanan ruang publik, bar makanan ringan, bar untuk sandwich, kafetaria, kantin & cafe, menyediakan makanan dan minuman, menyediakan makanan dan minuman di restoran dan bar, menyediakan makanan dan minuman, dan akomodasi sementara, Pusat Jajanan Serba Ada (Pujasera))	PIK 2 Development	(TM) Masa Pengumuman (BRM)	21 Juli 2023	-

G. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia merupakan salah satu aset penting bagi Perseroan dan Entitas Anak. Seluruh karyawan berusaha mewujudkan misi dan visi Perseroan berdasarkan budaya yang dimiliki oleh Perseroan. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak mempekerjakan tenaga kerja asing dan tenaga kerja yang memiliki keahlian khusus di bidangnya.

Tabel berikut ini memberikan gambaran mengenai komposisi karyawan Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan jenjang pendidikan, usia, status, aktivitas utama dan lokasi per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021.

- **Komposisi Karyawan Berdasarkan Jenjang Pendidikan**

Keterangan	Juni		31 Desember			
	2023	%	2022	%	2021	%
<u>Perseroan</u>						
< SMA	-	0%	5	23%	5	20%
SMA	-	0%	13	59%	13	52%
Diploma	-	0%	-	0%	-	0%
S1	3	100%	4	18%	6	24%
S2	-	0%	-	0%	1	4%
	3	100%	22	100%	25	100%
<u>Entitas Anak</u>						
< SMA	3	1%	3	1%	0	0%
SMA	58	16%	89	21%	12	12%
Diploma	18	5%	23	5%	11	11%
S1	258	73%	294	69%	74	74%
S2	15	4%	17	4%	3	3%
	352	100%	426	100%	100	100%
Jumlah	355		448		125	

- **Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia**

Keterangan	Juni		31 Desember			
	2023	%	2022	%	2021	%
<u>Perseroan</u>						
≤ 30 tahun	-	0%	3	14%	5	20%
31 - 40 tahun	1	33%	10	45%	8	32%
41 - 50 tahun	2	67%	6	27%	8	32%
> 50 tahun	-	0%	3	14%	4	16%
	3	100%	22	100%	25	100%
<u>Entitas Anak</u>						
≤ 30 tahun	174	49%	197	46%	35	35%
31 - 40 tahun	91	26%	124	29%	41	41%
41 - 50 tahun	63	18%	73	17%	19	19%
> 50 tahun	24	7%	32	8%	5	5%
	352	100%	426	100%	100	100%
Jumlah	355		448		125	

- **Komposisi Karyawan Berdasarkan Status**

Keterangan	Juni		31 Desember			
	2023	%	2022	%	2021	%
<u>Perseroan</u>						
Karyawan tetap	3	100%	22	100%	25	100%
Karyawan tidak tetap	-	0%	-	0%	-	0%
	3	100%	22	100%	25	100%
<u>Entitas Anak</u>						
Karyawan tetap	136	39%	147	35%	54	54%
Karyawan tidak tetap	216	61%	279	66%	46	46%
	352	100%	426	100%	100	100%
Jumlah	355		448		125	

- **Komposisi Karyawan Berdasarkan Aktivitas Utama**

Keterangan	Juni		31 Desember			
	2023	%	2022	%	2021	%
Perseroan						
Perusahaan <i>holding</i>	3	100%	22	100%	25	100%
Entitas Anak						
Pengembang real estat	352	100%	426	100%	100	100%
Jumlah	355		448		125	

- **Komposisi Karyawan Berdasarkan Lokasi**

Keterangan	Juni		31 Desember			
	2023	%	2022	%	2021	%
Perseroan						
DKI Jakarta	3	100%	22	100%	25	100%
Banten	-	0%	-	0%	-	0%
	3	100%	22	100%	25	100%
Entitas Anak						
DKI Jakarta	-	0%	-	0%	-	0%
Banten	352	100%	426	100%	100	100%
	352	100%	426	100%	100	100%
Jumlah	355		448		125	

Terdapat penurunan jumlah karyawan dari Desember 2022 hingga Juni 2023 dikarenakan per 30 Juni 2023 Perseroan telah melakukan divestasi unit usaha pengemasan kaleng dan divestasi WBS.

Perseroan tidak memiliki perjanjian yang melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan, termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Perseroan oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

Pelatihan

Berikut adalah pelatihan yang diadakan oleh Perseroan dalam enam bulan terakhir:

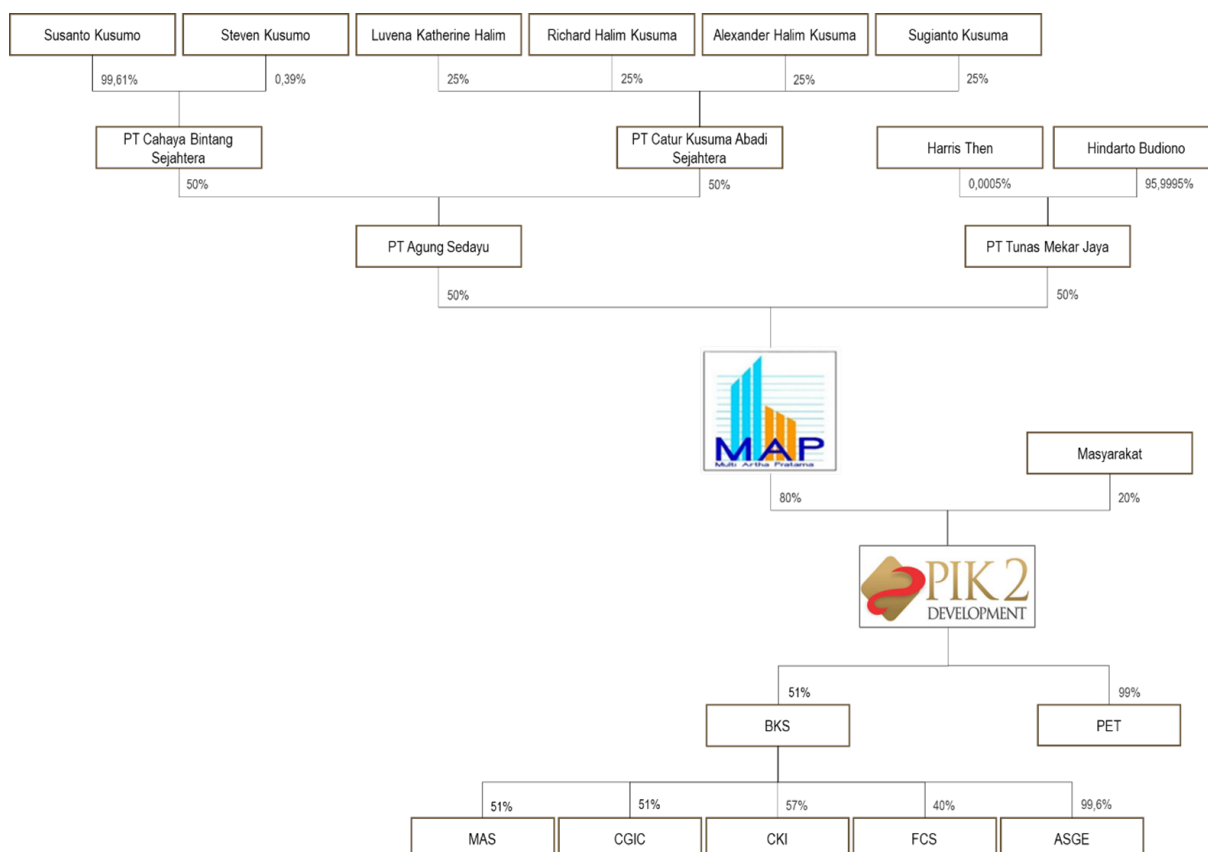
Bulan	Kategori	Training	Total Peserta
Januari	Soft Skill	Induction Program	8
	Hard Skill	Training Excel - Intermediate (Lv. 1&2)	28
Februari	Soft Skill	Induction Program	5
	Soft Skill	Training for Leaders	9
	Hard Skill	Update PSAK yang Mulai Berlaku 1 Januari 2023 dan Isu Pelaporan Keuangan di Tengah Kenaikan Tingkat Inflasi dan Suku Bunga	3
Maret	Soft Skill	Fundamental Supervisory Skill	4
	Soft Skill	Induction Program	5
	Soft Skill	Training Effective Communication Skill	14
April	Soft Skill	Induction Program	3
	Hard Skill	Training Excel - Basic (Level 1,2,3) Land Acquisition	13
Mei	Soft Skill	Induction Program	8
	Hard Skill	Metode Pelaksanaan Pekerjaan MEP Sesi 1&2	4
	Hard Skill	PSAK 65: Isu Dalam Penyusunan Dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian	3
	Hard Skill	Training Civil Structural Architectural Low Rise	2
	Soft Skill	Training Executive Development Program (Fundamental)	10
Juni	Soft Skill	Induction Program	17
	Soft Skill	Management Development Program	13
	Soft Skill	Training Fundamental Supervisory Skill Reguler	2
Total			151

Pemenuhan Kewajiban Upah Minimum

Perseroan dan Entitas Anak telah memenuhi kewajiban Upah Minimum Provinsi/Upah Minimum Regional bagi pegawai.

H. Diagram Kepemilikan Antara Pemegang Saham Perseroan, Perseroan, Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

Berikut adalah diagram kepemilikan Perseroan:



MAP adalah pihak yang memenuhi kriteria 'Pengendali Perusahaan Terbuka' berdasarkan Pasal 1 angka 31 Peraturan OJK No. 3/POJK.4/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal jo. Pasal 1 ayat (4) huruf a Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka, yang mana MAP memiliki saham Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham dengan hak suara yang telah disetor penuh dalam Perseroan, dan dengan demikian merupakan pengendali Perseroan.

Berdasarkan Perpres No. 13/2018 jo. Permenkumham No. 15/2019, Perseroan diwajibkan melakukan pelaporan pemilik manfaat kepada Menkumham. Berdasarkan Informasi Penyampaian Data sehubungan dengan Identitas Pemilik Manfaat Perseroan, tanggal 20 September 2023, yang disampaikan oleh Perseroan pada sistem Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Menkumham, (i) Susanto Kusumo, (ii) Alexander Halim Kusuma, (iii) Richard Halim Kusuma, dan (iv) Hindarto Budiono merupakan pemilik manfaat (beneficial owner) dari Perseroan yang memenuhi kriteria pemilik manfaat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (2) jo. Pasal 4 ayat (1) huruf d Perpres No. 13/2018.

I. Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Antara Perseroan dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum dan Entitas Anak

Berikut adalah hubungan pengurusan dan pengawasan antara Perseroan dengan Pemegang Saham dan Entitas Anak:

No.	Nama	Perseroan	Pemegang Saham			Entitas Anak			
			MAP	BKS	PET	MAS	CGIC	CKI	ASGE
1.	Susanto Kusumo	PK	-	-	-	-	-	-	-
2.	Phiong Phillipus Darma	WPK	-	-	-	-	-	-	-
3.	Steven Kusumo	K	-	-	PD	-	-	-	-
4.	Richard Halim Kusuma	K	-	-	WPD	-	-	-	-
5.	Hardjo Subroto Lilik	KI	-	-	K-II	-	-	-	-
6.	Prof. Djisman Simandjuntak	KI	-	-	-	-	-	-	-
7.	Sugianto Kusuma	PD	-	-	-	-	-	-	-
8.	Alexander Halim Kusuma	WPD	-	-	PK	-	-	-	-
9.	Surya Pranoto Budihardjo	WPD	DU	D-II	D-III	D-II	D-II	-	-
10.	Markus Kusumaputra	D	-	-	-	-	-	DU	-
11.	Ipeng Widjoyo	D	-	-	-	-	-	-	-
12.	Arthur Salim	D	-	-	-	-	-	-	-
13.	Gianto Gunara	D	-	-	-	-	-	-	-
14.	Yohanes Edmond Budiman	D	D-II	D-I	D-IV	D-I	D-I	-	D
15.	Belly Djaliel	-	D-I	D-III	K-I	D-III	D-III	-	K
16.	Linda Kusumo	-	-	-	D-I	-	-	-	-
17.	Nono Sampono	-	D-IV	DU	-	DU	DU	-	DU
18.	Kho Cing Siong	-	K-II	KU	-	KU	KU	K	KU
19.	Freddy Numberi	-	KU	K	-	K	K	-	-
20.	Ignatius Budiman	-	-	-	-	-	-	D	-
21.	Hariato Solichin	-	-	-	-	-	-	KU	-
22.	Ir. Sukarman	-	D-III	-	-	-	-	-	-
23.	Harris Then	-	K-I	-	K-III	-	-	-	-

Keterangan

PK / KU : Presiden Komisaris / Komisaris Utama

WPK : Wakil Presiden Komisaris

KI : Komisaris Independen

K : Komisaris

PD / DU : Presiden Direktur / Direktur Utama

WPD : Wakil Presiden Direktur

D : Direktur

J. Keterangan tentang Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum

MAP

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, MAP menguasai kepemilikan saham Perseroan sebesar 88,07%.

Riwayat Singkat

MAP berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Utara, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 5, tanggal 12 Agustus 2002, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Karawang, memperoleh status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor C-17708 HT.01.01.TH.2002, tanggal 16 September 2002, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 17, tanggal 28 Februari 2006, Tambahan Berita Negara Nomor 2209/2006. Selanjutnya telah diubah beberapa kali, antara lain penyesuaian dengan UUPT, sebagaimana termuat dalam Akta Risalah Rapat PT Multi Artha Pratama Nomor 120, tanggal 15 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, mendapatkan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor AHU-78952.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 28 Oktober 2008, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Multi Artha Pratama Nomor 27, tanggal 09 Mei 2019, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, mendapatkan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor AHU-

0026159.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 15 Mei 2019, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Multi Artha Pratama Nomor 4, tanggal 08 Januari 2021, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, menerima Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0018821, tanggal 13 Januari 2021.

Bidang Usaha

Maksud dan Tujuan MAP ialah bergerak dalam bidang real estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a) Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa mencakup 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, mal, 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.
- b) Kawasan Industri mencakup pengusahaan lahan dengan luas sekurang-kurangnya 50 hektar dalam satu hamparan yang dijadikan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri, termasuk pengusahaan Kawasan Industri Tertentu untuk Usaha Mikro Kecil, dan Menengah paling rendah 5 (lima) hektar dalam satu hamparan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Sesuai Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa MAP No. 53, tanggal 16 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.10-47154, tanggal 7 November 2012, susunan pemegang saham MAP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200.000.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	100.000.000	100.000.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	100.000.000	100.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	200.000.000	200.000.000.000	100,00
Saham dalam portepel	-	-	

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota pengurus MAP pada saat diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Freddy Numberi
 Komisaris I : Harris Then
 Komisaris II : Kho Cing Siong

Direksi

Direktur Utama : Surya Pranoto Budihardjo
 Direktur I : Belly Djaliel
 Direktur II : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur III : Ir. Sukarman
 Direktur IV : Nono Sampono

K. Keterangan tentang Entitas Anak

Pada tanggal Prospektus diterbitkan, Perseroan memiliki penyertaan secara langsung dan tidak langsung pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi, dengan uraian sebagai berikut.

