



**INGRIA GROUP**  
**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK**



# PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK

**021 –7463–6691**

Ruko Pondok Cabe Mutiara,  
Jl. Pondok Cabe Raya No. 27, Kec. Pamulang,  
Tangerang Selatan, Banten 15418

ingriagroup.com  
corsec@ingriagroup.com

Penawaran Umum Perdana Saham Pt Ingria Pratama Capitalindo Tbk. Tahun 2023

# PROSPEKTUS

Tanggal Efektif  
Masa Penawaran Umum Perdana Saham  
Tanggal Penjatahan  
Tanggal Distribusi Saham  
Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia

31 Juli 2023  
2 s.d 4 Agustus 2023  
4 Agustus 2023  
7 Agustus 2023  
8 Agustus 2023

OTORITAS JASA KEUANGAN 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 INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM-SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA BURSA EFEK INDONESIA.



## PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK ("Perseroan")

Kegiatan Usaha Utama  
Perseroan bergerak dalam bidang Real Estat.  
Berkedudukan di Banten, Indonesia  
Kantor Pusat  
Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27,  
Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan,  
Banten 15418.  
Telepon: 021 – 7463 6691  
Website: ingriagroup.com  
Email: corsec@ingriagroup.com

Bukti Esma Cicalengka, Gria Panorama  
Cimanggung, Gria Panorama Sumedang, The  
Valley of Esma  
Jl. Raya Cicalengka, Majalaya, Cikuya, Cicalengka,  
Bandung, Jawa Barat 40395  
Telp : +62-896-7827-8669

Apartemen Epicentrum Sepatan  
Jl. Ahmad Yani, Pisangan Jaya,  
Sepatan, Banten 15520  
Telp: +62-812-9084-5518

New Mahakam Grande dan Mahakam  
Grande City  
Jl. Bengkuring Raya Ruko Bengkuring No. 1,  
RT. 051, Kel. Sempaja Utara, Samarinda,  
Kalimantan Timur 75119  
Telp: +62-859-6424-2608

Gria Indah Cibirusah  
Jl. Simpang Empat Cijati, KP. Cijati  
Tonggoh, RT/RW 003/002, Desa  
Simajati, Kec. Cibirusah, Kab.  
Bekasi.  
Telp: +62-877-1147-6400

### PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.725.000.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 26,24% (dua puluh enam koma dua empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebesar Rp207.000.000.000,- (dua ratus tujuh miliar Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan sebanyak 800.720.674 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi ("PWK") Perseroan kepada Khufan Hakim Noor ("KHN") yang merupakan Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang diterbitkan berdasarkan Perubahan Atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023 ("PWK KHN") dengan harga pelaksanaan konversi yang sama dengan Harga Penawaran. PWK KHN diterbitkan dengan nilai pokok nominal sebesar Rp96.086.480.967,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh Rupiah) yang merupakan nilai keseluruhan pinjaman Perseroan kepada KHN pada saat prospektus ini diterbitkan. Dengan dilaksanakannya PWK KHN dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, persentase kepemilikan Masyarakat akan menjadi sebesar 23,39% (dua puluh tiga koma tiga sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan konversi PWK.

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum perdana saham adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan mem berikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen dan hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD") sesuai dengan Undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT").

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



PT ERDIKHA ELIT SEKURITAS

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menjamin seluruh Penawaran Saham secara Kesanggupan Penuh (Full Commitment) Terhadap Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO LAHAN YANG TERBATAS UNTUK DIKEMBANGKAN. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VI TENTANG FAKTOR RISIKO, DALAM PROSPEKTUS INI.

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

MENINGGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI RELATIF TERBATAS, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK MENJADI KURANG LIKUID.

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 1 Agustus 2023



PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk. ("Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") di Jakarta dengan surat No. 1471/IPC-HO/III/2023 tanggal 31 Maret 2023, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608/1995 beserta Peraturan Pelaksanaannya (selanjutnya disebut "**UU Pasar Modal**"), Undang-undang tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan tanggal 12 Januari 2023 (selanjutnya disebut "**UUP2SK**")

Saham-saham yang ditawarkan ini akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia ("BEI") berdasarkan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang di keluarkan oleh BEI berdasarkan Surat No. S-05244/BEI.PP1/07-2023 tanggal 4 Juli 2023. Apabila Perseroan tidak dapat memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima akan dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan IX.A.2.

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

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

PT Erdikha Elit Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan selaku Penjamin Emisi Efek, Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini, seluruhnya dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.

**Penawaran Umum ini tidak didaftarkan berdasarkan undang-undang atau peraturan lain selain yang berlaku di Indonesia. Barang siapa di luar wilayah Indonesia menerima Prospektus ini, maka Prospektus ini tidak dimaksudkan sebagai dokumen penawaran untuk membeli saham ini, kecuali bila penawaran maupun pembelian saham tersebut tidak bertentangan atau bukan merupakan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara atau yuridiksi di luar wilayah Indonesia tersebut.**

**Perseroan telah mengungkapkan semua informasi yang wajib diketahui oleh masyarakat dan tidak terdapat lagi informasi material yang belum diungkapkan sehingga tidak menyesatkan publik.**

## DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI .....	i
DEFINISI DAN SINGKATAN .....	iii
RINGKASAN PROSPEKTUS .....	ix
BAB I. PENAWARAN UMUM .....	1
BAB II. RENCANA PENGGUNAAN DANA .....	6
BAB III. PERNYATAAN UTANG .....	19
BAB IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING .....	24
BAB V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN .....	28
BAB VI. FAKTOR RISIKO .....	40
BAB VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK .....	45
BAB VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....	46
A. Riwayat Singkat Perseroan .....	46
1. Pendirian Perseroan .....	46
2. Struktur Modal Saham Perseroan .....	53
3. Kejadian Penting yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha .....	54
4. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan .....	57
5. Perizinan .....	63
6. Perjanjian Penting .....	78
7. Aset Perseroan.....	157
8. Struktur Kepemilikan Saham Perseroan .....	207
B. Pengurus dan Pengawas Perseroan .....	207
C. Tata Kelola Perusahaan ( <i>Good Corporate Governance</i> ) .....	211
D. Sumber Daya Manusia .....	221
E. Keterangan Tentang Perkara Hukum yang Dihadapi Oleh Perseroan, Direksi dan Komisaris Perseroan .....	222
F. Kegiatan dan Prospek Usaha Perseroan.....	223
BAB IX. EKUITAS .....	249
BAB X. KEBIJAKAN DIVIDEN .....	252
BAB XI. PERPAJAKAN .....	253
BAB XII. PENJAMINAN EMISI EFEK .....	256
BAB XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL .....	258
BAB XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR .....	260
BAB XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....	278

BAB XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM .....	286
BAB XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....	287
BAB XVIII. LAPORAN KEUANGAN.....	326

## DEFINISI DAN SINGKATAN

- “Afiliasi” : Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK dalam Pasal 22 ayat 1 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu:
- a. hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
    1. suami atau istri;
    2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;
    3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;
    4. saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan
  - b. hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:
    1. orang tua dan anak;
    2. kakek dan nenek serta cucu; atau
    3. saudara dari orang yang bersangkutan.
  - c. Hubungan antara pihak dan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;
  - d. Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
  - e. Hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
  - f. Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau
  - g. Hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.
- “Akuntan Publik” : berarti Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- “Anggota Bursa Efek” : Berarti:
- a. perantara pedagang efek yang telah memperoleh izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan; dan
  - b. pihak lain yang memperoleh persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan, yang mempunyai hak untuk mempergunakan system dan/atau sarana bursa efek sesuai dengan peraturan bursa efek
- “BAE” : berarti Biro Administrasi Efek, yaitu PT Adimitra Jasa Korpora. Biro Administrasi Efek adalah Pihak yang berdasarkan kontrak dengan emiten dan/atau penerbit efek melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek.
- “Bank Kustodian” : berarti bank umum dan bank umum syariah yang memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan sebagai kustodian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan perundang-undangan mengenai pasar modal.