Nama Perusahaan	Status Operasi Komersial	Kepemilikan Langsung / Tidak Langsung	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Tahun Dimulainya Investasi	Kontribusi Terhadap Pendapatan Perseroan ^{*)}	Kegiatan Usaha
Entitas Anak Langsung						
1. BKS	Aktif beroperasi	51,00%	2020	2022	27%	Real estat
2. PET	Belum beroperasi	99,00%	-	2023	-	Real Estat
Entitas Anak Melalui BKS						
1. MAS	Aktif beroperasi	51,00%	2020	2022	73%	Real estat
2. CGIC	Belum beroperasi	51,00%	-	2022	-	Real estat
3. CKI	Belum beroperasi	57,00%	-	2022	-	Real estat
4. ASGE	Belum beroperasi	99,60%	-	2023	-	Real estat
Entitas Asosiasi Melalui BKS						
1. FCS	Belum beroperasi	40,00%	-	2022	-	Real estat

^{*)} per 30 Juni 2023

Entitas Anak Langsung

BKS

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menguasai kepemilikan saham BKS sebesar 51,00%. BKS aktif beroperasi dan berkantor pusat di Kabupaten Tangerang.

Riwayat Singkat

BKS berkedudukan di Kabupaten Tangerang, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 1, tanggal 3 April 2000, dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Jakarta, memperoleh status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Kehakiman dan Perundang-Undangan Republik Indonesia No. C-16935 HT.01.01.TH.2000, tanggal 8 Agustus 2000, diumumkan dalam BNRI No. 1, tanggal 2 Januari 2001, TBN No. 58. Selanjutnya Anggaran Dasar telah diubah beberapa kali, antara lain penyusuaian dengan UUPT sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 171, tanggal 26 Juli 2008, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, memperoleh persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor AHU-90187.AH.01.02.TAHUN 2008, tanggal 26 November 2008, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT BKS No. 73, tanggal 27 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0043731.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 28 Juli 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT BKS dari Menkumham No. AHU-AH.01.09-0145607, tanggal 28 Juli 2023.

Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan BKS adalah Real Estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111), mencakup 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.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham BKS sebagaimana diuraikan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat BKS No. 93, tanggal 25 Agustus 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham BKS No. 73, tanggal 27 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	800.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. Perseroan	104.082	52.041.000.000	51,00
2. PT Agung Sedayu	50.000	25.000.000.000	24,50
3. PT Tunas Mekar Jaya	50.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	204.082	102.041.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	595.918	297.959.000.000	

Dokumen Perizinan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, BKS memiliki izin-izin material sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 9120302891422, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 2019 dengan perubahan ke-6 pada tanggal 5 Agustus 2022	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.930.684.4-026.000 terdaftar tanggal 27 April 2000	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-432PKP/WPJ.08/KP.0603/2021, tanggal 22 November 2021	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203028914220001, yang diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 2022, dengan perubahan ke-2 tertanggal 5 Agustus 2022.	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Keputusan Bupati Tangerang No. 593/34-BP2T/2014 tentang - Pemberian Perpanjangan Ijin Lokasi kepada PT Bangun Kosambi Sukses untuk keperluan Perolehan Tanah seluas 399.405 m2 dari luas keseluruhan seluas 1.400.000 m2 & yang telah dibebaskan seluas 1.090.946 m2 di Desa/Kelurahan Kosambi Barat Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang guna kepentingan Pembangunan Pariwisata, Komersial, Perumahan & Pergudangan, tanggal 9 Januari 2014.		Bupati Tangerang
6.	Izin Lingkungan No. 660/Kep 44. 11-13199, tanggal 20 November 2019	Berlaku sepanjang tidak ada perubahan komitmen	Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang
7.	Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL), No. 660/Kep.406-DLHK/2019, tanggal 31 Oktober 2019	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup Dan Kebersihan Kabupaten Tangerang

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris BKS berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Bangun Kosambi Sukses Nomor 34, tanggal 27 November 2020, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, memperoleh Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0412988, tanggal 27 November 2020, sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
Direktur II : Surya Pranoto Budihardjo
Direktur III : Belly Djaliel

PET

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menguasai kepemilikan saham PET sebesar 99,00%. PET belum beroperasi secara komersial, berkantor pusat di Office Tower ASG, Jalan Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.

Riwayat Singkat

PET berkedudukan di Jakarta Utara, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Panorama Eka Tunggal No. 6, tanggal 6 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0040991.AH.01.01.TAHUN 2023, tanggal 07 Juni 2023. ("**Akta Pendirian PET**").

Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian PET, maksud dan tujuan PET adalah:

1. Maksud dan tujuan PET ialah Aktivitas Konsultasi Manajemen dan Real Estat.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PET melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. 70209 - 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. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

- b. 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa mencakup 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, mal, 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.

Sampai dengan tanggal Prospektus, PET belum beroperasi dan belum melakukan kegiatan usaha apa pun, termasuk untuk melaksanakan aktivitas konsultasi manajemen maupun real estat.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham PET sebagaimana diuraikan dalam Akta Pendirian PET adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	800.000	800.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. Perseroan	198.099	198.099.000.000	99,00
2. BKS	2.001	2.001.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	200.000	200.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	600.000	600.000.000.000	

Dokumen Perizinan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, PET memiliki izin-izin material sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 9120202980225, yang diterbitkan pada tanggal 9 Juni 2023, sebagaimana telah dilakukan perubahan pertama tanggal 9 Juni 2023	Berlaku selama PET menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 39.192.474.3-047.000, tanggal 7 Juni 2023.	Berlaku selama PET menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Jakarta Pusat.
3.	SPPKP	<i>Sampai dengan tanggal Prospektus ini, PET belum melakukan pengurusan SPPKP. Lebih lanjut, PET menyatakan bahwa PET belum beroperasi dan belum melakukan kegiatan usaha apa pun. Oleh karenanya, SPPKP saat ini belum relevan untuk diperoleh oleh PET.</i>	
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 09062300317080001, yang diterbitkan pada tanggal 9 Juni 2023.	Berlaku selama PET menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	<i>PET tidak memiliki izin lokasi, KKKPR atau PKKPR karena PET termasuk dalam kategori usaha mikro yang mana hanya memiliki modal usaha sampai dengan paling banyak Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) sesuai dengan Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia No. 4 Tahun 2021 tentang Pedoman dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Fasilitas Penanaman Modal, sehingga tidak diwajibkan untuk memiliki izin lokasi, KKKPR atau PKKPR.</i>	

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PET berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT PET No. 25 tanggal 8 Juni 2023, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	Alexander Halim Kusuma
Komisaris I	:	Belly Djaliel
Komisaris II	:	Hardjo Subroto Lilik
Komisaris III	:	Harris Then

Direksi

Presiden Direktur	:	Steven Kusumo
Wakil Presiden Direktur	:	Richard Halim Kusuma
Direktur I	:	Linda Kusumo
Direktur II	:	Yohanes Edmond Budiman
Direktur III	:	Surya Pranoto Budihardjo
Direktur IV	:	Yohanes Edmond Budiman

Entitas Anak Tidak Langsung

MAS

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menguasai kepemilikan saham MAS melalui BKS sebesar 51,00%. MAS aktif beroperasi dan berkantor pusat di Jalan Inspeksi PIK 2 No. 05, Dadap Kosambi, Kabupaten Tangerang 15211.

Riwayat Singkat

MAS berkedudukan di Kabupaten Tangerang, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 14, tanggal 7 Februari 2012, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, memperoleh status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor. AHU-11457.AH.01.01.Tahun 2012, tanggal 1 Maret 2012 dan telah diumumkan dalam TBNRI Nomor 18484 pada BNRI No. 34, tanggal 26 April 2014 (“**Akta Pendirian MAS**”). Selanjutnya Anggaran Dasar telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham MAS No. 79, tanggal 28 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0044088.AH.01.02.Tahun 2023, tanggal 31 Juli 2023.

Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan MAS adalah Real Estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111), mencakup 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.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham MAS sebagaimana diuraikan dalam Akta Pendirian MAS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000 setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	800.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. BKS	104.082	52.041.000.000	51,00
2. PT Agung Sedayu	50.000	25.000.000.000	24,50
3. PT Tunas Mekar Jaya	50.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	204.082	102.041.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	595.918	297.959.000.000	

Dokumen Perizinan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, MAS memiliki izin-izin material sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No.9120403872478, tanggal 27 Agustus 2019, dengan perubahan ke-3 pada tanggal 7 March 2023	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 03.932.194.2-026.000 terdaftar tanggal 20 November 2013	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-145PKP/WPJ.08/KP.0603/2021, tanggal 14 April 2023	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91204038724780001, yang diterbitkan pada tanggal 27 Agustus 2019, dengan perubahan ke-1 tertanggal 9 September 2020.	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. PF.01/307-200/VI/2021, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2021, dengan luas tanah 483,498 ha yang berlokasi di Desa Tanjung Burung dan Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Direktur Jenderal Tata Ruang atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
6.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.0189.1-DLHK/XI/2022 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan PIK-2 Extension di Desa Tangjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Muara, Kecamatan Teluknaga dan Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT MAS, tanggal 30 November 2022.	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris MAS berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa PT MAS No. 37, tanggal 19 November 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0412994, tanggal 27 November 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Suryo Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

CGIC

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menguasai kepemilikan saham CGIC melalui BKS sebesar 51,00%. CGIC belum beroperasi secara komersial, berkantor pusat di Ruko Kawasan 100 Blok c No. 5, Jl Raya Salemba, Kampung Melayu Timur, Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten.

Riwayat Singkat

CGIC berkedudukan di Kabupaten Tangerang, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 2, tanggal 8 November 2010, dibuat di hadapan Reni Herlianti, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, memperoleh status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor. AHU-00180.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 3 Januari 2011. Selanjutnya Anggaran Dasar telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT CGIC No. 81, tanggal 28 Juli 2023, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0044092.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 31 Juli 2023.

Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan CGIC adalah Real Estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111), mencakup 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.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham CGIC sebagaimana diuraikan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT CGIC No.94, tanggal 25 Agustus 2022, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0060597.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 25 Agustus 2022 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT CGIC dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT CGIC AHU-AH.01.03-0283128 tanggal 25 Agustus 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000 setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	800.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. BKS	104.082	52.041.000.000	51,00
2. PT Agung Sedayu	50.000	25.000.000.000	24,50
3. PT Tunas Mekar Jaya	50.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	204.082	102.041.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	595.918	297.959.000.000	

Dokumen Perizinan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, CGIC memiliki izin-izin material sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 9120302581008 atas nama PT CGIC sebagaimana ditetapkan pada tanggal 10 Mei 2019 dengan perubahan ke-7 pada tanggal 1 Juli 2022	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. No. 31.457.030.0-402.000 terdaftar tanggal 20 November 2013	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-17PKP/WPJ.19/KP.0403/2021, tanggal 30 Agustus 2021	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203025810080001, yang diterbitkan pada tanggal 1 Juli 2022, dengan perubahan kedua tertanggal 1 Juli 2022.	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Izin Lokasi tanggal 5 Januari 2021 dan berlaku sampai 3 (tiga) tahun yaitu 5 Januari 2024, untuk lahan seluas 75 hektar yang berlokasi di Ruko Kawasan 100 blok c, No. 5-8, Jalan Kampung Melayu Timur, Kelurahan Kampung Melayu Timur, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Banten.		Sistem OSS
6.	PKKPR dengan Nomor SK PF.01/309-200/VI/2021 tanggal 18 Juni 2021 dan berlaku sampai 3 (tiga) tahun yaitu 18 Juni 2024, untuk lahan seluas kurang lebih 144,151 hektar yang berlokasi di Desa Tanjung Burung dan Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten	berlaku selama 3 (tiga) tahun	Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Tata Ruang
7.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.0189.1-DLHK/XI/2022 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan PIK-2 Extension di Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Muara, Kecamatan Teluknaga dan Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT MAS, tanggal 30 November 2022	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris CGIC berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham Perseroan PT CGIC No. 33, tanggal 14 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423438, tanggal 23 Desember 2020, sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman
 Direktur II : Suryo Pranoto Budihardjo
 Direktur III : Belly Djaliel

CKI

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menguasai kepemilikan saham CKI melalui BKS sebesar 57,00%. CKI belum beroperasi secara komersial, berkantor pusat di Jalan Inspeksi PIK 2 No. 05, Dadap Kosambi, Kabupaten Tangerang 15211.

Riwayat Singkat

CGIC berkedudukan di Kabupaten Tangerang, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Cahaya Kencana Indah No. 89, tanggal 22 September 2017, memperoleh status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor. AHU-00180.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 3 Januari 2011. Selanjutnya Anggaran Dasar telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT CKI No. 75 tanggal 21 Agustus 2023, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0054894.AH.01.02.Tahun 2023 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT CKI, tanggal 12 September 2023.

Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan CKI adalah Real Estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111), mencakup 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.

Sampai dengan tanggal Prospektus, CKI belum beroperasi dan belum melakukan kegiatan usaha apa pun, termasuk untuk melaksanakan kegiatan usaha real estat.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham CKI sebagaimana diuraikan dalam Akta Pendirian PT CKI *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT CKI No. 25 tanggal 07 November 2018, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	600	600.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. BKS	342	342.000.000	57,00
2. PT Fin Centerindo Dua	258	258.000.000	43,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	600	600.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	-	-	

Dokumen Perizinan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, CKI memiliki izin-izin material sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 912031519033 sebagaimana ditetapkan pada tanggal 13 November 2019 dengan perubahan kedelapan belas pada tanggal 18 Maret 2022	Berlaku selama kegiatan usahanya.	CKI Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 83.965.806.9-026.000, tanggal 6 Februari 2018	Berlaku selama kegiatan usahanya.	CKI KPP Pratama Kosambi
3.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. S-288PKP/WPJ.08/KP/0603/2022, tanggal 18 Juli 2022	Berlaku selama kegiatan usahanya.	CKI KPP Pratama Kosambi

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203151910330001, yang diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2022, dengan perubahan kedua tertanggal 18 Maret 2022	Berlaku selama CKI menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	<i>CKI tidak memiliki izin lokasi, KKKPR atau PKKPR karena CKI termasuk dalam kategori usaha mikro yang mana hanya memiliki modal usaha sampai dengan paling banyak Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) sesuai dengan Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia No. 4 Tahun 2021 tentang Pedoman dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Fasilitas Penanaman Modal, sehingga tidak diwajibkan untuk memiliki izin lokasi, KKKPR atau PKKPR.</i>	

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris CKI berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT CKI No. 75 tanggal 21 Agustus 2023, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Harianto Solichin
 Komisaris : Kho Cing Siong

Direksi

Direktur Utama : Markus Kusumaputra
 Direktur I : Ignatius Budiman

ASGE

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menguasai kepemilikan saham ASGE sebesar 99,60%. ASGE belum beroperasi secara komersial, berkantor pusat di Office Tower ASG, Jalan Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Riwayat Singkat

ASGE berkedudukan di Jakarta Utara, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Agung Surya Gemerlap No. 87, tanggal 17 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0045215.AH.01.01.Tahun 2023, tanggal 21 Juni 2023 ("**Akta Pendirian ASGE**").

Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan ASGE adalah Real Estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111), mencakup 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.