“Bursa Efek” atau “BEI”	: berarti penyelenggara pasar di pasar modal untuk transaksi bursa, dalam hal ini PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, tempat saham Perseroan akan dicatatkan.
“Efek”	: Berarti surat berharga atau kontrak investasi baik dalam bentuk konvensional dan digital atau bentuk lain sesuai dengan perkembangan teknologi yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk secara langsung maupun tidak langsung memperoleh manfaat ekonomis dari penerbit atau dari pihak tertentu berdasarkan perjanjian dan setiap Derivatif atas Efek, yang dapat dialihkan dan/atau diperdagangkan di Pasar Modal
“Efektif”	: berarti terpenuhinya seluruh tata cara dan persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 4/2023, yaitu pada hari kerja ke-20 sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh OJK.
“Emisi”	: berarti suatu tindakan dari Perseroan untuk menawarkan Saham yang ditawarkan kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham di Pasar Perdana untuk dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.
“Harga Penawaran”	: berarti harga atas Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham, yaitu sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham.
“Hari Bursa”	: berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
“Hari Kalender”	: berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja.
“Hari Kerja”	: berarti hari kerja pada umumnya tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
“Konsultan Hukum”	: berarti Arifin, Purba & Firmansyah Law Firm yang melakukan pemeriksaan atas fakta hukum yang ada mengenai Perseroan serta keterangan hukum lain yang berkaitan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
“KSEI”	: berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
“Kustodian”	: berarti pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek, harta yang berkaitan dengan portofolio investasi kolektif, serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, serta mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
“Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian”	: Berarti pihak yang: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. menyelenggarakan kegiatan Kustodian sentral bagi Bank Kustodian, Perusahaan Efek, dan pihak lainnya; dan</li> <li>b. memberikan jasa lain yang dapat diterapkan untuk mendukung kegiatan antarpasar.</li> </ul>
“Manajer Penjatahan”	: berarti PT Erdikha Elit Sekuritas, yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang akan bertindak sebagai Partisipan Admin, di mana pelaksanaan penjatahan akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020.
“Masa Penawaran Umum”	: berarti jangka waktu dimana pemesanan atas Saham yang ditawarkan dapat diajukan oleh Masyarakat melalui Sistem e-IPO.
“Menkumham”	: berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

“OJK”	:	berarti singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam UU OJK.
“Partisipan Admin”	:	berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai Penjamin Emisi Efek dan ditunjuk oleh Perseroan sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem e-IPO berdasarkan ketentuan Peraturan OJK No. 41/2020, dalam hal ini Erdikha Elit Sekuritas.
“Partisipan Sistem”	:	berarti Perusahaan Efek yang telah memperoleh izin usaha dari OJK atau pihak lain yang disetujui oleh OJK dan memiliki hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 41/2020 yaitu PT Erdikha Elit Sekuritas
“Pasar Perdana”	:	berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan dicatatkan pada BEI.
“Pasar Sekunder”	:	Berarti perdagangan saham pada BEI setelah Tanggal Pencatatan.
“Pemegang Rekening”	:	berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek dan/atau sub rekening efek di KSEI atau Bank Kustodian atau Perusahaan Efek.
“Pemerintah”	:	berarti Pemerintah Republik Indonesia.
“Penawaran Awal”	:	berarti suatu ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan harga penawaran efek.
“Penawaran Umum” atau “Penawaran Umum Perdana Saham”	:	berarti kegiatan penawaran saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual saham kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UU No. 4/2023 dan peraturan pelaksanaannya.
“Pengendali”	:	berarti pihak yang baik langsung maupun tidak langsung: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. memiliki saham Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham dengan hak suara yang telah disetor penuh; atau</li> <li>b. mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijakan Perseroan.</li> </ul>
“Penitipan Kolektif”	:	berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI.
“Penjamin Emisi Efek”	:	berarti pihak yang membuat Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan Perseroan untuk menjamin Penawaran Umum Perdana Perseroan dengan kewajiban untuk membeli sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak terjual, dalam hal ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas.
“Penjamin Pelaksana Emisi Efek”	:	berarti pihak yang melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan Penawaran Umum Perdana Saham, dalam hal ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas.
“Penyedia Sistem e-IPO” atau “Penyedia Sistem”	:	berarti berarti pihak yang ditunjuk oleh OJK untuk menyediakan dan mengelola Sistem e-IPO, dalam hal ini BEI.
“Peraturan No. IX.A.2”	:	berarti Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
“Peraturan No. IX.A.7”	:	berarti Peraturan No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
“Peraturan No. IX.J.1”	:	berarti Peraturan No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.

- “Peraturan OJK No. 7/2017” : berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
- “Peraturan OJK No. 8/2017” : berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
- “Peraturan OJK No. 15/2020” : berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka”
- “Peraturan OJK No. 17/2020” : berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- “Peraturan OJK No. 25/2017” : berarti Peraturan OJK No. 25 /POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
- “Peraturan OJK No. 30/2015” : berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- “Peraturan OJK No. 33/2014” : berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 34/2014” : berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 35/2014” : berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
- “Peraturan OJK No. 41/2020” : berarti Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik.
- “Peraturan OJK No. 42/2020” : berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- “Peraturan OJK No. 55/2015” : berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit
- “Peraturan OJK No. 56/2015” : berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
- “Perjanjian Pendaftaran Efek” : berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI Nomor SP-049/SHM/KSEI/0423 tanggal 12 April 2023 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup oleh dan antara Perseroan dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek” atau “PPEE” : berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk Nomor 190 tanggal 30 Maret 2023 sebagaimana telah diubah dengan akta addendum dan pernyataan kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan nomor 33 tanggal 5 Mei 2023, Akta Addendum kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 52 tanggal 12 Juli 2023, Akta Addendum ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 462 tanggal 25 Juli 2023, yang seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek seluruhnya dibuat dihadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn notaris di Jakarta.
- “Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham” atau “PPAS” : berarti Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk Nomor 189 tanggal 30 Maret 2023 sebagaimana telah diubah dengan akta addendum dan pernyataan kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Perseroan nomor 32 tanggal 5 Mei 2023, Akta Addendum kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 51 tanggal 12 Juli 2023, Akta Addendum ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 461 tanggal 25 Juli 2023, yang seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Biro