Sampai dengan tanggal Prospektus, ASGE belum beroperasi dan belum melakukan kegiatan usaha apa pun, termasuk untuk melaksanakan kegiatan usaha real estat.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham ASGE sebagaimana diuraikan dalam Akta Pendirian ASGE adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	500	500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. BKS	498	498.000.000	99,60
2. PT Inti Multi Karya	1	1.000.000	0,20
3. PT Tunas Mekar Jaya	1	1.000.000	0,20
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	500	500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	-	-	

Dokumen Perizinan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, ASGE memiliki izin-izin material sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha No. 3107230088145 sebagaimana ditetapkan pada tanggal 31 Juli 2023	Berlaku selama AGSE menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak No. 39.366.762.1-047.000, tanggal 21 Juni 2023	Berlaku selama AGSE menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Jakarta Pusat
3.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak	<i>Sampai dengan tanggal Prospektus ini, ASGE belum melakukan pengurusan SPPKP. Lebih lanjut, ASGE menyatakan bahwa ASGE belum beroperasi dan belum melakukan kegiatan usaha apa pun. Oleh karenanya, SPPKP saat ini belum relevan untuk diperoleh oleh ASGE.</i>	
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 31072300881450001, yang diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2023	Berlaku selama AGSE menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	<i>ASGE tidak memiliki izin lokasi, KKKPR atau PKKPR karena ASGE termasuk dalam kategori usaha mikro yang mana hanya memiliki modal usaha sampai dengan paling banyak Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) sesuai dengan Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia No. 4 Tahun 2021 tentang Pedoman dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Fasilitas Penanaman Modal, sehingga tidak diwajibkan untuk memiliki izin lokasi, KKKPR atau PKKPR.</i>	

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris ASGE berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT ASGE No. 12 tanggal 03 Juli 2023 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
 Komisaris I : Belly Djaliel

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
 Direktur I : Yohanes Edmond Budiman

L. Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

Untuk menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dan Entitas Anak telah mengadakan perjanjian penting dan material dengan pihak ketiga dengan uraian sebagai berikut:

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
1.	Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit atau Fasilitas Pembiayaan dengan Jaminan Perusahaan No. 070/MOU/CSRLD/DBR-GF/III/2021, tanggal 30 Maret 2021, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit atau Fasilitas Pembiayaan dengan Jaminan Perusahaan No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/VII/2021, tanggal 1 Juli 2021 ("Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/VII/2021")	1. PT Bank OCBC NISP Tbk (" Pihak Pertama ") 2. PT Mandiri Bangun Makmur; 3. BKS; 4. PT Trisula Indah Lestari; 5. PT Kencana Sedayu Abadi; 6. PT Kukuh Mandiri Lestari; 7. SCU; 8. CGIC; 9. MAS; 10. KUS; 11. BMW; 12. SHM; dan 13. JIS. (selanjutnya Mandiri Bangun Makmur, BKS, Trisula Indah Lestari, Kencana Sedayu Abadi, Kukuh Mandiri Lestari, SCU, CGIC, MAS, KUS, BMW, SHM; dan JIS disebut sebagai " Pihak Kedua ")	Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku hingga batas waktu yang tidak ditentukan, sampai dengan adanya pembatalan dan/atau pengakhiran dari salah satu pihak atau dari para pihak. Objek Perjanjian: Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Hak Pihak Pertama: - Menerima jaminan atas pemberian fasilitas kredit/pembiayaan. - Menetapkan besarnya tingkat suku bunga/ujrah. - Menerima kuasa dari Pihak Kedua untuk mendebet rekening Pihak Kedua yang ada pada Pihak Pertama. Kewajiban Pihak Pertama: 1. Pihak Pertama akan mencairkan dana Fasilitas kredit/Fasilitas Pembiayaan sebesar plafon kredit yang disetujui dengan ketentuan yang terdapat pada pasal 5 Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/VII/2021 ini; 2. Pihak Kedua memberikan kuasa kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak dan berwenang antara lain namun tidak terbatas untuk menempatkan deposito(-deposito) atas nama Pihak Kedua berikut seluruh perubahan/perpanjangan/ penggantian dari deposito(-deposito) tersebut yang akan ada dikemudian hari (selanjutnya disebut "Deposito"), menerima bunga Deposito setiap bulan dan/ atau memasukkan kembali Deposito, memblokir dan mencairkan Deposito untuk keperluan Pelunasan seluruh kewajiban terutang dan wajib dibayar oleh Debitor/nasabah kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian kredit/Perjanjian Pembiayaan dan pemenuhan kewajiban-kewajiban Pihak Kedua yang belum dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/VII/2021 ini.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			<p>3. Pihak Pertama akan menyetorkan jumlah uang berdasarkan Fasilitas kredit/Fasilitas Pembiayaan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal penandatanganan Perjanjian kredit/Perjanjian Pembiayaan;</p> <p>4. Pihak Pertama akan mengembalikan Dana Retensi ke Pihak Kedua apabila telah dilaksanakannya penandatanganan AJB dan SKMHT dan/ atau APHT dan Pihak Kedua telah melaksanakan serta memenuhi kewajibannya kepada Pihak Pertama yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/VII/2021.</p> <p>Hak Pihak Kedua:</p> <p>1. Menerima penyetoran jumlah uang berdasarkan fasilitas dari Pihak Pertama sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit Pembiayaan.</p> <p>Kewajiban Pihak Kedua:</p> <p>1. Pihak Kedua diwajibkan membuka Rekening Giro pada kantor Pihak Pertama untuk penyaluran dana dari hasil pencairan Fasilitas kredit/Fasilitas Pembiayaan dan pelaksanaan kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.</p> <p>2. Pihak Kedua wajib memberikan Surat Instruksi Pencairan dan Kuasa kepada Pihak Pertama untuk melakukan penempatan Dana Retensi, melakukan blokir rekening/deposito Dana Retensi serta melakukan pencairan Dana Retensi setelah Pihak Kedua melakukan pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/VII/2021.</p> <p>3. Pihak Kedua wajib mengurus dan melengkapi seluruh surat-surat/ dokumen-dokumen yang diperlukan, splitzing/pemecahan dan balik nama sertifikat ke atas nama Pembeli / Debitor / Nasabah atau pihak lain yang ditentukan Pembeli/ Debitor yang telah disetujui Pihak Pertama.</p> <p>4. Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pembeli/ debitor/ nasabah untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan SKMHT dan/atau APHT di hadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat dimaksud wajib ditembuskan kepada Pihak Pertama, dalam hal pengikatan jual beli atas Unit Apartemen dilakukan dengan PPJB/ Perjanjian Pendahuluan terlebih dahulu.</p>

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
2.	Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Ruko/Rukan/Apartement/Kavling di Pantai Indah Kapuk 2 No. 12, tanggal 4 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H (“ Kerjasama Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Ruko/Rukan/Apartement/Kavling di Pantai Indah Kapuk 2 ”).	<ol style="list-style-type: none"> 1. PT Kencana Sedayu Abadi; 2. BKS; 3. PT Kukuh Mandiri Lestari; 4. MAS; 1. PT Mandiri Bangun Makmur; 2. PT Trisula Indah Lestari; 3. BMW; 4. CGIC; 5. JIS; 6. KUS; 7. SHM; 8. SCU; 9. KKU; <p>(Selanjutnya Kencana Sedayu Abadi, BKS, Kukuh Mandiri Lestari, MAS, Mandiri Bangun Makmur, Trisula Indah Lestari, BMW, CGIC, JIS, KUS, SHM, SCU, dan KKU disebut sebagai “Developer”);</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. PT Bank Panin, Tbk. (“Pihak Kedua”). 	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 2 Juli 2022</p> <p>Kerjasama Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Ruko/Rukan/Apartement/Kavling di Pantai Indah Kapuk 2 berlaku 10 (sepuluh) tahun sejak perjanjian ini ditandatangani.</p> <p>Hak Developer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima penyetoran atas jumlah pinjaman pokok yang diperoleh Debitur setelah <i>Developer</i> melengkapi semua surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penandatanganan Perjanjian Utang Piutang dan/atau Perjanjian jaminan tersebut dilaksanakan. <p>Kewajiban <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Membuka rekening <i>escrow</i> atau deposito pada Pihak Kedua. 2. Mengusulkan calon Debitur untuk memperoleh fasilitas dari Pihak Kedua. 3. Bertindak sebagai penghubung dan koordinator antara Pihak Kedua dan Debitur dalam rangka pemberian dan pelaksanaan fasilitas. 4. Membantu Pihak Kedua pada pemberian informasi dan data-data mengenai para Debitur. 5. Mengurus dan menyelesaikan pengurusan sertifikat induk atas nama <i>Developer</i>. 6. Mengurus dan menyelesaikan setiap pemecahan sertifikat hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun dari setiap penjualan Properti. <p>Hak Pihak Kedua:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima kuasa untuk mendebet rekening <i>escrow</i> atau deposito <i>Developer</i>. 2. Untuk dengan seketika menghentikan/mengakhiri kesediaan Pihak Kedua untuk memberikan fasilitas terlebih jauh kepada para calon Debitur. 3. Menuntut <i>Developer</i> untuk membayar seketika lunas kepada Pihak Kedua semua dan setiap jumlah pokok yang sampai pada waktu itu telah diberikan sebagai pinjaman kepada Debitur. <p>Kewajiban Pihak Kedua:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pihak Kedua akan menyetor jumlah pinjaman pokok yang diperoleh debitur selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja terhitung semenjak hari dan tanggal perjanjian Utang Piutang dan/atau Perjanjian Jaminan tersebut ditandatangani dan dokumen-dokumen/surat-surat yang disyaratkan Pihak Kedua dilengkapi oleh <i>Developer</i>. 2. Dalam hal Pihak Pertama membayar lunas kepada Pihak Kedua seluruh jumlah uang yang terutang oleh Debitur kepada Pihak Kedua berdasarkan Fasilitas KPR/KPA/KPT, maka Pihak Kedua berkewajiban mengoperkan/mengalihkan kepada <i>Developer</i> semua hak dan wewenang yang dimiliki/dipunyai Pihak Kedua terhadap debitur berdasarkan Perjanjian Utang Piutang dan Perjanjian Jaminan dalam bentuk Akta Subrogasi secara notariil dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pelunasan dilakukan. 3. Pihak Kedua wajib memastikan bahwa tidak terjadi pengalihan kredit kepada Debitur lain pada bank yang sama maupun bank lain, untuk jangka waktu minimal 1 (satu) Tahun. Kewajiban ini berlaku hanya untuk bank yang akan menyalurkan kredit/pembiayaan properti secara inden.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
3.	Akta Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian Properti No. 22, tanggal 28 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Saniwati Suganda, S.H., Notaris di Kota Jakarta Utara ("Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata")	1. PT Bank Permata Tbk ("Bank") 2. PT Kencana Sedayu Abadi 3. BKS; 4. PT Kukuh Mandiri Lestari; 5. MAS; 6. PT Mandiri Bangun Makmur; 7. PT Trisula Indah Lestari; 8. BMW; 9. CGIC; 10. KUS; 11. SHM; dan 12. JIS. ("Developer")	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan efektif berlaku sejak tanggal penandatanganan tanggal 28 Desember 2020 dan akan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama pada periode berikutnya demikian seterusnya, selama tidak ada keinginan dari salah satu Pihak untuk menghentikan Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata.</p> <p>Objek Perjanjian: Kerjasama Pembiayaan Pembelian Properti.</p> <p>Hak Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apabila <i>Developer</i> melanggar melanggar/melalaikan salah satu kewajibannya pada Pasal 4.2.12 Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata, Bank menerima kuasa dari <i>Developer</i> untuk mengeksekusi jaminan yang diberikan <i>Developer</i>, memiliki hak penuh untuk mengalokasikan hasil eksekusi atas jaminan <i>Developer</i> tersebut, mengenakan sanksi berupa denda kepada <i>Developer</i> per hari keterlambatan dari tanggal serah terima bangunan. 2. Menerima seluruh asli Dokumen Properti selambat-lambatnya pada Tanggal Penyerahan Dokumen Properti. <p>Kewajiban Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Memberikan fasilitas kredit/fasilitas pembiayaan kepada calon pembeli untuk pembelian property, yang telah maupun belum terbangun secara utuh yang dikembangkan oleh <i>Developer</i> sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank. 2. Dalam hal <i>Developer</i> membayar lunas kepada Bank seluruh jumlah uang yang terutang oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan ketentuan pasal ini, maka Bank berkewajiban mengalihkan kepada <i>Developer</i> semua hak dan wewenang yang dimiliki atau dipunyai Bank terhadap Nasabah berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Akad dan Perjanjian Jaminan, dengan menandatangani Akta Subrogasi (khusus bagi Nasabah yang memiliki Fasilitas pembiayaan dengan skema Syariah, wajib menggunakan akta subrogasi) secara notariil. <p>Hak <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Khusus untuk Fasilitas dengan skema Pembiayaan Syariah, <i>Developer</i> berhak untuk menerima ujarah (<i>fee</i>) dari nasabah selaku yang ditanggung. 2. Dalam hal <i>Developer</i> membayar lunas kepada Bank seluruh jumlah uang yang terutang oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan ketentuan pasal ini, maka <i>Developer</i> berhak menerima pengalihan atas semua hak dan kewajiban yang dimiliki atau dipunyai Bank terhadap Nasabah berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Akad dan Perjanjian Jaminan, dengan menandatangani Akta Subrogasi (khusus bagi Nasabah yang memiliki Fasilitas pembiayaan dengan skema Syariah, wajib menggunakan akta subrogasi) secara notariil.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			<p>Kewajiban <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bertindak sebagai penghubung dan koordinator antara Bank dan Pembeli sehubungan dengan pelaksanaan pemberian Fasilitas. Memonitor ketaatan Nasabah dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit. Mengusulkan atau menawarkan kepada para calon Pembeli untuk membeli Properti dengan menggunakan Fasilitas dari Bank. Menyelesaikan pengurusan sertifikat hak atas tanah induk atas nama <i>Developer</i> Memberitahukan kepada Bank jadwal penandatanganan AJB, SKMHT/APHT selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum penandatanganan dokumen tersebut. Menyerahkan kepada Bank seluruh asli Dokumen Properti selambat-lambatnya pada Tanggal Penyerahan Dokumen Properti. Menyelesaikan pengurusan pelaksanaan penandatanganan AJB, pembuatan surat Izin Mendirikan Bangunan, pemecahan dan balik nama sertifikat hak atas tanah. Bertanggung jawab penuh kepada Bank dan Pembeli terhadap penyelesaian pengurusan seluruh dokumen-dokumen yang terkait dengan pemberian Fasilitas oleh Bank kepada Nasabah yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh <i>Developer</i> dan Bank sebagai Notaris/PPAT rekanan <i>Developer</i> dan Bank. Menginformasikan kepada Nasabah atas biayanya sendiri untuk mengasuransikan Properti yang dibeli dengan perusahaan asuransi yang bekerjasama dengan Bank. Khusus untuk Fasilitas dengan skema Pembiayaan Syariah, <i>Developer</i> wajib untuk menanggung selaku penjamin atas seluruh kewajiban -Nasabah kepada Bank apabila terjadi kondisi-kondisi sebagaimana disebutkan pada pasal 5.1 Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata ini.
4.	Akta Perjanjian Kerjasama No. 40, tanggal 25 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (“Perjanjian Kerjasama No. 40/2022 – BCA”)	<ol style="list-style-type: none"> PT Kukuh Mandiri Lestari; PT Mandiri Bangun Makmur; BKS; PT Trisula Indah Lestari; PT Kencana Sedayu Abadi; SCU; MAS; <p>(Selanjutnya PT KML, PT MBM, PT BKS, PT TIL, PT KSA, PT SCU, dan PT MAS secara sendiri maupun secara bersama-sama disebut sebagai “Pihak Pertama”) dan</p> <ol style="list-style-type: none"> PT Bank Central Asia Tbk. (“Pihak Kedua”) 	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya.</p> <p>Objek Perjanjian: Kerjasama pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.</p> <p>Hak Pihak Pertama:</p> <p>Pihak Pertama dapat melakukan penarikan dana hasil pencairan Fasilitas KPR dari Rekening Penampungan ke Rekening Pihak Pertama sesuai dengan kemajuan pembangunan Tanah dan Bangunan inden yang dibiayai sesuai dengan laporan perkembangan pembangunan properti.</p> <p>Kewajiban Pihak Pertama:</p> <ol style="list-style-type: none"> penandatanganan AJB hanya dapat dilakukan oleh Pihak Pertama dan pembeli apabila kolektibilitas pembeli kepada Pihak Kedua termasuk lancar. Oleh karena itu, Pihak Pertama wajib memastikan kolektibilitas pembeli kepada Pihak Kedua sebelum penandatanganan AJB.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			<ol style="list-style-type: none"> 2. wajib menyerahkan laporan perkembangan pembangunan properti yang didasarkan atas laporan perkembangan pembangunan properti yang berasal dari Pihak Pertama selaku pengembang dengan verifikasi dari penilai internal Pihak Kedua atau penilai independen. 3. menyelesaikan pemecahan sertifikat dan pembangunan Tanah dan Bangunan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat 3 dan ayat 5 Perjanjian Kerjasama No. 40/2022 – BCA. 4. menyelesaikan pembangunan Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR yang diberikan Pihak Kedua kepada pembeli. 5. memberikan kuasa kepada Pihak Kedua, yang tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan oleh Pihak Pertama dengan cara apapun juga selama Perjanjian Kerjasama No. 40/2022 – BCA masih berlangsung untuk mencairkan dana dalam Rekening Penampungan. <p>Hak Pihak Kedua:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pihak Kedua atas pertimbangannya sendiri berhak mencairkan dana dalam Rekening Penampungan untuk diperhitungkan dengan kerugian yang diderita Pihak Kedua dan/atau pembeli sebagai akibat dari tidak dipenuhinya kewajiban Pihak Pertama untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat dan pembangunan Tanah dan Bangunan yang dibeli oleh pembeli tersebut. 2. Pihak Kedua berhak sewaktu-waktu mengubah besarnya plafon yang telah diberikan. <p>Kewajiban Pihak Kedua:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. memberikan Fasilitas KPR kepada pembeli yang membeli Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama sepanjang Pihak Pertama telah memiliki bukti-bukti seluruh perizinan yang disyaratkan atau diperlukan berkenaan dengan pembangunan dan/atau pengelolaan atas lokasi perumahan dimana Tanah dan Bangunan tersebut berada.
5.	Akta Perjanjian Kerjasama dengan <i>Developer</i> dalam Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Unit Apartemen No. 28, tanggal 24 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Utara (“ Perjanjian Kerjasama No. 28/2022 – Danamon ”).	1. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk (“ Bank ”); 2. BMW (“ <i>Developer I</i> ”); 3. CGIC (“ <i>Developer II</i> ”); 4. JIS (“ <i>Developer III</i> ”); 5. KUS (“ <i>Developer IV</i> ”); dan 6. SHM (“ <i>Developer V</i> ”). (selanjutnya <i>Developer I, Developer II, Developer III, Developer IV, dan Developer V</i> secara bersama-sama disebut sebagai “ Developer ”)	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku sejak tanggal 24 Mei 2022 hingga batas waktu yang tidak ditentukan.</p> <p>Objek Perjanjian: Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit.</p> <p>Hak <i>Developer</i>: <i>Developer</i> berhak memperoleh dana hasil pencairan Fasilitas Kredit untuk pembelian Unit Apartemen sesuai dengan jumlah yang tercantum dengan tegas dalam Perjanjian Kredit antara Bank dengan Enduser dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan berkaitan dengan pencairan Fasilitas Kredit sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 Perjanjian Kerjasama No. 28/2022 – Danamon.</p>

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			<p>Kewajiban <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Developer</i> wajib dan mengikatkan diri kepada Bank serta menjamin akan menyelesaikan proses Pembangunan Apartemen, Pembuatan Pertelaan atas Apartemen, serta Proses Sertifikasi Apartemen sehingga terbit SHMSRS. 2. <i>Developer</i> akan menandatangani AJB atas Unit Apartemen (HMSRS) dengan debitur, yang dilakukan pada hari dan tanggal yang sama dengan penandatanganan Hak Tanggungan atas Unit Apartemen antara Bank dengan Enduser. 3. Dalam hal diperlukan semata-mata menurut pertimbangan Bank, <i>Developer</i> berkewajiban untuk memberikan surat kuasa untuk melaksanakan hak mengambil alih penyelesaian Proses Sertifikasi Apartemen dari <i>Developer</i>. <p>Hak Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bank berhak melakukan penilaian atas permohonan Fasilitas Kredit yang diajukan oleh Enduser sesuai dengan kebijaksanaan dan atas pertimbangan Bank, yang mana realisasi pemberian Fasilitas Kredit akan dilaksanakan sesuai dan menurut syarat-syarat ketentuan yang berlaku pada Bank. 2. Dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada <i>Developer</i>, Bank berhak, dan dengan ini diberikan kuasa oleh <i>Developer</i>, untuk setiap saat dalam jangka waktu pelaksanaan Proses Sertifikasi Apartemen berdasarkan Perjanjian atau dalam jangka waktu perpanjangannya untuk dan atas nama <i>Developer</i>, mengambil alih penyelesaian Proses Sertifikasi Apartemen dari <i>Developer</i>. <p>Kewajiban Bank:</p> <p>Bank berkewajiban melaksanakan pencairan sejumlah uang yang tersebut dengan tegas dalam Perjanjian Kredit apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh Enduser dan dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diwajibkan untuk pencarian Fasilitas Kredit telah dilengkapi oleh debitur.</p>
6.	Akta Perjanjian Kerjasama <i>Developer</i> No. 29, tanggal 24 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Utara (" Perjanjian Kerjasama No. 29/2022 – Danamon ").	<ol style="list-style-type: none"> 1. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk ("Bank"); 2. BMW ("<i>Developer I</i>"); 3. CGIC ("<i>Developer II</i>"); 4. JIS ("<i>Developer III</i>"); 5. KUS ("<i>Developer IV</i>"); dan 6. SHM ("<i>Developer V</i>"). (selanjutnya <i>Developer I, Developer II, Developer III, Developer IV, dan Developer V</i> secara bersama-sama disebut sebagai "Developer") 	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku sejak tanggal 24 Mei 2022 hingga batas waktu yang tidak ditentukan.</p> <p>Objek Perjanjian: Kerjasama dengan <i>Developer</i> dalam rangka Pemberian Fasilitas Kredit.</p> <p>Hak Pihak Pertama:</p> <p>Hak <i>Developer</i>:</p> <p><i>Developer</i> berhak untuk mengalihkan permohonan tersebut (untuk memperoleh Fasilitas Kredit dan/atau Fasilitas – Pembiayaan Syariah) kepada pihak lainnya kecuali jika Debitur/Nasabah tersebut tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank.</p>

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			<p>Kewajiban <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Selama Perjanjian Kerjasama No. 29/2022 – Danamon ini masih berlaku dan <i>Developer</i> belum menyelesaikan pembangunan rumah tinggal sesuai PPJB dan belum menyerahkan IMB sehingga Debitur/Nasabah belum dapat menandatangani AJB dan APHT, maka <i>Developer</i> menjamin Bank bahwa <i>Developer</i> akan membeli Tanah dan Bangunan. 2. <i>Developer</i> dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Bank untuk (i) melakukan pengurusan pemecahan sertifikat atas unit-unit Debitur/Nasabah; (ii) menyerahkan IMB, blue print, site plan serta PBB; (iii) menyelesaikan pembangunan atas bangunan. 3. <i>Developer</i> wajib melakukan pembelian kembali Tanah dan Bangunan dengan melunasi secara seketika dan sekaligus seluruh kewajiban terutang Debitur atau Nasabah baik atas sisa angsuran pokok maupun bunganya atau marjinya berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Perjanjian Pembiayaan Syariah selambat-lambatnya dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak permintaan secara tertulis dari Bank kepada <i>Developer</i>.
			<p>Hak Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bank berhak melakukan evaluasi tahunan dan berdasarkan hasil evaluasi tersebut Bank berhak melakukan peninjauan kembali atas Perjanjian ini dan berhak pula mengakhiri Perjanjian Kerjasama No. 29/2022 – Danamon sebelum jatuh tempo. 2. Bank mempunyai hak untuk sewaktu-waktu mengubah ketentuan besarnya suku bunga sesuai perkembangan keadaan pasar, yang akan diberitahukan kepada <i>Developer</i> dan atau Debitur. 3. Bank mempunyai hak untuk sewaktu-waktu mengubah ketentuan besarnya biaya baik atas pertimbangan Bank sendiri maupun ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan pemberitahuan kepada <i>Developer</i> dan atau Debitur.
			<p>Kewajiban Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam hal <i>Developer</i> telah membayar lunas seluruh jumlah yang terutang oleh Debitur/Nasabah kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Perjanjian Pembiayaan Syariah, maka Bank akan mengalihkan semua hak dan wewenang yang dimiliki oleh Bank terhadap Debitur/Nasabah berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Perjanjian Pembiayaan Syariah dan pengikatan jaminan kepada <i>Developer</i>. 2. Mencairkan dana retensi ke <i>Developer</i> apabila (i) <i>Developer</i> telah menyerahkan asli Dokumen Kepemilikan Tanah Dan Bangunan kepada Bank atas nama Debitur/Nasabah dan dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh Bank dan (ii) <i>Developer</i> telah melaksanakan serta memenuhi seluruh kewajibannya kepada Bank yang timbul berdasarkan Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa Bank berkewajiban untuk membayar bunga atau bagi hasil atas pengembalian-dana tersebut. 3. Apabila telah terjadi subrogasi maka Bank wajib menyerahkan kepada <i>Developer</i> seluruh dokumen hukum Pembeli/Debitur yang ada pada Bank termasuk tetapi tidak terbatas pada: Surat Pemesanan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Kredit, kwitansi penerimaan pembayaran angsuran Pembeli/Debitur serta seluruh dokumen hukum lainnya yang ada pada Bank tanpa kecuali.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
7.	Akta Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian Rumah/Ruko/Rukan/Kavling/ Apartemen/Kos No. 74, tanggal 23 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Utara (“Perjanjian Kerjasama No. 74/2022 – Maybank”)	<ol style="list-style-type: none"> 1. BMW; 2. CGIC; 3. JIS; 4. KUS; 5. SHM; dan (selanjutnya PT BMW, PT CGIC, PT JIS, PT KUS, dan PT SHM, secara bersama-sama sebagaimana relevan disebut sebagai “Developer”) 6. PT Maybank Indonesia, Tbk (“Bank”). 	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan</p> <p>Objek Perjanjian: Kerjasama <i>Developer</i> untuk pemberian Fasilitas Kredit/Fasilitas Pembiayaan Syariah untuk pembiayaan Tanah/Properti.</p> <p>Hak <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima pencairan atas Fasilitas Kredit/ Fasilitas Pembiayaan Syariah ke Rekening <i>Developer</i> setelah ditandatangani PPJB, setelah kondisi tanah matang (sebesar 30%), setelah fondasi selesai (sebesar 20%), setelah topping off (sebesar 40%), dan Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (sebesar 10%). <p>Kewajiban <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kewajiban untuk mengurus Dokumen Jaminan tetap menjadi tanggung jawab <i>Developer</i> sampai selesai seluruhnya meskipun apabila ternyata Fasilitas Kredit/Fasilitas Pembiayaan Syariah yang diberikan oleh Bank kepada Debitur/Nasabah telah lunas dan karenanya <i>Developer</i> dengan in membebaskan Bank dari segala tuntutan/gugatan yang timbul sehubungan dengan penyelesaian pengurusan Dokumen Jaminan oleh <i>Developer</i> tersebut. 2. <i>Developer</i> wajib dan sanggup menyelesaikan-pembangunan Rumah tapak/Ruko/Rukan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 36 bulan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan dan untuk Apartemen/Kios dalam jangka waktu selambat-lambatnya 48 bulan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan dengan Debitur/Nasabah/pembeli. 3. <i>Developer</i> berkewajiban dan bertanggung-jawab untuk melakukan pengurusan pemecahan sertipikat per-kavling rumah tapak/ruko/rukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 bulan sejak penandatanganan akta perjanjian kredit/ akad pembiayaan dan untuk apartemen/kios selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 bulan sejak penandatanganan akta perjanjian kredit/ akad pembiayaan. 4. <i>Developer</i> wajib menyampaikan kepada Bank mengenai laporan progress pengurusan Dokumen Jaminan dan pelaksanaan pembangunan Rumah / Ruko / Rukan / Kavling / Apartemen / Kios dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja sejak tanggal permintaannya secara tertulis dari Bank kepada <i>Developer</i>. 5. <i>Developer</i> turut menginformasikan kepada Debitur-mengenai biaya-biaya yang diperlukan dan harus dibayar oleh Debitur atas diperolehnya Fasilitas Kredit/Fasilitas-Pembiayaan Syariah berdasarkan kebijakan dan ketentuan yang berlaku pada Bank. 6. <i>Developer</i> wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank apabila terjadi perubahan susunan pengurus dan pemegang saham pada <i>Developer</i>. 7. <i>Developer</i> wajib mendatangkan kembali Pembeli/ Debitur untuk menandatangani SKMHT/APHT*) sebelum SKMHT Yang ada menjadi jatuh tempo selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			Hak Bank: <ol style="list-style-type: none"> 1. Bank ber hak untuk menunda/ menghentikan pemberian dan/atau Pembiayaan pencairan Syariah Fasilitas Kredit/Fasilitas apabila terdapat tunggakan penyerahan Dokumen Jaminan dan/ atau penyelesaian pembangunan Properti tidak sesuai spesifikasi yang disepakati dan/atau terjadi gagal serah pada waktu yang disepakati. 2. Bank berhak untuk dengan seketika menghentikan/ mengakhiri kesediaan Bank untuk memberikan Fasilitas Kredit/Fasilitas Pembiayaan Syariah kepada Debitur. 3. Bank berhak sewaktu-waktu melakukan perubahan mengenai ketentuan besarnya suku bunga Fasilitas Kredit. 4. <i>Developer</i> dengan ini memberikan kuasa kepada Bank dan oleh karenanya Bank berhak dan berwenang antara lain namun tidak terbatas untuk menempatkan deposito(-deposito) atas nama <i>Developer</i> perubahan/ perpanjangan/ berikut penggantian seluruh dari deposito(-deposito) tersebut yang akan ada dikemudian hari (selanjutnya disebut "Deposito"), menerima bunga Deposito/bagi hasil Deposito Syariah setiap bulan dan/atau memasukkan kembali Deposito, memblokir dan mencair Deposito. 5. Bank berhak untuk menolak/menunda pelaksanaan penandatanganan AJB dan/atau SKMHT/APHT apabila kondisi Debitur/Nasabah menunggak pembayaran angsuran kredit/ pembiayaan lebih dari 30 (tigapuluh) hari.
			Kewajiban Bank: <ol style="list-style-type: none"> 1. Mensubrogasi/mengalihkan kepada <i>Developer</i> semua-hak dan wewenang Bank terhadap Debitur/ Nasabah serta menyerahkan seluruh dokumen asli atas nama Pembeli/Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan dan perjanjian jaminan, (ii) dan Menyampaikan tembusan kepada <i>Developer</i> atas-setiap surat peringatan dan/atau pemberitahuan yang disampaikan oleh Bank kepada Debitur/Nasabah.
8.	Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Pemilikan Rumah Toko (Ruko), Kredit Pemilikan Rumah Kantor (Rukan), Gudang, Kios, Kantor, Tanah Kavling, Kredit Pembiayaan Konstruksi, dan Kredit Properti Komersial Non Residensial Lainnya No. PKS/007/DIRUT/II/2023 ("Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha")	<ol style="list-style-type: none"> 1. BMW; 2. SCU; 3. CGIC; 4. JIS; 5. KUS; 6. SHM; 7. CISN; dan (secara bersama-sama disebut "<i>Developer</i>") 8. PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk. ("<i>Bank</i>") 	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku untuk yang tidak ditentukan lamanya sampai dengan salah satu pihak mengakhiri Perjanjian Kerja Sama.</p> <p>Objek Perjanjian: Kerjasama Pemberian Kredit Pemilik Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Pemilikan Rumah Toko (Ruko), Kredit Pemilikan Rumah Kantor (Rukan), Gudang, Kios, Kantor, Tanah Kavling, Kredit Pembiayaan Konstruksi, dan Kredit Properti Komersial Non Residensial Lainnya.</p> <p>Hak Pihak Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menentukan calon Debitur yang layak untuk mendapat Fasilitas. 2. Menahan dana pencairan fasilitas sampai <i>Developer</i> memenuhi seluruh syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha. 3. Menerima asli salinan AJB, asli Sertifikat atas nama Debitur dan asli Sertifikat Hak Tanggungan. 4. Memeriksa keberadaan sertifikat properti. 5. Mendapatkan perlindungan dari <i>Developer</i> atas segala tuntutan hukum dari Debitur dan pihak lain yang berkaitan dengan kepemilikan atas tanah properti.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			<p>Kewajiban Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> Melakukan pencairan fasilitas sesuai ketentuan dan syarat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha serta ketentuan yang berlaku di Bank. Membantu <i>Developer</i> untuk memanggil Debiturnya melaksanakan AJB. <p>Hak <i>Developer</i>:</p> <p>Menerima dana hasil pencairan fasilitas atas nama Debitur.</p> <p>Kewajiban <i>Developer</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> Memperhatikan hak-hak konsumen sesuai ketentuan undang-undang perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia. Melindungi Bank atas segala tuntutan dari Debitur atas pihak lain dan menyelesaikan pengurusan sertifikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha. Menyampaikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh Bank, apabila dalam jangka waktu yang dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha pekerjaan-pekerjaan yang menjadi tanggung jawab <i>Developer</i> belum terbit dan/atau belum diselesaikan. Apabila diminta oleh Bank, <i>Developer</i> wajib menyerahkan proses pengurusan dokumen-dokumen kepada Bank dan/atau Notaris-PPAT yang ditunjuk oleh <i>Developer</i> dan Bank. Menanggung seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pengambilalihan pengurusan dokumen sebagaimana di atas dan memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk mendebet rekening <i>Developer</i> Menjadi media untuk memberikan informasi fasilitas dan biaya-biaya yang mungkin timbul kepada calon Debitur. Memberi saran kepada calon Debitur yang akan membeli unit apartemen secara kredit untuk memanfaatkan fasilitas milik Bank Menjadi penghubung dan koordinator antara Bank dengan calon Debitur. Mengasuransikan Unit Rumah/Apartemen/Rukan/Ruko masa pembangunan dengan kondisi <i>Construction All Risk (CAR)</i> yang salinan polis asuransinya diberikan kepada Bank.
9.	Perjanjian Jaminan Untuk Membeli Kembali (<i>Buy Back Guarantee</i>) No. PJ/001/DIRUT/1/2023 tanggal 20 Januari 2023 (“Perjanjian Jaminan Untuk Membeli Kembali No. 001/2023 - Artha Graha”)	<ol style="list-style-type: none"> BMW SCU; KKU; CGIC; CISN; JIS; SHM; (selanjutnya PT BMW, PT SCU, PT CGIC, PT JIS, PT KUS, PT SHM, dan PT CISN, secara sendiri maupun secara bersama-sama sebagaimana relevan disebut sebagai “Penjamin”) dan PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk (“Bank”). 	<p>Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku sejak tanggal 20 Januari 2023 sampai dengan seluruh kewajiban masing-masing pihak berdasarkan Perjanjian terpenuhi.</p> <p>Objek Perjanjian: Jaminan Pembelian Kembali Tanah dan Bangunan.</p> <p>Hak Penjamin:</p> <ol style="list-style-type: none"> Dalam hal Penjamin telah membayar lunas seluruh jumlah uang yang terutang oleh Debitur kepada Bank, maka Penjamin akan menerima pengoperan/pengalihan semua hak dan wewenang yang dimiliki/dipunyai Bank terhadap Debitur atas nama Debitur berdasarkan akta perjanjian kredit dan perjanjian jaminan dan menyerahkan asli PPJB, asli Perjanjian Kredit dan Perjanjian Perjanjian Jaminan kepada Penjamin selaku kreditur baru.