- Administrasi Efek yang dibuat dihadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn notaris di Jakarta.
- “Pernyataan Pendaftaran” : berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham
- “Perseroan” : berarti pihak yang melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, dalam hal ini PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk., yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Tangerang Selatan.
- “Perusahaan Efek” : berarti pihak yang melakukan kegiatan sebagai penjamin emisi efek dan/atau perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4/2023.
- “Prospektus” : berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi Perseroan dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar pihak lain membeli Saham Yang Ditawarkan, dengan isi dan bentuk sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4/2023 dan Peraturan OJK No. 8/2017.
- “Prospektus Awal” : berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah Saham Yang Ditawarkan, Harga Penawaran, porsi penjaminan emisi efek atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017.
- “Prospektus Ringkas” : berarti ringkasan dari isi Prospektus Awal dalam isi dan bentuk sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 8/2017.
- “Rupiah” atau “Rp” : berarti mata uang Republik Indonesia.
- “Rekening Dana Nasabah” atau “RDN” : berarti rekening dana atas nama nasabah di bank yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang diadministrasikan oleh Perusahaan Efek berdasarkan kuasa atau instruksi dari nasabah.
- “RUPS” : berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- “Saham Baru” : berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,-(dua puluh Rupiah) yang akan dikeluarkan dari portepel Perseroan.
- “Saham Yang Ditawarkan” : berarti saham baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum Perdana Saham dalam jumlah sebanyak 1.725.000.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta) saham atas nama, masing-masing dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) yang selanjutnya akan dicatatkan pada Bursa Efek pada Tanggal Pencatatan.
- “SEOJK No. 15/2020” : berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tanggal 27 Juli 2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham secara Elektronik.
- “Sistem e-IPO” atau “Sistem Penawaran Umum Elektronik” : berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum Perdana Saham sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan OJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020.
- “Sub Rekening Efek” atau “SRE” : berarti rekening efek setiap nasabah yang tercatat dalam rekening efek partisipan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
- “Tanggal Distribusi” : berarti tanggal dimana Saham Yang Ditawarkan akan didistribusikan kepada para investor secara elektronik oleh KSEI kepada Pemegang Rekening, dalam jangka waktu paling lambat sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek.

“Tanggal Pembayaran”	: berarti tanggal pembayaran dana hasil Penawaran Umum dari Partisipan Admin kepada Emiten setelah dikurangi dengan imbalan jasa atas pemesanan dan penjualan Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum yang wajib diserahkan paling lambat 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan.
“Tanggal Pencatatan”	: berarti tanggal pencatatan saham untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penawaran Umum.
“Tanggal Penjataan”	: berarti tanggal penjataan Saham Yang Ditawarkan, yang dilaksanakan secara otomatis oleh Sistem e-IPO dengan memperhatikan SEOJK No. 15/2020, yaitu pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.
”UU OJK”	: berarti Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 No. 111 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 5253, sebagaimana diubah dengan UU No. 4/2023.
”UUP2SK”	: berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023, tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan
“UUPM”	: berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608.
“UUPT”	: berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756.
“WIB”	: Waktu Indonesia Bagian Barat (GMT +7.00)

## SINGKATAN

BEC 2	: Bukit Esma Cicalengka 2
TVE	: The Valley of Esma
GPC	: Gria Panorama Cimanggung
GPS	: Griya Panorama Sumedang
GIC	: Gria Indah Cibarusah
PAK	: Puri Artha Kencana
PEK	: Puri Epicentrum Karawang
AES	: Apartemen Epicentrum Sepatan
NMG	: New Mahakam Grande
MGC	: Mahakam Grande City

## RINGKASAN PROSPEKTUS

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

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

## KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (“Perseroan”), berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 04 tanggal 08 Mei 2013, yang dibuat di hadapan Euis Widari, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Menkumham”) berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-34946.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 27 Juni 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Kemenkumham”) di bawah No. AHU-0061132.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 27 Juni 2013 serta telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia (“TBNRI”) No. 75, Tambahan No. 108335 tanggal 27 Juni 2013 (“Akta Pendirian”).

Pada saat Pendirian tahun 2013, Perseroan bergerak dalam bidang usaha jasa konstruksi dan perdagangan. Pada tahun 2022 Perseroan menyesuaikan kegiatan usahanya menjadi Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dan ditahun yang sama yaitu pada tahun 2022, Perseroan melakukan Penggabungan usaha dengan PT Esmas Sukses Makmur (“ESM”) dan PT Balikpapan Skylink Property (“BSP”). ESM memiliki kegiatan usaha Pembangunan Antara Lain Menyelenggarakan Usaha Real Estat, BSP memiliki kegiatan usaha Real Estat. Perseroan merupakan perusahaan penerima penggabungan serta ESM dan BSP merupakan perusahaan-perusahaan yang menggabungkan diri ke dalam Perseroan (Perseroan adalah *Surviving Company*), dimana penggabungan usaha tersebut berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2022 (“Penggabungan”). Kegiatan Usaha Perseroan saat ini berdasarkan anggaran dasar dan/atau KBLI adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa namun kegiatan usaha Perseroan yang telah benar-benar dijalankan saat ini adalah Real Estat.

Kegiatan usaha Perseroan terletak di beberapa lokasi:

- a. Provinsi Jawa Barat
  1. Bukit Esmas Cicalengka 2, Cicalengka, Jawa Barat
  2. The Valley of Esmas, Cikancung Jawa Barat
  3. Gria Panorama Cimanggung, Cimanggung, Jawa Barat
  4. Griya Panorama Sumedang, Cimalaka, Jawa Barat
  5. Gria Indah Cibusrah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
  6. Puri Artha Kencana, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
  7. Puri Epicentrum Karawang, Cibalongsari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
- b. Kabupaten Tangerang, Banten:
  8. Apartemen Epicentrum Sepatan, Kabupaten Tangerang, Banten
- c. Kota Samarinda, Kalimantan Timur:
  9. New Mahakam Grande, Lok Bahu, Kota Samarinda
  10. Mahakam Grande City, Lok Bahu, Kota Samarinda

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki total luas lahan yang tersedia untuk dikembangkan sebesar 1.379.539 m<sup>2</sup>. Berikut merupakan penjelasan lahan dari masing-masing proyek Perseroan pada periode 31 Desember 2022:

No	Nama Proyek	Total Luas Lahan	Lahan yang telah dikembangkan/ dibangun	Sisa Luas lahan untuk dikembangkan/ dibangun
1.	Mahakam Grande City	897.622 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	897.622 m <sup>2</sup>
2.	New Mahakam Grande	252.630 m <sup>2</sup>	57.335 m <sup>2</sup>	195.295 m <sup>2</sup>
3.	Gria Panorama Cimanggung	117.883 m <sup>2</sup>	54.397 m <sup>2</sup>	63.486 m <sup>2</sup>
4.	Bukit Esmas Cicalengka 2	79.752 m <sup>2</sup>	20.741 m <sup>2</sup>	59.011 m <sup>2</sup>
5.	The Valley of Esmas	42.877 m <sup>2</sup>	7.656 m <sup>2</sup>	35.221 m <sup>2</sup>
6.	Gria Indah Cibarusah	47.857 m <sup>2</sup>	11.392 m <sup>2</sup>	36.465 m <sup>2</sup>
7.	Griya Panorama Sumedang	13.951 m <sup>2</sup>	11.464 m <sup>2</sup>	2.487 m <sup>2</sup>
8.	Puri Artha Kencana	131.088 m <sup>2</sup>	59.920 m <sup>2</sup>	71.168 m <sup>2</sup>
9.	Puri Epicentrum Karawang	14.732 m <sup>2</sup>	1.143 m <sup>2</sup>	13.589 m <sup>2</sup>
10.	Apartemen Epicentrum Sepatan	7.634 m <sup>2</sup>	2.439 m <sup>2</sup>	5.195 m <sup>2</sup>
	Total	1.606.026 m <sup>2</sup>	226.487 m <sup>2</sup>	1.379.539 m <sup>2</sup>

Perseroan belum memiliki proyek yang telah selesai di bangun secara keseluruhan.