No	Nama Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			<p>Kewajiban Penjamin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Penjamin berkewajiban untuk melakukan pembelian kembali atas tanah dan bangunan rumah, apartemen, ruko, rukan, gudang, kios, kantor dan properti komersial non residensial lainnya yang dibiayai dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Pemilikan Rumah Toko (Ruko), Rumah Kantor (Rukan), Gudang, Kios, Kantor, Tanah Kavling, Kredit Pembiayaan Konstruksi, dan Kredit Properti Komersial Non Residensial Lainnya dari Bank dan/atau pembayaran/pelunasan seluruh jumlah uang yang terutang oleh Pembeli/Debitur kepada Bank dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 3.1 Perjanjian Jaminan Untuk Membeli Kembali No. 001/2023 – Artha Graha. 2. Penjamin wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank selambat-lambatnya 14 (empatbelas) hari kerja sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). <p>Hak Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Penjamin dengan ini sekarang untuk nantinya memberi kuasa kepada Bank untuk mendebet/memotong dari rekening Penjamin yang ada pada Bank, baik di kantor pusat maupun cabang Bank dimanapun juga, baik dari rekening giro, deposito, tabungan atau rekening lain berupa apapun juga untuk jumlah-jumlah yang besarnya setiap kali ditetapkan sendiri oleh Bank, guna membayar kewajiban-kewajiban yang dijaminnya berdasarkan Perjanjian ini. <p>Kewajiban Bank:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apabila Penjamin telah membayar lunas seluruh uang yang terutang oleh Debitur kepada Bank, maka Bank Berkewajiban untuk (i) menandatangani akta subrogasi antara Penjamin dan bank setelah Penjamin membayar lunas kepada Bank seluruh jumlah uang yang terutang oleh pembeli/debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit, (ii) mengoperkan/mengalihkan kepada Penjamin semua hak dan wewenang yang dimiliki/dipunyai Bank terhadap Debitur atas nama Debitur berdasarkan akta perjanjian kredit dan perjanjian jaminan dan menyerahkan asli PPJB, asli Perjanjian Kredit dan Perjanjian Perjanjian Jaminan kepada Penjamin selaku kreditur baru.

M. Perkara yang Dihadapi oleh Perseroan dan Entitas Anak, Serta Oleh Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perseroan dan Entitas Anak

Perseroan, Entitas Anak, Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perseroan dan Entitas Anak tidak pernah dan/atau tidak sedang terlibat atau pun menjadi pihak dalam perkara hukum baik pada bidang perdata maupun pidana, perburuhan, perniagaan, persaingan usaha dan kegiatan monopoli, dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau badan mediasi dan/atau badan arbitrase mana pun di Indonesia atau di negara asing dan/atau perselisihan dengan badan pemerintah termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban pajak, tata usaha negara atau dinyatakan pailit atau mengajukan penundaan kewajiban pembayaran utang atau menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit dan/atau sengketa lain di luar pengadilan, serta tidak terdapat somasi/klaim yang diterima oleh PT MAS, yang secara material dapat mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha PT MAS serta rencana PMHMETD II Perseroan, yang secara material dapat mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak serta rencana PMHMETD II Perseroan.

N. Kegiatan Usaha Serta Kecenderungan dan Prospek Usaha

1. Kegiatan Usaha

Sejarah Singkat

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang aktivitas perusahaan *holding* dan industri kemasan kaleng, serta mempunyai entitas anak yang bergerak di bidang (i) real estat, dan (ii) industri pengolahan hasil perikanan dan jasa pembekuan/penyimpanan di kamar pendingin. Kegiatan usaha Perseroan saat ini fokus kepada pengembangan real estat melalui Entitas Anak. Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, pendapatan Perseroan sebagian besar berasal dari real estat, mewakili lebih dari 99% total pendapatan neto konsolidasian Perseroan.

Berikut ini adalah rekam jejak Perseroan dari sejak pendirian sampai dengan tanggal Prospektus diterbitkan:

- 2000 : Perseroan didirikan dengan nama PT Pratama Abadi Nusa Industri dan beroperasi secara komersial, bergerak di bidang industri dan perdagangan kemasan kaleng yang meliputi pembuatan kaleng blek yang digunakan sebagai kemasan lem, tinta dan minyak.
- 2017 : Perseroan mengakuisisi WBS, yaitu perusahaan yang bergerak di bidang industri kamar pendingin, industri pengepakan, pengolahan hasil perikanan dan *processing* pembekuan makanan, dengan produk yang dihasilkan berupa udang beku, gurita beku dan ikan beku.
- 2018 : Perseroan menjadi perusahaan terbuka dan tercatat di BEI.
- 2021 : MAP melakukan pengambilalihan saham Perseroan yang mewakili 80% dari saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan, kemudian melakukan penawaran tender wajib atas saham Perseroan.
- 2022 :
 - Dengan masuknya MAP sebagai pengendali baru, Perseroan kemudian melakukan perubahan kegiatan usaha menjadi perusahaan yang bergerak di bidang aktivitas perusahaan *holding* dan industri kemasan kaleng, dan melalui Entitas Anak berupa (i) real estat, dan (ii) industri pengolahan hasil perikanan serta jasa pembekuan/penyimpanan di kamar pendingin (*cold storage*).
 - Sesuai dengan aksi korporasi dan rencana bisnis dari MAP, Perseroan kemudian menambah portofolio bisnis baru di bidang real estat dengan melakukan PMHMETD I, yang mana dana hasil PMHMETD I digunakan Perseroan untuk melakukan pengambilalihan perusahaan terafiliasi yang bergerak di bidang real estat yaitu BKS, dengan mengambil alih sebanyak 51% kepemilikan di BKS. Selanjutnya dana yang diperoleh BKS dipergunakan untuk mengambil alih perusahaan terafiliasi yang bergerak di bidang real estat yaitu MAS dan CGIC sebanyak 51% kepemilikan masing-masing di MAS dan CGIC.
- 2023 :
 - Perseroan melakukan divestasi bisnis kemasan kaleng dan 100% kepemilikan saham Perseroan di WBS.
 - Nama Perseroan diubah dari sebelumnya PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk menjadi PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (disingkat PT PIK2 Tbk).

Keunggulan Kompetitif

Berikut adalah keunggulan kompetitif Perseroan:

a. Dukungan kuat dari Grup Agung Sedayu dan Grup Salim

PIK 2 merupakan kawasan dengan luas area pengembangan sekitar 6.000 Ha, ditata dengan baik sebagai “*The New Jakarta City*” yang dikembangkan oleh dua grup ternama yaitu Grup Agung Sedayu (ASG) dan Grup Salim.

ASG merupakan pengembang berskala besar dengan reputasi terpercaya selama 52 tahun, yang memiliki lahan pengembangan dengan luas sekitar 8.000 Ha. Proyek-proyek yang dikembangkan ASG selain PIK 2 di antaranya:

Kota dan Townships	: Golf Island at PIK, Ebony Island PIK, Bukit Golf Mediterania PIK, Green Lake City Puri Jakarta Barat dan Sedayu City @ Kelapa Gading.
Gedung bertingkat	: Puri Mansion Apartement Jakarta Barat, District 8, Taman Anggrek Residences, Menteng Park Residences, Gold Coast Sea View apartment & Office, Green Sedayu Apartment @ Jakarta Barat, Fatmawati City Center, Menara Jakarta at Kemayoran dan The Mansion at Dukuh Golf Kemayoran.
Hotel	: The Langham Jakarta, Harris Suites Puri Mansion Jakarta, Oakwood Apartments PIK Jakarta, Swissotel Jakarta PIK Avenue, All Sedayu Hotel & Resorts, The 101 Jakarta Sedayu Dharmawangsa, Hilton Garden Inn Jakarta Taman Palem, Pesona Alam Resort & Spa Puncak, Mercure Hotel Jakarta PIK, The Botanica Sanctuary, Harris Vertu Harmoni Jakarta dan Yello Hotel Harmoni Jakarta.
Mal	: PIK Avenue, MOI, The Dharmawangsa Square, Ashta District 8, Green Sedayu Mall, Grand Galaxy Park Bekasi dan Harmoniexchange (HXC).
Komersial	: kompleks pergudangan Green Sedayu Bizpark Cakung.

Sementara Grup Salim merupakan grup bisnis global yang memiliki kegiatan bisnis yang beragam dan terintegrasi. Grup Salim memiliki beberapa divisi bisnis utama yaitu produksi makanan, agribisnis, distribusi dan ritel, telekomunikasi dan media, otomotif, bahan bangunan, real estat dan pengembangan kawasan industri, hotel dan resort, jasa keuangan, manufaktur kimia dan lainnya, infrastruktur dan bisnis strategis baru.

b. Mega Project berkonsep *Smart City* dengan akses yang terkoneksi dengan baik

PIK 2 merupakan kota mandiri baru berkonsep *smart city* yang memiliki lokasi strategis di bagian utara Jakarta yang terhubung dengan Tangerang, baik dari sisi utara, barat dan sekitarnya melalui jalan tol dan jalan boulevard, serta didukung adanya transportasi umum seperti Transjakarta. Disebut sebagai "*the new Jakarta City*", PIK 2 menghadirkan beberapa proyek-proyek seperti *retail mall, exhibition and convention halls*, kawasan bisnis (*Islamic Financial Center*), Indonesia *Design District*, pusat olahraga (*golf course* dan *galaxy sport centre*), hunian rumah tapak, destinasi kuliner, serta berbagai fasilitas pendukung lainnya (RS Hermina, Tzu Chi International School, berbagai tempat ibadah). Pada PIK 2 juga direncanakan akan dibangun berbagai fasilitas dan destinasi wisata unik seperti *beach club*, Aloha Pasir Putih, Ginza Beach Walk sampai *Community Park (event space)*, sekolah (St Johannes Berchmans), universitas ternama (Universitas Prasetya Mulya, UPH) yang secara efektif dapat menarik keramaian dan pada akhirnya dapat meningkatkan permintaan properti, terutama untuk hunian dan kaveling komersial.

Adanya proyek infrastruktur seperti pembangunan tol baru Kamal-Teluknaga-Rajeg (KATARA) yang menghubungkan PIK 2 dengan jalur tol lingkaran luar Jakarta, tol bandara dan lingkaran dalam Jakarta yang ditargetkan mulai beroperasi pada tahun 2025 dapat semakin mempermudah akses ke PIK 2. Perseroan meyakini seiring dengan selesainya pembangunan-pembangunan infrastruktur, fasilitas serta destinasi wisata akan mendukung terciptanya ekosistem kota mandiri baru yang akan mendorong nilai dari tanah yang akan dijual Perseroan.

c. Cadangan lahan yang luas

Setelah pengambilalihan BKS, MAS dan CGIC pada tahun 2022, Perseroan memiliki total lahan konsolidasi dengan luas sekitar 764 Ha yang terletak di PIK 2 melalui Entitas Anak dan Entitas Asosiasi, dimana sekitar 50% masih berupa lahan yang belum dikembangkan. Lebih lanjut, jika Rencana Transaksi menjadi efektif, cadangan lahan Perseroan akan bertambah secara signifikan menjadi sekitar 1.580 Ha.

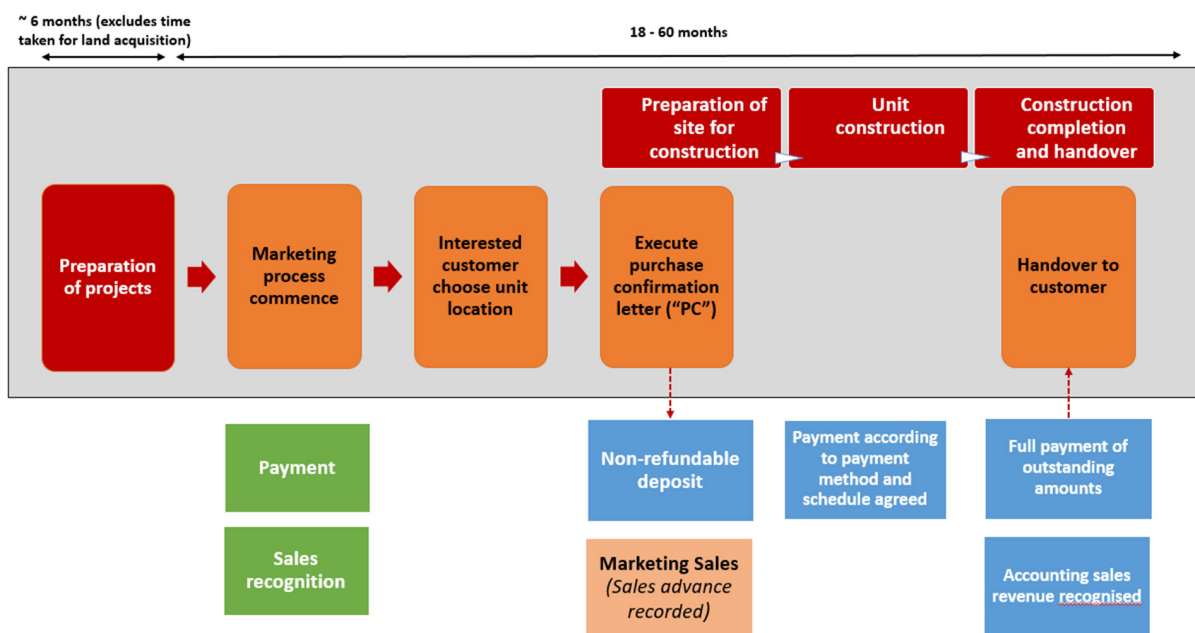
Proyek-proyek Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus diterbitkan, Entitas Anak Perseroan yang aktif beroperasi yaitu BKS dan MAS. Berikut adalah proyek-proyek yang telah dan/atau sedang dikembangkan BKS dan MAS:

Jenis Proyek	Nama	Jumlah Unit	Luas	Harga per Unit
Rumah hunian	Permata Hijau Residences	±150	Tanah: 160 – 300 m ² Bangunan: 183 – 374 m ²	Rp6 – 11 miliar
	Manhattan Residence	±196	Tanah: 200 – 330 m ² Bangunan: 250 – 330 m ²	Rp7,5 – 11 miliar
	Rumah Milenial	±1.980	Tanah: 45 – 120 m ² Bangunan: 54 – 146 m ²	Rp1,5 – 4,2 miliar
Rukan	The Bund	±159	Tanah: 102 – 120 m ² Bangunan: 600 – 840 m ² Lantai: 5,5 – 7,5 lantai	Rp12 – 18 miliar
Ruko	RUKO Milenial	±70	Tanah: 54 – 60 m ² Bangunan: 135 – 150 m ²	≤ Rp3 miliar
	Pasadena Walk Shop Office	±217	Tanah: 68 m ² Bangunan: 141 – 1.971 m ²	Rp3,1 – 4,2 miliar
Business Park	Bizpark PIK 2	±525	Tanah: 120 – 360 m ² Bangunan: 102 – 291 m ²	Rp3,1 – 9,2 miliar

Proses Bisnis Perseroan

Berikut adalah proses bisnis Perseroan melalui Entitas Anak:



Pelanggan dan Pemasok

Target utama pelanggan Perseroan dan Entitas Anak adalah masyarakat segmen menengah ke atas. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu. Seluruh penjualan dilakukan kepada pihak ketiga dan tidak terdapat pelanggan Perseroan dan Entitas Anak yang memberikan kontribusi lebih dari 10% dari total pendapatan konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023.

Dalam mengembangkan real estat, Perseroan melalui Entitas Anak bekerjasama dengan kontraktor dan vendor terkemuka untuk menjaga mutu dan kualitas properti yang dihasilkan. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan yang signifikan pada pemasok tertentu.

Persaingan dan Strategi Usaha

Sebagai pengembang real estat, Perseroan dan Entitas Anak memiliki pesaing di bidang sejenis, terutama dengan pengembang berskala besar dan yang menawarkan properti sejenis. Beberapa pengembang yang merupakan perusahaan terbuka di antaranya PT Ciputra Development Tbk, PT Sinarmas Land Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, PT Lippo Karawaci Group Tbk dan PT Alam Sutera Realty Tbk. Perseroan melalui Entitas Anak fokus melakukan pengembangan properti di Kabupaten Tangerang yang terintegrasi dalam PIK 2. Untuk mengatasi persaingan usaha serta mempertahankan dan mengembangkan posisi tawar di pasar (*bargaining position*), Perseroan dan Entitas Anak dituntut untuk konsisten menghasilkan konsep produk yang inovatif dan didukung oleh layanan penjualan yang prima. Berbagai upaya dilaksanakan untuk memberikan kepuasan pelanggan, baik bagi pasar sasaran baru termasuk kaum milenial dan pelanggan yang sudah ada/*existing tenant*.

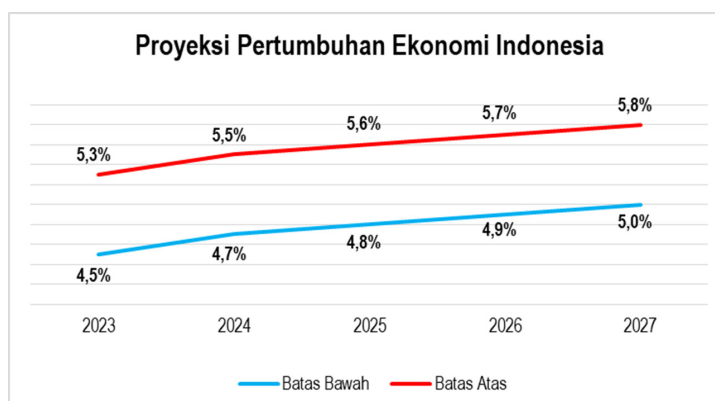
Dalam menghadapi persaingan usaha di bidang real estat, Perseroan dan Entitas Anak memiliki berbagai strategi, di antaranya:

- Melakukan pengembangan usaha, salah satunya dengan cara melakukan Rencana Transaksi untuk memperluas skala proyek Perseroan;
- melakukan kegiatan pemasaran dengan memberikan berbagai promosi melalui media cetak maupun audio dan visual, seperti program pembayaran yang menarik (misalnya pemberian cicilan dengan tenor pembayaran lebih panjang), pemberian diskon khusus serta memberikan bonus-bonus atas penjualan, dan memberikan *gimmick* yang menarik bagi pelanggan;
- melakukan survei kepuasan konsumen dan survei kebutuhan pasar secara berkala agar dapat memberikan pelayanan yang maksimal dan menyediakan produk yang bersaing;
- menjaga hubungan baik dan menjalin kerjasama dengan pihak perbankan agar mendapatkan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi, serta dengan vendor-vendor dalam hal pengembangan produk, sehingga kualitas produk yang dihasilkan dapat terjaga; dan
- menjaga reputasi Perseroan dan Entitas Anak sehingga nilai investasi produk selalu terjaga dan meningkat.

2. Prospek Usaha

Perekonomian Nasional yang Berangsur-angsur Membaik

Perekonomian Indonesia telah menunjukkan tanda-tanda pemulihan pada tahun 2023. Berdasarkan *World Economic Outlook* edisi Oktober 2023 yang dirilis oleh IMF (*International Monetary Fund*), pertumbuhan ekonomi Indonesia diindikasikan sekitar 5,0%, menandakan langkah positif dalam pemulihan dari dampak yang ditimbulkan oleh pandemi Covid-19. Dalam jangka menengah, perekonomian Indonesia akan terus bertumbuh. Faktor-faktor yang mendukung pertumbuhan termasuk pemulihan ekonomi global yang berkelanjutan serta peningkatan dalam perekonomian domestik yang didorong oleh kenaikan konsumsi, investasi, dan produktivitas. Faktor pendukung lainnya adalah berbagai kebijakan baik fiskal maupun moneter yang diterapkan oleh Pemerintah. Bank Indonesia, memproyeksikan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam jangka menengah akan terus meningkat hingga berada pada kisaran 4,5-5,3% pada tahun 2023, 4,7-5,5% pada tahun 2024, 4,8-5,6% pada tahun 2025, 4,9-5,7% pada tahun 2026, dan 5,0-5,8% pada tahun 2027.



Sumber: Laporan Perekonomian Indonesia 2022, Bank Indonesia

Faktor-faktor yang mendorong sektor properti Indonesia

Berikut adalah beberapa faktor yang mendorong sektor properti di Indonesia:

- Tren pertumbuhan perekonomian Indonesia yang positif dalam jangka waktu menengah memiliki implikasi yang positif terhadap seluruh sektor, salah satunya yaitu sektor properti di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi yang stabil dan meningkat memberikan peluang besar bagi para calon pembeli dengan daya beli yang lebih tinggi. Dengan pertumbuhan ekonomi yang kuat, permintaan untuk properti yang berkualitas cenderung meningkat;
- Berdasarkan data Badan Pusat Statistik per Juni 2023, Indonesia memiliki populasi sebesar 278,7 juta jiwa. Dengan populasi yang besar dan terus bertumbuh, akan selalu ada permintaan untuk rumah dan hunian. Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak untuk populasi yang terus bertumbuh akan memberikan peluang bagi sektor properti untuk terus berkembang;
- Faktor lainnya seperti urbanisasi yang terus berlangsung di Indonesia juga memicu peningkatan permintaan akan tempat tinggal, khususnya di area Jabodetabek. Sebagai salah satu pusat ekonomi terbesar, kota Jakarta dan sekitarnya dapat mengalami pertumbuhan ekonomi serta perkembangan infrastruktur yang pesat dalam beberapa tahun ke depan. Apabila infrastruktur seperti jalan tol dan transportasi umum berkembang menjadi lebih baik maka hal tersebut akan mempermudah akses transportasi bagi masyarakat sekaligus meningkatkan nilai properti yang ada;
- Pemerintah berupaya mendukung sektor properti dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan seperti memperpanjang pelonggaran rasio *loan to value* untuk kredit/pembiayaan properti hingga akhir 2023, peningkatan batasan nilai hunian mewah yang dikenakan PPh (Pajak Penghasilan) dan PPnBM (Pajak Penjualan Barang Mewah) dari Rp5-10 miliar menjadi Rp30 miliar, penurunan tarif PPh Pasal 22 atas hunian mewah dari 5% menjadi 1%, dan pelonggaran aturan kepemilikan rumah bagi warga negara asing dimana warga negara asing hanya perlu menunjukkan paspor untuk membeli rumah atau unit tempat tinggal di Indonesia (sebelumnya memerlukan Kartu Izin Tinggal Terbatas/KITAS atau Kartu Izin Tinggal Tetap/KITAP). Selain itu, Pemerintah berencana memberikan insentif bagi industri properti berupa PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) sebesar 100% untuk pembelian rumah komersial baru dengan harga hingga Rp5 miliar, dengan ketentuan untuk harga properti di atas Rp2 miliar sampai dengan Rp5 miliar, PPN DTP hanya pada harga sampai dengan Rp2 miliar pertama. PPN DTP 100% rencananya mulai diberlakukan mulai November 2023 hingga Juni 2024 dan setelahnya akan diberlakukan PPN DTP 50% hingga akhir 2024 (www.cnbcindonesia.com).

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PENJUALAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG DAPAT MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, SELAIN FAKTOR RISIKO YANG DI LUAR KENDALI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

SETIAP 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 MENDATANG, TELAH DIUNGKAPKAN SEBAGAI FAKTOR RISIKO YANG BERADA DI LUAR KENDALI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

XI. EKUITAS

Tabel di bawah ini menunjukkan perkembangan posisi ekuitas konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, dan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023, yang telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, yang ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00289/2.0826/AU.1/05/0726-3/1/IX/2023 tanggal 12 September 2023 dengan opini tanpa modifikasi; serta laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, yang ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen nomor 00069/2.0826/AU.1/04/0726-2/1/III/2023 tanggal 30 Maret 2023 dengan opini tanpa modifikasi.

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2023	2022	2021
EKUITAS			
Modal saham	1.353.000.000	1.353.000.000	41.000.000
Tambahan modal disetor	530.781.775	530.781.775	184.592
Ekuitas <i>merging entities</i>	-	-	432.240.750
Saldo laba:			
- Dicadangkan	2.893.111	10.000	-
- Belum dicadangkan	347.526.873	139.349.620	517.676
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.234.201.759	2.023.141.395	473.943.018
Kepentingan nonpengendali	5.734.564.695	5.355.073.208	278.633
JUMLAH EKUITAS	7.968.766.454	7.378.214.603	474.221.651

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 20, tanggal 15 September 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, para pemegang saham telah menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp2.788.000.000.000 (dua triliun tujuh ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah) menjadi Rp5.000.000.000.000 (lima triliun Rupiah) yang mengakibatkan perubahan Pasal 4 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan, sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Perubahan			Setelah Perubahan		
	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	27.880.000.000	2.788.000.000.000		50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00
Saham dalam portepel	14.350.000.000	1.435.000.000.000		36.470.000.000	3.647.000.000.000	

Selain yang telah disebutkan di atas hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan Perseroan.

Saham baru yang ditawarkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD II dengan menerbitkan HMETD seluruhnya merupakan saham biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mengakibatkan terjadinya peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor penuh dalam Perseroan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan dengan ini melakukan PMHMETD II dalam rangka penerbitan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak 2.097.150.000 (dua miliar sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu) saham atau sebesar 13,42% (tiga belas koma empat dua persen) dari modal ditempatkan dan disetor setelah PMHMETD II dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah), yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp5.000 (lima ribu Rupiah).