Pembagian luas lahan pada proyek Mahakam Grande City untuk perumahan subsidi dialokasikan seluas 447.527,5 m<sup>2</sup> dan untuk perumahan komersil dialokasikan seluas 450.094,5 m<sup>2</sup>. Sedangkan pada proyek New Mahakam grande untuk perumahan subsidi dialokasikan seluas 154.670 m<sup>2</sup> dan untuk perumahan komersil seluas 97.960 m<sup>2</sup>

### Prospek Usaha

Kebutuhan perumahan di Indonesia terus bertumbuh setiap tahun-nya yang juga menyebabkan backlog dalam ketersediaan perumahan. Berdasarkan data Kementerian PUPR melalui Direktorat Jendral Pembiayaan Infrastruktur, angka backlog rumah tangga masih tergolong cukup tinggi yaitu sebesar 12,71 hingga 2022. Diperkirakan angka ini akan terus bertumbuh sekitar 600.000 hingga 800.000 rumah tangga baru setiap tahun. Oleh karenanya, ke depan akan terus adanya upaya pengembangan kebijakan sektor pembiayaan perumahan dan membuka peluang peningkatan permintaan di sektor properti melalui peningkatan akses masyarakat terhadap rumah layak huni.

### KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Sebanyak 1.725.000.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 26,24% (dua puluh enam koma dua empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebesar Rp207.000.000.000,- (dua ratus tujuh miliar Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesanan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan sebanyak 800.720.674 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi ("PWK") Perseroan kepada Khufan Hakim Noor ("KHN") yang merupakan Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang diterbitkan berdasarkan Perubahan Atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023 ("PWK KHN") dengan harga pelaksanaan konversi yang sama dengan Harga Penawaran. PWK KHN diterbitkan dengan nilai pokok nominal sebesar Rp96.086.480.967,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh Rupiah) yang merupakan nilai keseluruhan pinjaman Perseroan kepada KHN

pada saat prospektus ini diterbitkan. Dengan dilaksanakannya PWK KHN dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, persentase kepemilikan Masyarakat akan menjadi sebesar 23,39% (dua puluh tiga koma tiga sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan konversi PWK.

Penawaran Umum ini akan dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, penjatahan Efek; dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Seluruh saham Perseroan yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya di Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik. Tidak terdapat pembatasan atas pencatatan saham Perseroan seperti yang dimaksud oleh POJK 8/2017.

## **RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM**

Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum Perdana Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi saham akan dipergunakan seluruhnya untuk:

1. Sebesar Rp151.920.500.000,- (seratus lima puluh satu miliar Sembilan ratus dua puluh juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga (diantaranya Mansur, Asgan Abdul Gani, Dadan Sudarman, Helmi Alwi, Endin, Saom,Itang) sehubungan dengan pembelian lahan yang dikembangkan oleh Perseroan.
2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu:
  - a. sebesar Rp35.079.500.000,- (tiga puluh lima miliar tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembangunan proyek Perseroan di Samarinda.
  - b. sisanya akan digunakan untuk biaya operasional Perseroan antara lain pembayaran bunga pinjaman bank, pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, pajak penghasilan, biaya sewa kantor, biaya marketing, dan biaya transportasi.

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK No. 30/2015"), Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum yang telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan (Juni dan Desember) sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum ini telah terealisasikan. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila Perseroan berencana akan mengubah penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitaan mata acara RUPS kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sesuai dengan POJK No. 30/2015.



## STRUKTUR PERMODALAN PADA SAAT PROSPEKTUS DITERBITKAN

Komposisi Modal Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 179 tanggal 29 Maret 2023 ("Akta No. 179/2023") adalah sebagai berikut:

### MODAL SAHAM Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
	<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut ini disajikan laporan posisi keuangan serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM dalam Laporan Auditor Independen No. 01294/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023. Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Dr. Jamaludin Iskak, M.Si, Ak., CACP., CPI., CA., CPA., Asean CPA dalam Laporan Auditor Independen No. 00006/3.0403/AU.1/05/0099-2/1/II/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1/05/0099-1/1/II/2023 tanggal 17 Februari 2023.

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak ada fakta material pada laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023.

## Laporan Posisi Keuangan Perseroan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	28 Februari		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
<b>ASET</b>				
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan Bank	8.685.122.675	7.761.536.872	16.068.640.181	9.533.592.713
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4.459.382.432	4.679.578.500	5.142.585.000	5.626.057.500
Piutang lain-lain - Pihak Ketiga	7.916.567.965	7.780.371.954	916.893.296	81.314.627
Persediaan	107.441.093.292	107.197.509.554	87.971.508.689	65.841.940.459
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	286.539.278	70.856.321	181.100.000	190.213.300
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>128.788.705.642</b>	<b>127.489.853.201</b>	<b>110.280.727.166</b>	<b>81.273.118.599</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Persediaan	46.534.607.567	46.489.141.433	41.345.585.031	30.738.535.051
Tanah untuk dikembangkan	217.476.826.871	217.227.655.694	123.166.589.924	89.994.920.751
Aset Tetap	2.132.902.236	2.221.193.384	2.289.666.368	2.807.762.154
Aset Pajak Tangguhan	116.068.480	116.068.480	111.451.120	103.232.800
Aset Tidak Lancar Lainnya	57.774.311	57.774.311	147.999.016	457.645.853
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>266.318.179.735</b>	<b>266.111.833.301</b>	<b>167.061.291.459</b>	<b>124.102.096.609</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>395.106.885.377</b>	<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.204</b>
<b>LIABILITAS</b>				
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				
Utang Usaha				
- Pihak Ketiga	3.391.365.660	3.715.129.470	132.850.000	984.094.501
Utang lain-lain				
- Pihak Berelasi	-	-	19.864.122.226	26.180.690.693
- Pihak Ketiga	1.598.249.244	1.292.656.529	1.408.227.374	1.468.384.216
Utang Pajak				
- Pajak Penghasilan Badan	144.538.532	144.538.531	140.717.010	77.748.187
- Pajak lainnya	158.905.420	151.949.374	47.631.014	41.711.054
Uang muka pelanggan	2.743.964.000	3.089.696.511	5.154.267.317	9.037.764.507
Akrual	39.012.213.988	37.550.577.173	23.374.816.607	11.669.452.086
Bagian jangka pendek:				
- Pinjaman bank	41.227.517.607	41.836.517.607	16.541.267.749	20.340.000.000
<b>Jumlah Liabilitas jangka pendek</b>	<b>88.276.754.451</b>	<b>87.781.065.195</b>	<b>66.663.899.297</b>	<b>69.799.845.244</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				
Utang lain-lain - Pihak Ketiga	127.717.937.538	126.838.464.924	48.306.304.475	-
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek - Pinjaman bank			26.212.362.773	25.879.157.997
Pinjaman pemegang saham	96.086.480.968	96.086.480.968	85.196.332.712	79.112.758.261
Kewajiban imbalan kerja	559.168.000	559.168.000	506.596.000	469.240.000
<b>Jumlah Liabilitas jangka panjang</b>	<b>224.363.586.506</b>	<b>223.484.113.892</b>	<b>160.221.595.960</b>	<b>105.461.156.258</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>312.640.340.957</b>	<b>311.265.179.086</b>	<b>226.885.495.257</b>	<b>175.261.001.502</b>

Keterangan	28 Februari		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
<b>Ekuitas</b>				
Modal saham				
Modal dasar 50.000 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham) dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 40.916 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham)	40.916.000.000	40.916.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	56.084.000.000	56.084.000.000		
Ekuitas <i>merging entities</i>			34.036.471.430	11.187.980.325
Akumulasi kerugian	(14.533.455.580)	(14.663.492.584)	(13.579.948.062)	(11.073.766.619)
<b>Jumlah EKUITAS</b>	<b>82.466.544.420</b>	<b>82.336.507.416</b>	<b>50.456.523.368</b>	<b>30.114.213.706</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>395.106.885.377</b>	<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.208</b>

\*) tidak diaudit dan tidak direview

### Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	28 Februari		31 Desember		
	2023*	2022*	2022	2021	2020
Pendapatan	4.330.212.224	1.804.099.660	28.883.803.740	30.960.690.602	36.374.649.943
Beban pokok pendapatan	(2.719.478.662)	(1.415.622.920)	(18.207.539.651)	(19.421.948.739)	(24.227.620.406)
<b>Labanya kotor</b>	<b>1.610.733.562</b>	<b>388.476.740</b>	<b>10.676.264.089</b>	<b>11.538.741.863</b>	<b>12.147.029.537</b>
Beban penjualan	(377.212.803)	(31.400.000)	(2.116.822.557)	(2.241.264.415)	(2.947.192.351)
Beban umum dan administrasi	(1.036.417.835)	(805.477.967)	(7.573.092.191)	(6.567.935.645)	(7.982.777.170)
Pendapatan lain-lain	2.618.759	74.701.806	870.255.661	1.769.304.550	1.789.661.548
Beban lain-lain	(69.684.679)	(156.471.553)	(115.956.281)	(200.391.187)	(275.605.391)
Labanya sebelum pajak penghasilan	130.037.004	(530.170.974)	1.740.648.719	4.298.455.166	2.731.116.173
Beban pajak penghasilan	-	-	(944.251)	(33.057.404)	(37.192.507)
Labanya tahun berjalan	130.037.004	(530.170.974)	1.739.704.468	4.265.397.762	2.693.923.666
Penghasilan komprehensif lain	-	-	137.417.580	76.911.900	(29.328.000)
<b>Jumlah labanya komprehensif tahun berjalan</b>	<b>130.037.004</b>	<b>(530.170.974)</b>	<b>1.877.122.048</b>	<b>4.342.309.662</b>	<b>2.664.595.666</b>
Labanya per saham dasar	0	(0)	1	2	1

\*) tidak diaudit dan tidak direview

### Rasio Keuangan

Keterangan	28 Februari		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
<b>Rasio Likuiditas (x)</b>				
Rasio Lancar	1,46	1,45	1,65	1,16
<b>Rasio Solvabilitas (x)</b>				
Total Liabilitas / jumlah aset (Debt to asset ratio ("DAR"))	0,79	0,79	0,82	0,85
Total Liabilitas / jumlah ekuitas (Debt to equity ratio ("DER"))	3,80	3,78	4,50	5,82
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**	0,01	0,04	0,10	0,06
Interest Coverage Ratio (ICR)***	1,40	11,09	23,27	8,92

\*\* DSCR = EBITDA / Pokok Pinjaman + Bunga

Keterangan	28 Februari		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
***) ICR = EBIT / Beban Bunga				
<b>Rasio Efisiensi (x)</b>				
Perputaran Persediaan	0,06	0,30	0,40	0,63
Perputaran Aset	0,01	0,09	0,13	0,19
<b>Rasio Imbal Hasil (%)</b>				
Laba kotor / Pendapatan	37,20	36,96	37,27	33,39
Laba Sebelum pajak / Pendapatan	3,00	6,03	13,88	7,51
Laba tahun berjalan / Pendapatan	3,00	6,02	13,78	7,41
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA)	0,03	0,44	1,54	1,31
Laba tahun berjalan / jumlah Ekuitas (ROE)	0,16	2,11	8,45	8,95
<b>Pertumbuhan (%)</b>				
Pendapatan	140,02	-6,71	-14,88	-33,38
Laba tahun berjalan	-124,53	-59,21	58,33	-34,78
Total Aset	0,32	41,92	35,04	16,61
Total Liabilitas	0,44	37,19	29,46	21,32
Total Ekuitas	-0,14	63,18	67,55	-4,86

\*) tidak diaudit dan tidak direview

Pemenuhan rasio sehubungan dengan fasilitas pinjaman bank Perseroan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. ("BTN") :

Rasio	Persyaratan	Pemenuhan Rasio	
		28 Februari 2023	31 Desember 2022
DER	Tidak melebihi 500%	380% (3,80x)	378% (3,78x)
Kecukupan modal disetor	Kecukupan modal disetor minimal 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas	235% (2,35x)	233% (2,33x)
Modal disetor		97.000.000.000	97.000.000.000
Utang ke BTN		41.227.517.607	41.499.017.607

Rasio yang dipersyaratkan dalam fasilitas pinjaman bank Perseroan kepada Bank BTN telah memenuhi seperti digambarkan pada tabel diatas dimana rasio yang DER dipersyaratkan adalah tidak melebihi 500% sedangkan rasio DER yang dimiliki Perseroan pada periode 28 Februari 2023 dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 adalah sebesar 380% (3,80x) dan 378% (3,78x).

Rasio kecukupan modal disetor yang dipersyaratkan adalah minimal 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas, rasio kecukupan modal disetor Perseroan pada periode 28 Februari 2023 dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 adalah sebesar 235% (2,35x) dan 233% (2,33x) sehingga telah memenuhi rasio yang dipersyaratkan oleh BTN.

## RISIKO USAHA

Risiko usaha dan risiko umum yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko tersebut telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan, setiap risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan atau prospek usaha Perseroan.

#### **A. Risiko Utama Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Kegiatan Usaha Perseroan**

Risiko Keterbatasan Lahan untuk Pengembangan yang sesuai dengan Kebutuhan Perseroan

#### **B. Risiko Usaha**

1. Risiko Pendanaan Dalam Penyelesaian Pembangunan
2. Risiko Persaingan Usaha
3. Risiko gugatan atas pembelian tanah
4. Risiko Pengadaan Persediaan Bahan Baku
5. Risiko ketenagakerjaan
6. Risiko perizinan

#### **C. Risiko Umum**

1. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan
2. Risiko Perubahan kondisi perekonomian
3. Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan
4. Risiko Cuaca dan Bencana Alam
5. Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan
6. Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional

#### **D. Risiko Bagi Investor**

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham
2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
3. Risiko Terkait Kebijakan Dividen

### **KEBIJAKAN DIVIDEN**

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, mulai tahun buku 2023 dan seterusnya, manajemen Perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak - banyaknya 30% (tiga puluh persen) atas laba bersih tahun berjalan Perseroan. Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya.

Apabila keputusan telah dibuat untuk membayar dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam Rupiah.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik.



## I. PENAWARAN UMUM

Sebanyak 1.725.000.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 26,24% (dua puluh enam koma dua empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebesar Rp207.000.000.000,- (dua ratus tujuh miliar Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan sebanyak 800.720.674 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi ("PWK") Perseroan kepada Khufan Hakim Noor ("KHN") yang merupakan Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang diterbitkan berdasarkan Perubahan Atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023 ("PWK KHN") dengan harga pelaksanaan konversi yang sama dengan Harga Penawaran. PWK KHN diterbitkan dengan nilai pokok nominal sebesar Rp96.086.480.967,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh Rupiah) yang merupakan nilai keseluruhan pinjaman Perseroan kepada KHN pada saat prospektus ini diterbitkan. Dengan dilaksanakannya PWK KHN dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, persentase kepemilikan Masyarakat akan menjadi sebesar 23,39% (dua puluh tiga koma tiga sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan konversi PWK.