Berikut ini adalah tabel proforma ekuitas per tanggal 30 Juni 2023 apabila PMHMETD II dan seluruh HMETD telah selesai dilaksanakan, sebelum dikurangi biaya-biaya emisi:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Ekuitas per 30 Juni 2023 dengan nilai nominal Rp100 per saham	Asumsi perubahan struktur permodalan ekuitas atas penerbitan sebanyak 2.097.150.000 saham baru dengan nilai nominal Rp100 dan Harga Pelaksanaan Rp5.000 per saham	Ekuitas proforma per 30 Juni 2023 setelah PMHMETD II
EKUITAS			
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Modal saham	1.353.000.000	209.715.000	1.562.715.000
Tambahan modal disetor	530.781.775	10.276.035.000	10.806.816.775
Saldo laba:			
- Dicadangkan	2.893.111	-	2.893.111
- Belum dicadangkan	347.526.873	-	347.526.873
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.234.201.759	10.485.750.000	12.719.951.759
Kepentingan nonpengendali	5.734.564.695	-	5.734.564.695
TOTAL EKUITAS	7.968.766.454	10.485.750.000	18.454.516.454

XII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan, termasuk Saham Baru yang akan dikeluarkan dalam rangka PMHMETD II ini memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan HMETD, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Pembayaran dividen hanya dapat dilakukan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif. Anggaran dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen interim dengan ketentuan pembagian tersebut tidak menyebabkan kekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian atas dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Perseroan belum memiliki rencana untuk membayarkan dividen dari laba tahun berjalan konsolidasi Perseroan atas tahun buku 2022. Meskipun demikian, Perseroan memiliki kebijakan untuk membagikan dividen kepada seluruh pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 40% dari laba bersih setelah pajak setelah menyisihkan cadangan laba ditahan dan pelaksanaannya akan dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan pada beberapa faktor, termasuk (i) laba ditahan, hasil usaha dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan, kebutuhan kas dan kesempatan bisnis, (ii) pembagian dividen oleh Entitas Anak kepada Perseroan dan (iii) faktor-faktor lainnya yang dianggap relevan oleh Pemegang Saham Perseroan.

Apabila telah disetujui bahwa Perseroan akan melakukan pembagian dividen, dividen akan diumumkan dan dibayarkan dalam mata uang Rupiah. Pemegang Saham yang tercatat pada tanggal pencatatan berhak menerima dividen yang disetujui, yang akan dikenakan pajak sesuai tarif yang berlaku di Indonesia. Dividen yang diterima oleh pemegang saham kebangsaan negara lain akan dikenakan nilai pajak penghasilan sebesar 20% (dua puluh persen) di Indonesia kecuali ditentukan lain sesuai Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda yang berlaku.

Perseroan belum melakukan pembayaran dividen dalam bentuk apapun sejak Penawaran Umum Perdana Saham tahun 2018 dikarenakan Perseroan sedang berkembang dan memerlukan dana untuk pengembangan bisnisnya.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN (*NEGATIVE COVENANT*) YANG DAPAT MENGHAMBAT PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PEMBAGIAN DIVIDEN KEPADA PEMEGANG SAHAM.

XIII. PERPAJAKAN

A. Perpajakan Untuk Pemegang Saham

Pajak Penghasilan atas dividen saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah diubah dengan UUCK dan terakhir dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (“**Undang-Undang Pajak Penghasilan/UU PPh**”) Pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa yang menjadi objek pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk antara lain dividen.

Selanjutnya, Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 UU PPh menyebutkan bahwa dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh wajib pajak: (a) orang pribadi dalam negeri sepanjang dividen tersebut diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu tertentu, dan/atau (b) badan dalam negeri, dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

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 UU PPh berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh wajib pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya UUCK. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan RUPS 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 UU PPh, 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), 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 tersebut wajib disetor sendiri oleh wajib pajak orang pribadi dalam negeri.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang tidak memenuhi ketentuan investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 butir a) UU PPh yang diterima atau diperoleh wajib pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2c) UU PPh. Penetapan mengenai besarnya tarif tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010.

Dividen yang dibayarkan kepada wajib pajak luar negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu perjanjian penghindaran pajak berganda dengan Indonesia, dengan memenuhi Peraturan Dirjen Pajak No. PER-25/PJ/2018 tanggal 21 November 2018 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek (seri PPh Umum No. 3 *juncto* SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal Pelaksanaan Pemungutan PPh atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek), telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di BEI dipungut pajak penghasilan sebesar 0,1% (satu per seribu) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara BEI melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. pemilik saham pendiri dikenakan tambahan pajak penghasilan sebesar 0,5% (lima per seribu) dari nilai seluruh saham pendiri yang dimilikinya pada saat penawaran umum perdana;
3. pemilik saham diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini, pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa telah ada penghasilan. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di BEI. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut, maka penghitungan pajak penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif pajak penghasilan yang berlaku umum.

B. Pemenuhan Kewajiban Perpajakan Oleh Perseroan

Sebagai wajib pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan dan Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki utang pajak kecuali sebagaimana yang telah disampaikan dalam laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2023, 31 Desember 2022 dan 2021, dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 2022 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PMHMETD II INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN HMETD YANG DIPEROLEH MELALUI PMHMETD II INI.

XIII. KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA

Dalam PMHMETD II ini, apabila saham yang ditawarkan ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya sebagaimana tercantum dalam SBHMETD secara proporsional sesuai peraturan yang berlaku.

Berdasarkan akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham, Pembeli Siaga PMHMETD II ini adalah MAP, pihak terafiliasi, dengan alamat kantor pusat di Jalan Pantai Indah Barat No. 1, Pantai Indah Kapuk, RT/RW. 004/003, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, 14470.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya, seperti yang tercantum dalam SBHMETD atau FPPS Tambahan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham dari jumlah yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga akan mengambil atau membeli seluruh sisa saham, atau sebanyak-banyaknya 250.152.169 (dua ratus lima puluh juta seratus lima puluh dua ribu seratus enam puluh sembilan) saham dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan, yang seluruhnya akan dibayar penuh berdasarkan akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

Tidak terdapat persetujuan yang diperlukan dari pihak yang berwenang atas pembelian sisa saham dalam Rangka PMHMETD II Perseroan.

1. Keterangan Singkat mengenai Pembeli Siaga

Riwayat Singkat

MAP berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Utara, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 5, tanggal 12 Agustus 2002, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Notaris di Karawang, memperoleh status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor C-17708 HT.01.01.TH.2002, tanggal 16 September 2002, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 17, tanggal 28 Februari 2006, Tambahan Berita Negara Nomor 2209/2006. Selanjutnya telah diubah beberapa kali, antara lain penyesuaian dengan UUPT, sebagaimana termuat dalam Akta Risalah Rapat PT Multi Artha Pratama Nomor 120, tanggal 15 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Jakarta, mendapatkan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor AHU-78952.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 28 Oktober 2008, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Multi Artha Pratama Nomor 27, tanggal 09 Mei 2019, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, mendapatkan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor AHU-0026159.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 15 Mei 2019, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Multi Artha Pratama Nomor 4, tanggal 08 Januari 2021, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, menerima Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0018821, tanggal 13 Januari 2021.

Bidang Usaha

Maksud dan Tujuan MAP ialah bergerak dalam bidang real estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Real estat yang dimiliki sendiri Atau disewa mencakup 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, mal, 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 kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- Kawasan Industri mencakup pengusahaan lahan dengan luas sekurang-kurangnya 50 hektar dalam satu hamparan yang dijadikan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri, termasuk pengusahaan lahan Kawasan Industri Tertentu untuk Usaha Mikro, Kecil dan Menengah paling rendah 5 (lima) hektar dalam satu hamparan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Sesuai Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa MAP No. 53, tanggal 16 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.10-47154, tanggal 7 November 2012, susunan pemegang saham MAP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1000,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200.000.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Agung Sedayu	100.000.000	100.000.000.000	50,00
2. PT Tunas Mekar Jaya	100.000.000	100.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	200.000.000	200.000.000.000	100,00
Saham dalam portepel	-	-	

Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota pengurus MAP pada saat diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Freddy Numberi
Komisaris I	:	Harris Then
Komisaris II	:	Kho Cing Siong

Direksi

Direktur Utama	:	Surya Pranoto Budihardjo
Direktur I	:	Belly Djaliel
Direktur II	:	Yohanes Edmond Budiman
Direktur III	:	Ir. Sukarman
Direktur IV	:	Nono Sampono

Sumber Dana

Sumber dana Pembeli Siaga untuk menjalankan kewajibannya sebagai Pembeli Siaga dalam PMHMETD II Perseroan berasal dari kas internal dan pinjaman bank. Pembeli Siaga menyatakan sanggup untuk menjalankan kewajibannya sebagai Pembeli Siaga dan memiliki dana yang cukup, sebagaimana dibuktikan dengan surat konfirmasi dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk No. SK/0001/JKT-PIK/XI/ 2023 tanggal 3 November 2023, serta surat komitmen bersama yang diterbitkan oleh PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. 2220/GCF/2023 dan No. CBG.CB1/932/2023 tanggal 3 November 2023.

Pada tanggal 3 November 2023, Pembeli Siaga memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk ("**BCA**") dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("**Bank Mandiri**") berdasarkan surat komitmen bersama yang diterbitkan oleh BCA dan Bank Mandiri No. 2220/GCF/2023 dan No. CBG.CB1/932/2023 tanggal 3 November 2023 perihal Surat Komitmen atas Fasilitas Pinjaman a.n. PT Multi Artha Pratama ("**PT MAP**"), yang menyetujui untuk menyediakan fasilitas kredit dengan limit sampai dengan Rp10.235.750.000.000 (sepuluh triliun dua ratus tiga puluh lima miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah).

2. Pokok-pokok Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham

- a. Para Pihak
 - 1) Perseroan
 - 2) MAP sebagai Pembeli Siaga
- b. Maksud dan Tujuan

MAP selaku pemegang saham Emiten berkewajiban membeli saham baru yang dikeluarkan dalam PMHMETD II dan jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan saham tambahan, masih terdapat sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham dalam PMHMETD II ini, maka MAP bertindak sebagai Pembeli Siaga, wajib membeli seluruh Sisa Saham.
- c. Kewajiban Bersyarat Pembeli Siaga

Kewajiban Pembeli Siaga untuk mengambil bagian atau membeli bagian Sisa Saham berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham tergantung pada dipenuhinya persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan di bawah ini:

 - 1) Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif.
 - 2) Perseroan telah memperoleh semua persetujuan dan izin yang diperlukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah melaksanakan semua tindakan yang diperlukan untuk menerbitkan dan menyerahkan Saham Baru dalam PMHMETD II.
 - 3) Perseroan tidak melanggar atau lalai dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham.
- d. Kewajiban Perseroan
 - 1) Perseroan berkewajiban dan dengan ini setuju serta berjanji bahwa pada Tanggal Penjatahan selambat-lambatnya pukul 16:00 (enam belas) Waktu Indonesia Barat, Perseroan melalui Biro Administrasi Efek, akan:
 - i. Memberitahukan secara tertulis kepada Pembeli Siaga mengenai jumlah Sisa Saham yang wajib dibeli Pembeli Siaga berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham, dan setelah dibayarnya Harga Pelaksanaan oleh Pembeli Siaga, Perseroan akan menerbitkan dan mendistribusikan Sisa Saham kepada Pembeli Siaga.
 - ii. Memberi konfirmasi kepada Pembeli Siaga bahwa tidak ada Sisa Saham yang harus dibeli oleh Pembeli Siaga.

- 2) Perseroan setuju untuk melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pelaksanaan pembelian Sisa Saham oleh Pembeli Siaga, dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan dan ketentuan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di mana saham-saham Perseroan tercatat.
- e. Jangka Waktu dan Pengakhiran
- Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dan akan berakhir dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham akan berakhir dengan sendirinya apabila:
 - i. Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif tidak diperoleh dari OJK setelah lebih dari 6 (enam) bulan sejak tanggal laporan keuangan terakhir yang telah diaudit sebagaimana tercantum dalam Prospektus dalam rangka PMHMETD II; atau
 - ii. seluruh persyaratan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham tidak terpenuhi; atau
 - iii. seluruh hak dan kewajiban Para Pihak berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham telah dipenuhi sebagaimana mestinya,
 - 2) Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dapat diakhiri oleh Pembeli Siaga apabila setelah tanggal Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham, selain sebagaimana telah diungkapkan dalam Prospektus, sejak tanggal laporan keuangan Perseroan yang terakhir diaudit untuk keperluan PMHMETD II, terjadi suatu perubahan terhadap manajemen, keadaan keuangan, kegiatan operasional, likuiditas, kewajiban, harta kekayaan atau kelanjutan usaha Perseroan, yang mana menurut penilaian Pembeli Siaga setelah berkonsultasi dengan Perseroan adalah bersifat sangat material dan berdampak merugikan terhadap pelaksanaan PMHMETD II.
- f. Hukum Yang Mengatur
- Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham dan segala pelaksanaannya diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.
- g. Penyelesaian Perselisihan
1. Para Pihak sepakat bahwa semua perbedaan pendapat, perselisihan dan sengketa yang timbul dari dan/atau sehubungan dengan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham maupun pelaksanaan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham (selanjutnya disebut "**Persengketaan**"), baik mengenai cedera janji, Perbuatan Melawan Hukum maupun mengenai pengakhiran dan/ atau keabsahan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham, akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat di antara Para Pihak sendiri (negosiasi), dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan tertulis dari salah satu pihak mengenai Persengketaan atau suatu jangka waktu lain yang disepakati Para Pihak jika ada (selanjutnya disebut "**Masa Tenggang Pertama**").
 2. Apabila setelah lewat Masa Tenggang Pertama, upaya negosiasi tidak menghasilkan suatu kesepakatan perdamaian karena sebab apapun juga, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui Mediasi di Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**LAPS SJK**") menurut peraturan dan acara Mediasi LAPS SJK, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berakhirnya Masa Tenggang Pertama atau suatu jangka waktu lain yang disepakati Para Pihak jika ada (selanjutnya disebut "**Masa Tenggang Kedua**").
 3. Apabila setelah lewat Masa Tenggang Kedua, upaya Mediasi tidak menghasilkan suatu kesepakatan perdamaian karena sebab apapun juga, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui Arbitrase di LAPS SJK.
 4. Arbitrase diselenggarakan menurut peraturan dan acara Arbitrase LAPS SJK, bertempat di Jakarta, dalam Bahasa Indonesia dan diputus oleh Majelis Arbitrase yang terdiri dari 3 (tiga) Arbiter. Putusan Arbitrase LAPS SJK bersifat final dan mengikat.

XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam PMHMETD II Perseroan adalah sebagai berikut:

Kantor Akuntan Publik : **KAP Johan Malonda Mustika & Rekan**
 Jl. Pluit Raya 200 Blok V No. 1 - 5
 Jakarta Utara 14450, Indonesia
 Telp: (021) 661 7155
 Faks: (021) 663 0455

No. STTD : STTD.AP-437/PM.22/2018 atas nama Putu Astika, CPA, CA
 Tanggal STTD : 9 Februari 2018
 Asosiasi profesi : IAPI
 Standar profesi : Standar Profesi Akuntan Publik
 Surat penunjukan : No. 165/VI/23/A3B2/JMM3 tanggal 6 Juni 2023

Tugas pokok akuntan publik adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan Standar audit yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan bebas dari kesalahan penyajian material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Konsultan Hukum : **Armand Yapsunto Muharamsyah & Partners**
 Generali Tower, Lantai Penthouse, Gran Rubina Business Park
 Kawasan Rasuna Episentrum, Jl. HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan
 12940, Indonesia
 Telp: (021) 8370 7777
 Faks: (021) 8370 7771

No. STTD : STTD.KH-219/PJ-1/PM.02/2023 atas nama M. Arie Armand, S.H., LL. M.
 Tanggal STTD : 4 Agustus 2023
 No. Anggota HKHPM : 200717
 Pedoman Kerja : Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 2018 sebagaimana diubah melalui Keputusan HKHPM No. KEP.03/HKHPM/XI/2021, tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.
 Surat Penunjukan : No. 042/DIR CORSEC-PIK2/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023

Ruang lingkup tugas Konsultan Hukum adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum secara independen, sesuai dengan norma atau standar profesi dan kode etik konsultan hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

Penilai Properti dan Bisnis

: **KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan**
Komplek Kalibata Indah Blok K16 - 17
Jl. Rawajati Timur, Pancoran, Jakarta Selatan 12750, Indonesia
Telp: (021) 7970 913
Faks: (021) 7994 521

No. STTD : STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 atas nama Ocky Rinaldy
Tanggal STTD : 8 Juni 2023
Asosiasi profesi : MAPPI
Standar profesi : mengacu pada POJK No. 28/2021 dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI - 2018)
Surat penunjukan : No. 230405.003/SRR-JK/SPN-A/PANI/OR tanggal 5 April 2023

Tugas pokok penilai properti dan bisnis adalah memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar properti Perusahaan Target.

Penilai Saham

: **KJPP Kusnanto & Rekan**
Citywalk Sudirman Lantai 6
Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat 10220, Indonesia
Telp: (021) 2555 8778
Faks: (021) 2555 6665

No. STTD : STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 atas nama Willy D. Kusnanto Putra
Tanggal STTD : 27 Januari 2023
Asosiasi profesi : MAPPI
Standar profesi : mengacu pada POJK No. 35/2020, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI - 2018)
Surat penunjukan : No. KR/230412-001 tanggal 12 April 2023

Tugas pokok penilai saham adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai nilai pasar dari Perusahaan Target yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2023, kewajaran dari Rencana Transaksi, serta untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Notaris

: **Kantor Notaris Fathiah Helmi S.H.**
Graha Irama Lantai 6 C
Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-1 Kav. 1 - 2, Kuningan, Jakarta Selatan 12710, Indonesia
Telp.: (021) 2590 7304
Faks.: (021) 3102 567

No. STTD : STTD.N-93/PJ-1/PM.02/2023 atas nama Fathiah Helmi
Tanggal STTD : 28 Maret 2023
Pedoman Kerja : standar profesi dan Kode Etik Notaris serta Undang-undang nomor 30 Tahun 2004, juncto Undang-undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
Surat Penunjukan : No. 041/DIR CORSEC-PIK2/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023

Ruang lingkup tugas Notaris selaku profesi penunjang dalam PMHMETD II antara lain adalah menyiapkan dan membuatkan akta-akta sehubungan dengan PMHMETD II, antara lain perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

Biro Administrasi Efek : PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Kirana Boutique Office
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5, Jakarta Utara 12930, Indonesia
Telp.: (021) 2525 666
Faks.: (021) 2525 028

No. Perizinan BAE : Keputusan Anggota Dewan Komisiner OJK No. KEP-41/D.04/2014 tanggal 19 September 2014.

No. Keanggotaan Asosiasi : ABI/II/2015-012

Surat Penunjukan : No. 043/DIR CORSEC-PIK2/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023

Ruang lingkup tugas BAE dalam rangka PMHMETD II ini, sesuai dengan standar profesi dan peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham dan FPPS tambahan yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana disyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah memperoleh persetujuan dari Perseroan sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, serta melakukan administrasi pemesanan dan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Perseroan bersama-sama dengan BAE, memiliki hak untuk menolak pemesanan yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan yang berlaku. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah saham yang ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan sesuai dengan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Manajer Penjatahan, mencetak Formulir Konfirmasi Penjatahan dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan SKS, apabila diperlukan, dan menyusun laporan PMHMETD II sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam PMHMETD II ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan afiliasi dalam UUPM.

XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Perseroan telah menunjuk PT Adimitra Jasa Korpora sebagai pelaksana pengelola administrasi saham dan sebagai agen pelaksana Perseroan, sesuai dengan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.

1. Pemesan Yang Berhak

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 4 Desember 2023 pukul 16.00 WIB berhak untuk mengajukan pemesanan Saham Baru dalam rangka PMHMETD II ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 200 (dua ratus) Saham Lama akan mendapatkan 31 (tiga puluh satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dalam PMHMETD II sebesar Harga Pelaksanaan.

Pemesan yang berhak untuk melakukan pembelian Saham Baru adalah:

- a. Pemegang SBHMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau pembeli HMETD yang namanya tercantum di dalam kolom endorsemen pada SBHMETD sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD; atau
- b. Pemegang HMETD yang sah, yaitu pemegang saham yang memperoleh HMETD dari Perseroan dan belum menjual HMETD tersebut; atau
- c. Pemesan dapat terdiri atas Perorangan Warga Negara Indonesia dan/atau Warga Negara Asing dan/atau Lembaga/Badan Hukum Indonesia atau Asing, sebagaimana diatur dalam UUPM.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak, maka para pemegang saham yang memegang saham Perseroan dalam bentuk warkat yang akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD dan belum melakukan pencatatan peralihan kepemilikan sahamnya disarankan untuk yang akan menggunakan hanya untuk memperoleh HMETD wajib mendaftar di BAE Perseroan sebelum batas akhir pendaftaran Pemegang Saham, yaitu pada tanggal 4 Desember 2023.

2. Distribusi HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening efek di KSEI Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu pada tanggal 5 Desember 2023.

Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui KSEI yang dapat diperoleh oleh pemegang saham Perseroan dari masing-masing Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 6 Desember 2023 dengan membawa:

- a. Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) atau fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham lembaga/badan hukum). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut; dan
- b. Asli surat kuasa (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi identitas diri yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperhatikan).

3. Tata Cara Pelaksanaan Pelaksanaan HMETD

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 6 Desember 2023 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023.

- a. Para pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang akan melaksanakan HMETD-nya wajib mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Selanjutnya Anggota Bursa / Bank Kustodian melakukan permohonan atau instruksi pelaksanaan (*exercise*) melalui sistem *Central Depository-Book Entry Settlement System* (C-BEST) sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSEI. Dalam melakukan instruksi pelaksanaan, Anggota Bursa/Bank Kustodian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 1. Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut; dan
 2. Kecukupan HMETD dan dana pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

Satu Hari Kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan Daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening Bank Perseroan.

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan oleh BAE dalam bentuk elektronik ke rekening yang telah ditentukan oleh KSEI untuk selanjutnya didistribusikan ke masing-masing Rekening Efek pemegang HMETD yang bersangkutan yang melaksanakan haknya oleh KSEI. Saham Baru hasil pelaksanaan akan didistribusikan BAE Perseroan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan.

- b. Para pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang akan melaksanakan HMETD-nya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada BAE Perseroan, dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 1. Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
 2. Asli bukti pembayaran dengan tunai/cek/wesel/transfer ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
 3. Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi Lembaga /Badan Hukum);
 4. Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi identitas diri yang masih berlaku baik untuk Pemberi kuasa maupun Penerima Kuasa;
 5. Apabila pemegang HMETD menghendaki Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD-nya dalam bentuk elektronik maka permohonan pelaksanaan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang ditunjuk dengan menyerahkan dokumen tambahan berupa:
 - a. Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan pengelolaan efek atas Saham Baru Hasil Pelaksanaan HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI atas nama pemberi kuasa; dan
 - b. Asli Formulir Penyetoran Efek yang diterbitkan oleh KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap.

Perseroan akan menerbitkan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik SKS jika pemegang SBHMETD tidak menginginkan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD-nya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

Setiap dan semua biaya yang timbul dalam rangka konversi atas saham Perseroan dari bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dilakukan di kantor BAE. Pendaftaran dapat dilakukan mulai tanggal 6 Desember 2023 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023 pada hari dan jam kerja (Senin sampai dengan Jumat pukul 09.00 - 15.00 WIB).

Bilamana pengisian SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah terbukti diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian.

4. Pemesanan Pembelian Tambahan Saham

Pemegang Saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum di dalam kolom endosemen pada SBHMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, dapat memesan saham tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian saham tambahan yang telah disediakan pada SBHMETD dan atau FPPS Tambahan dalam jumlah sekurang-kurangnya 1 (satu) saham atau kelipatannya dan menyerahkan kepada BAE paling lambat pada hari terakhir periode perdagangan HMETD, yaitu tanggal 12 Desember 2023.

- a. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Baru hasil penjatahannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan kepada BAE melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
 - Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham Baru tambahan dan melakukan pengelolaan efek atas Saham Baru hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif di KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham Baru tambahan atas nama pemberi kuasa;
 - Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi perorangan), atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi Lembaga /Badan Hukum);
 - Asli bukti pembayaran dengan tunai/cek/wesel/transfer ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
 - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap untuk keperluan pendistribusian saham tambahan hasil pelaksanaan oleh BAE.
- b. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Baru hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik SKS, harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
 - Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermaterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi identitas diri dari Pemberi kuasa maupun Penerima Kuasa;
 - Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi perorangan), atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi Lembaga /Badan Hukum);
 - Asli bukti pembayaran dengan tunai/cek/wesel/transfer ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
- c. Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-BEST yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-BEST);
 - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan oleh BAE;
 - Asli bukti pembayaran dengan tunai / cek / wesel / transfer ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran atas pemesanan pembelian saham tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening Bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 13 Desember 2023 dalam keadaan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

5. Penjatahan Pemesanan Tambahan

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 14 Desember 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan Saham Baru tambahan tidak melebihi jumlah seluruh Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini, maka seluruh pesanan atas Saham Baru tambahan akan dipenuhi;
- b. Bila jumlah seluruh Saham Baru yang dipesan, termasuk pemesanan Saham baru tambahan melebihi jumlah seluruh Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan Saham Baru tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta pemesanan Saham Baru tambahan.

Manajer penjatahan, dalam hal ini adalah Perseroan, akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus, dan Peraturan No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum. Laporan hasil pemeriksaan tersebut wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal penjatahan berakhir sesuai dengan ketentuan POJK No. 32/2015.

6. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PMHMETD II harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah pada saat pengajuan pemesanan secara tunai/cek/wesel/transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS Tambahan dan pembayaran harus dilakukan ke rekening Bank Perseroan sebagai berikut:

PT Bank Central Asia Tbk
Nomor Rekening: 2050039717
Atas Nama: PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau wesel bank tersebut ditolak oleh bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian Saham Baru dianggap batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek/wesel/transfer, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/wesel/transfer yang dananya telah diterima baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas.

Untuk pemesanan pembelian Saham Baru tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus sudah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 13 Desember 2023.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham PMHMETD II ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE yang ditunjuk Perseroan yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Saham Baru akan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan pembelian Saham yang telah dicap dan ditandatangani kepada pemesan sebagai tanda bukti pemesanan pembelian Saham Baru untuk kemudian dijadikan salah satu bukti pada saat mengambil Saham Baru dan pengembalian uang untuk pemesanan saham tambahan yang tidak terpenuhi Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) dari C-BEST di KSEI melalui Pemegang Rekening di KSEI.

8. Pembatalan Pemesanan Pembelian

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Baru, baik sebagian atau secara keseluruhan dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan Saham Baru akan disampaikan bersamaan dengan surat konfirmasi penjatahan atas pemesanan Saham Baru Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan Saham Baru antara lain:

- a. Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan Saham Baru yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus;
- b. Persyaratan pembayaran tidak terpenuhi;
- c. Persyaratan kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi;

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruh pemesanan Saham Baru tambahan atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan saham baru, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah pada tanggal 15 Desember 2023. Pengembalian uang pemesanan dilakukan dengan menggunakan pemindahbukuan ke rekening pemesan. Pengembalian uang pemesan yang dilakukan pada tanggal 15 Desember 2023 tidak akan disertai dengan pembayaran bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang yang melampaui 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal Penjatahan, jumlah uang yang dikembalikan akan disertai bunga yang diperhitungkan mulai Hari Kerja ke-2 (dua) setelah tanggal Penjatahan sampai dengan tanggal pengembalian uang. Besar bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham tersebut dihitung sebesar suku bunga rata-rata deposito dengan jangka waktu 1 (satu) bulan pada bank dimana uang pemesanan tersebut ditempatkan. Perseroan tidak membayar bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh kesalahan pemesan pada saat mencantumkan nama bank dan nomor rekening bank.

Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI, maka pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

10. Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD

Saham Baru Hasil Pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai haknya melalui KSEI, akan dikreditkan pada rekening efek dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan.

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS atau saham dalam bentuk warkat selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah efektif (*in good funds*) di rekening Perseroan.

Adapun Saham Baru hasil penjatahan atas pemesanan Saham Baru tambahan bagi pemegang saham yang sahamnya tercatat dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan.

Sedangkan bagi pemegang saham yang sahamnya tidak tercatat dalam Penitipan Kolektif di KSEI, SKS baru hasil pelaksanaan HMETD dapat diambil mulai tanggal 8 Desember 2023 sampai dengan tanggal 14 Desember 2023 pada hari dan jam kerja (Senin sampai dengan Jumat pukul 09.00 – 15.00 WIB). Sedangkan SKS baru hasil penjatahan saham dapat diambil mulai tanggal 14 Desember 2023 pada hari dan jam kerja (Senin sampai dengan Jumat pukul 09.00 – 15.00 WIB). Pengambilan dilakukan di kantor BAE dengan menunjukkan/menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Asli identitas diri yang masih berlaku (bagi perorangan) atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
- b. Asli surat kuasa (jika dikuasakan) bermaterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi identitas diri yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa;
- c. Asli bukti tanda terima pemesanan saham

11. Alokasi Terhadap HMETD Yang Tidak Diambil Bagian

Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II ini tidak seluruhnya diambil bagian/dibeli oleh Pemegang Saham Yang Berhak dan/atau para pemegang HMETD, maka sisa Saham Baru akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang telah melaksanakan haknya dan telah melakukan pemesanan melebihi hak yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam SBHMETD dan/atau FPPS Tambahan, secara proporsional berdasarkan jumlah HMETD yang telah dilaksanakan. Jika masih terdapat sisa saham dari jumlah yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga akan mengambil atau membeli seluruh sisa saham, atau sebanyak-banyaknya 250.152.169 (dua ratus lima puluh juta seratus lima puluh dua ribu seratus enam puluh sembilan) saham dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan, yang seluruhnya akan dibayar penuh berdasarkan akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

12. Lain - Lain

Setiap dan semua biaya konversi sehubungan pengalihan saham Perseroan dalam bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR

Prospektus, SBHMETD, FPPS Tambahan dan Formulir Permohonan Pemecahan SBHMETD dapat diambil langsung oleh pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 4 Desember 2023 di:

PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Kirana Boutique Office
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5
Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, Indonesia
Telepon: (021) 2974 5222
Faksimili.: (021) 2928 9961

Apabila pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan belum mengambil Prospektus dan SBHMETD serta tidak menghubungi BAE, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

Informasi Tambahan

Para pihak yang menginginkan penjelasan mengenai PMHMETD II ini atau menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan PMHMETD II ini dapat menghubungi:

Biro Administrasi Efek:
PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Kirana Boutique Office
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, Indonesia
Telepon: (021) 2974 5222
Faksimili.: (021) 2928 9961
Email: opr@adimitra-jk.co.id

Sekretaris Perseroan:
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk
Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470,
Indonesia
Telepon: (021) 5052 5999
Website: www.pantaiindahkapukdua.com
Email: corporate.secretary@agungsedayu.com