Penawaran Umum ini akan dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, penjatahan Efek; dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Seluruh saham Perseroan yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya di Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu.



### **PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO TBK ("Perseroan")**

#### **Kegiatan Usaha Utama**

Perseroan bergerak dalam bidang Real Estat.

**Berkedudukan di Banten, Indonesia**

#### **Kantor Pusat**

Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27,  
Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan,  
Banten 15418.

Telepon: 021 – 7463 6691

Website: [ingriagroup.com](http://ingriagroup.com)

Email: [corsec@ingriagroup.com](mailto:corsec@ingriagroup.com)

#### **Kantor Pemasaran**

**Bukti Esma Cicalengka, Gria Panorama  
Cimanggung, Griya Panorama  
Sumedang, The Valley of Esma**  
Jl., Raya Cicalengka, Majalaya, Cikuya,  
Cicalengka, Bandung, Jawa Barat 40395  
Telp : +62-896-7827-8669

**Apartemen Epicentrum  
Sepatan**  
Jl. Ahmad Yani, Pisangan  
Jaya, Sepatan, Banten  
15520  
Telp: +62-812-9084-5518

**New Mahakam Grande dan  
Mahakam Grande City**  
Jl. Bengkuring Raya Ruko Bengkuring  
No. 1, RT. 051, Kel. Sempaja Utara,  
Samarinda, Kalimantan Timur 75119  
Telp: +62-859-6424-2608

**Gria Indah Cibarusah**  
Jl. Simpang Empat Cijati, KP,  
Cijati Tonggoh, RT/RW  
003/002, Desa Simajati, Kec.  
Cibarusah, Kab. Bekasi.  
Telp: +62-877-1147-6400

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO LAHAN YANG TERBATAS UNTUK DIKEMBANGKAN. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VII TENTANG FAKTOR RISIKO, DALAM PROSPEKTUS INI.**

**MENINGGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI RELATIF TERBATAS, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK MENJADI KURANG LIKUID.**

#### A. Struktur Permodalan Dan Susunan Pemegang Saham Sebelum Dan Sesudah Penawaran Umum Perdana Saham

Komposisi Modal Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 179 tanggal 29 Maret 2023 ("Akta No. 179/2023") adalah sebagai berikut:

#### **MODAL SAHAM** Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
	<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	

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

Keterangan	Nominal Rp20,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>		<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
Khufran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94	2.373.800.000	47.476.000.000	36,10
Arvan Rivaldy Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22	1.756.650.000	35.133.000.000	26,72
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17	299.150.000	5.983.000.000	4,55
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07	294.200.000	5.884.000.000	4,47
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30	63.100.000	1.262.000.000	0,96
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30	63.100.000	1.262.000.000	0,96
Masyarakat	-	-	-	1.725.000.000	34.500.000.000	26,24
<b>Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>6.575.000.000</b>	<b>131.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah saham dalam Portepel</b>	<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>		<b>12.825.000.000</b>	<b>256.500.000.000</b>	

## B. Pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi (PWK)

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan PWK kepada Khufran Hakim Noor ("KHN") yang diterbitkan berdasarkan perjanjian Perubahan Atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023 ("PWK KHN"). Dalam PWK KHN, Perseroan dan KHN menyepakati bahwa Perseroan akan menerbitkan PWK kepada KHN dengan nilai Rp96.086.480.967,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh Rupiah) yang merupakan keseluruhan Pinjaman Perseroan kepada KHN pada saat Prospektus ini diterbitkan.

Pinjaman tersebut wajib di konversikan menjadi saham bersamaan dengan tanggal Penawaran Umum Perdana Saham di BEI. Konversi PWK KHN akan dilaksanakan pada 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pencatatan dan akan dilaksanakan pada Harga Penawaran. Perseroan akan menerbitkan sebanyak 800.720.674 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan PWK KHN. Saham baru yang diterbitkan hasil konversi PWK memiliki hak yang sama dan sederajat dengan seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan.

Pemegang PWK KHN adalah KHN, KHN tidak akan mengalihkan PWK kepada pihak lain sebelum pelaksanaan konversi pinjaman menjadi saham Perseroan.

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah dilaksanakannya PWK KHN, persentase kepemilikan Masyarakat akan menjadi sebesar 23,39% (dua puluh tiga koma tiga sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana Saham dan konversi PWK.

Pembayaran bunga atas pinjaman kepada KHN tersebut sebelum dikonversikan menjadi saham diambil dari dana internal Perseroan.

Uraian lengkap mengenai Perjanjian PWK KHN terdapat pada sub bab Perjanjian Dengan Pihak Afiliasi pada halaman 150 s.d. 152 Prospektus ini.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah pelaksanaan konversi PWK adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp20,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum			Setelah Pelaksanaan PWK		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>		<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
Khufran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	36,10	2.373.800.000	47.476.000.000	32,18
Arvan Rivaldy Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	26,72	1.756.650.000	35.133.000.000	23,82
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	4,55	299.150.000	5.983.000.000	4,06
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	4,47	294.200.000	5.884.000.000	3,99
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	0,96	63.100.000	1.262.000.000	0,85
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	0,96	63.100.000	1.262.000.000	0,85
Masyarakat PWK	1.725.000.000	34.500.000.000	26,24	1.725.000.000	34.500.000.000	23,39
				800.720.674	16.014.413.480	10,86
<b>Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh</b>	<b>6.575.000.000</b>	<b>131.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>7.375.720.674</b>	<b>147.514.413.480</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah saham dalam Portepel</b>	<b>12.825.000.000</b>	<b>256.500.000.000</b>		<b>12.024.279.326</b>	<b>240.485.586.520</b>	

### **C. Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum**

Berdasarkan POJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham No. 159 tanggal 25 Maret 2023 terdapat penambahan modal sebanyak Rp56.084.000.000,- (lima puluh enam miliar delapan puluh empat juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

1. Peningkatan modal oleh Khufran Hakim Noor sebanyak 27.450 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham;
2. Peningkatan modal oleh Arvan Rivaldy Siregar sebanyak 10.212 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham;
3. Peningkatan modal oleh Anwal Arif Pamungkas sebanyak 3.459 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham.
4. Peningkatan modal oleh Rustiana Irwati sebanyak 3.402 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham;
5. Peningkatan modal oleh Moch Dody Supriyadi sebanyak 730 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham; dan
6. Peningkatan modal oleh Irwansyah Hakim Noor sebanyak 730 saham pada nilai nominal Rp1.000.000,- per saham.

Mengingat bahwa adanya penambahan modal oleh Khufran Hakim Noor, Arvan Rivaldy Siregar, Anwal Arif Pamungkas, Rustiana Irwati, Moch Dody Supriyadi, dan Irwansyah Hakim Noor dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK telah memperoleh saham-saham dari Perseroan dengan nilai di bawah harga Penawaran Umum Perdana Saham, maka berdasarkan Surat Pernyataan masing-masing Khufran Hakim Noor, Arvan Rivaldy Siregar, Anwal Arif Pamungkas, Rustiana Irwati, Moch Dody Supriyadi, dan Irwansyah Hakim Noor (yang secara bersama-sama disebut "Pemegang Saham Sebelum IPO") pada tanggal 5 Mei 2023 dalam kapasitas selaku Pemegang Saham Sebelum IPO, menyatakan bahwa dalam rangka pemenuhan Pasal 2 POJK No. 25/2017, Pemegang Saham Sebelum IPO tidak akan mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Saham menjadi efektif.

Dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang saham publik, berdasarkan Surat Pernyataan dari Khufran Hakim Noor selaku pengendali Perseroan tertanggal 2 Mei 2023, menyatakan bahwa tidak akan melepaskan pengendalian atas Perseroan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 12 bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.

### **D. Pencatatan saham di Bursa Efek Indonesia**

Bersamaan dengan pencatatan saham baru atas saham yang ditawarkan dalam penawaran umum perdana serta saham hasil konversi dari PWK seluruhnya adalah sebanyak 2.525.720.674 (dua miliar lima ratus dua puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh empat) Saham Biasa atas nama yang berasal dari portepel Perseroan atau sebanyak 34,25% (tiga puluh empat koma dua lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh, setelah penawaran umum perdana saham dan setelah pelaksanaan PWK, Perseroan juga akan mencatatkan seluruh Saham Biasa Atas Nama pemegang saham sebelum penawaran umum perdana saham sejumlah 4.850.000.000 (empat miliar delapan ratus lima puluh juta) saham. Saham-saham tersebut adalah milik:

1. Khufran Hakim Noor sebanyak 2.373.800.000 saham
2. Arvan Rivaldy Siregar sebanyak 1.756.650.000 saham

3. Anwal Arif Pamungkas sebanyak 299.150.000 saham
4. Rustiana Irwati sebanyak 294.200.000 saham
5. Moch Dody Supriyadi sebanyak 63.100.000 saham
6. Irwansyah Hakim Noor sebanyak 63.100.000 saham

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak banyaknya 7.375.720.674 (tujuh miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum perdana saham dan setelah pelaksanaan PWK.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang di keluarkan oleh BEI berdasarkan Surat No S-05244/BEI.PP1/07-2023 tanggal 4 Juli 2023. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari kreditur Perseroan yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berdasarkan surat nomor 457/S/CBC.BTR-JY/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, surat nomor 180/S/CBC.BDG/BDG/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 dan surat nomor 182/S/CBC.BDG/BDG/III/2023 tanggal 24 Maret 2023, serta surat No. 508/S/CBC.BDG/BDG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023 dan surat No. 931/S/CBC.BTR-JY/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023, seluruhnya tentang Persetujuan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kepada PT Ingria Pratama Capitalindo atas Rencana Penawaran Umum Perdana, Kapitalisasi Agio Saham dan Penerbitan Saham Dalam Rangka Konversi Pinjaman PT Ingria Pratama Capitalindo.

Tidak terdapat saham Perseroan yang dimiliki oleh Perseroan sendiri (saham treasury).

Tidak dibutuhkan persetujuan dan persyaratan yang diharuskan oleh instansi berwenang terkait dengan Penawaran Umum.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik. Tidak terdapat pembatasan atas pencatatan saham Perseroan seperti yang dimaksud oleh POJK 8/2017.



## II. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi efek, akan digunakan untuk:

1. Sebesar Rp151.920.500.000,- (seratus lima puluh satu miliar Sembilan ratus dua puluh juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga, sehubungan dengan pembelian lahan yang dikembangkan oleh Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

No	Nama Proyek	Perjanjian	Alamat	Para Pihak	Saldo Utang per 31 Desember 2022 (Rp)	Nilai yang akan Dibayarkan dari Hasil Penawaran Umum (Rp)	Sisa Hutang (Rp)
a.	MGC	Surat Pengakuan Utang tanggal 26 Desember 2022	Desa Bukit Pinang, Kec. Samarinda, Kota Samarinda, Kalimantan Timur	Perseroan dan Mansyur	88.000.000.000	85.350.000.000	2.650.000.000
b.	PAK	Pengakuan Utang No. 682/2022 tanggal 13 Desember 2022	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang	Perseroan, Asgan Abdul Gani dan Dadan Sudarman	40.412.000.000	40.412.000.000	-
c.	GPC	Akta Pengakuan Hutang No. 14 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung	Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang	Perseoran, Helmi Alwi dan Endin	11.200.000.000	10.802.000.000	398.000.000
d.	GIC	Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Abdul Malik Suparyaman, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi	Desa Sinarjati, Kec. Cibarusah, Kab, Bekasi	Perseoran, Helmi Alwi dan Saom	9.250.000.000	9.034.000.000	216.000.000
e.	BEC 2	Surat Pengakuan Utang tanggal 27 Desember 2022	Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung	Perseroan, Dadan Sudarman dan Itang	6.800.000.000	6.322.500.000	477.500.000
<b>Total Penggunaan Dana dari Hasil Penawaran Umum</b>						<b>151.920.500.000</b>	

- a. Sebesar Rp85.350.000.000,- (delapan puluh lima miliar Tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan							
Perjanjian	Surat Pengakuan Utang tanggal 26 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Marzuki Ibrahim S.H., M.Kn., Notaris di Kota Samarinda, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utangatas lahan yang telah diakuisisi perseroan.						
Objek Jual-Beli	Tanah dengan luas sebesar 897.622 m2 yang terletak di Desa Bukit Pinang, Kec. Samarinda, Kota Samarinda, Kalimantan Timur						
Sertifikat Tanah/Dokumen	Sertifikat sedang proses peningkatan dari Akta Pelepasan Hak ke Sertifikat Hak Guna Bangunan						
Dokumen pembelian tanah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Pelepasan Hak ("APH") Nomor 34 tanggal 08-06-2022 Notaris Herdiyan Ibnu, SH, Mkn.</li> <li>2. Akta Pelepasan Hak ("APH") Nomor 35 tanggal 08-06-2022 Notaris Herdiyan Ibnu, SH, MKn.</li> <li>3. Covernote Nomor 02/NOT/1/2022 tanggal 10-01-2023 Notaris Drs. I. Nyoman Mulya HS, SH, MKn.</li> <li>4. Covernote Nomor 13/01.018/KN-HI/1/2023 tanggal 13 januari 2023 Notaris Herdiyan Ibnu SH, MKn.</li> </ol>						
Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perseroan (Pembeli)</li> <li>- Mansur (Penjual)</li> </ul>						
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual	Tidak terafiliasi dengan Perseroan						
Nilai Jual Beli	Rp96.000.000.000,-						
Jangka Waktu Perjanjian	Tidak diatur						
Jatuh Tempo Utang	26 Desember 2025						
Besaran Bunga/Denda	Tidak ada						
Saldo Utang per 31 Desember 2022	Rp88.000.000.000,-						
Saldo Utang per 31 Mei 2023	Rp85.350.000.000,-						
Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum	Rp85.350.000.000,-						
Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum	-						
Prosedur dan persyaratan pelunasan	Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 26 Desember 2025						
Biaya pelunasan lebih awal (jika ada)	Tidak ada						
Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini)	Pengembangan Perumahan (Mahakam Grande City)						
Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Izin</th> <th>Pemenuhan izin oleh Perseroan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pengesahan Site Plan</td> <td>Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023.</td> </tr> <tr> <td>Izin Mendirikan Bangunan</td> <td>Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023.</td> </tr> </tbody> </table>	Izin	Pemenuhan izin oleh Perseroan	Pengesahan Site Plan	Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023.	Izin Mendirikan Bangunan	Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023.
	Izin	Pemenuhan izin oleh Perseroan					
	Pengesahan Site Plan	Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023.					
Izin Mendirikan Bangunan	Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Desember 2023.						

	Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ("PKKPR")	PKKPR No. 15082210216472014 tanggal 15 Agustus 2022 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS
Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR	Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 15082210216472014 tanggal 15 Agustus 2022 dan PKKPR No. 16082210216472019 tanggal 16 Agustus 2022.	
Keterangan	Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan.	

- b. Sebesar Rp40.412.000.000,- (empat puluh miliar empat ratus dua belas juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
Perjanjian	Pengakuan Utang No. 682/2022 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah diakuisisi perseroan.
Objek Jual-Beli	Tanah dengan luas sebesar 131.088 m2 yang terletak di Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang.
Sertifikat Tanah/ Dokumen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1013 tanggal 4 Maret 1996,</li> <li>2. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.1016 tanggal 4 Maret 1996,</li> <li>3. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.1027 tanggal 4 Maret 1996,</li> <li>4. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1026 tanggal 4 Maret 1996,</li> <li>5. Sertifikat Hak Milik ("SHM"). 1023 tanggal 4 Maret 1996,</li> <li>6. Sertifikat Hak Milik ("SHM") no. 1018 tanggal 4 Maret 1996,</li> <li>7. Sertifikat Hak Milik ("SHM") no. 1017 tanggal 4 Maret 1996,</li> <li>8. Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1012, tanggal 4 Maret 1996.</li> </ol>
Dokumen pembelian tanah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.187 tanggal 12 Desember 2017;</li> <li>2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.200 tanggal 13 Desember 2017;</li> <li>3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.271 tanggal 19 Desember 2017;</li> <li>4. PPJB No.41 tanggal 8 Februari 2018;</li> <li>5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.97 tanggal 15 Februari 2018;</li> <li>6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.100 tanggal 15 Februari 2018;</li> <li>7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.236 tanggal 23 Februari 2018;</li> <li>8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.269 tanggal 27 Februari 2018;</li> <li>9. PPJB No.190 tanggal 12 Desember 2017;</li> </ol>

	<p>10. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.42 tanggal 25 Januari 2018;</p> <p>11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.03 tanggal 1 Oktober 2018;</p> <p>12. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No. 181 tanggal 12 Desember 2017;</p> <p>13. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.184 tanggal 12 Desember 2017;</p> <p>14. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.197 tanggal 13 Desember 2017;</p> <p>15. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.187 tanggal 12 Desember 2017;</p> <p>16. PPJB No.200 tanggal 13 Desember 2017;</p> <p>17. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.271 tanggal 19 Desember 2017;</p> <p>18. PPJB No.41 tanggal 8 Februari 2018;</p> <p>19. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.97 tanggal 15 Februari 2018;</p> <p>20. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.100 tanggal 15 Februari 2018;</p> <p>21. PPJB No.236 tanggal 23 Februari 2018, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")</p> <p>22. No.269 tanggal 27 Februari 2018;</p> <p>23. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.190 tanggal 12 Desember 2017;</p> <p>24. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.42 tanggal 25 Januari 2018;</p> <p>25. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No.03 tanggal 1 Oktober 2018.</p>
Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perseroan (Pembeli)</li> <li>- Asgan Abdul Gani dan Dadan Sudarman (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual)</li> </ul>
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual	Tidak terafiliasi dengan Perseroan
Nilai Jual Beli	Rp40.412.000.000,-
Jangka Waktu Perjanjian	Tidak diatur
Jatuh Tempo Utang	11 Desember 2024
Besaran Bunga/Denda	Tidak ada
Saldo Utang per 31 Desember 2022	Rp40.412.000.000,- Terhadap Asgan Abdul Gani : Rp21.014.240.000,- Terhadap Dadan Sudarman : Rp19.397.760.000,-.
Saldo Utang per 31 Mei 2023	Rp40.412.000.000,- Terhadap Asgan Abdul Gani : Rp21.014.240.000,- Terhadap Dadan Sudarman : Rp19.397.760.000,-.
Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum	Rp40.412.000.000,-
Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum	-
Prosedur dan persyaratan pelunasan	Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 11 Desember 2024
Biaya pelunasan lebih awal (jika ada)	Tidak ada

Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini)	Pengembangan Perumahan (Puri Artha Kencana)	
Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan	<b>Izin</b>	<b>Pemenuhan izin oleh Perseroan</b>
	Pengesahan Site Plan	Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Juli 2023.
	Izin Mendirikan Bangunan	Belum Dipenuhi, Izin tersebut diperkirakan akan diperoleh oleh Perseroan pada Juli 2023.
	Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR)	PKKPR No. 06042310213215070 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023
Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR	Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 06042310213215070 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023.	
Keterangan	Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan.	

c. Sebesar Rp10.802.000.000,- (sepuluh miliar delapan ratus dua juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
Perjanjian	Akta Pengakuan Hutang No. 14 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah diakuisisi perseroan.
Objek Jual-Beli	Tanah dengan luas sebesar 117.883 m <sup>2</sup> yang terletak di Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang
Sertifikat Tanah/Dokumen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.00004 tanggal 25 Oktober 2018;</li> <li>2. SHGB No. 00005 tanggal 25 Oktober 2018;</li> <li>3. SHGB No. 00006 tanggal 6 Desember 2018;</li> <li>4. SHGB No. 00007 tanggal 6 Desember 2018</li> <li>5. SHGB No. 00544 tanggal 16 Januari 2023 (Sebelumnya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah ("APH") No. 02 tanggal 17 November 2020)</li> <li>6. SHGB No. 00545 tanggal 10 Februari 2023 (Sebelumnya APH No. 03 tanggal 17 November 2020)</li> <li>7. SHGB No. 00545 tanggal 10 Februari 2023 (Sebelumnya APH No. 11 tanggal 17 November 2020)</li> </ol>
Dokumen pembelian tanah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Surat Pelepasan Hak ("SPH")No. 04 tanggal 17 November 2020, Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 05 tanggal 17 November 2020,</li> <li>2. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 06 tanggal 17 November 2020</li> </ol>

	3. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 7 tanggal 17 November 2020 4. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 08 tanggal 17 November 2020 5. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 09 tanggal 17 November 2020 6. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No 10 tanggal 17 November 2020								
Para Pihak	- Perseroan (Pembeli) - Helmi Alwi (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual) dan Endin (Pemilik lahan, Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual)								
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual	Tidak terafiliasi dengan Perseroan								
Nilai Jual Beli	Rp11.200.000.000,-								
Jangka Waktu Perjanjian	Tidak diatur								
Jatuh Tempo Utang	27-12-2024								
Besaran Bunga/Denda	Tidak ada								
Saldo Utang per 31 Desember 2022	Rp11.200.000.000,- Terhadap Helmi Alwi sebesar : Rp7.200.000.000,- Terhadap Endin sebesar : Rp4.000.000.000,-								
Saldo Utang per 31 Mei 2023	Rp10.802.000.000,- Terhadap Helmi Alwi sebesar : Rp7.200.000.000,- Terhadap Endin sebesar : Rp3.602.000.000,-								
Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum	Rp10.802.000.000,-								
Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum	-								
Prosedur dan persyaratan pelunasan	Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 27 Desember 2024								
Biaya pelunasan lebih awal (jika ada)	Tidak ada								
Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini)	Pengembangan Perumahan (Gria Panorama Cimanggung)								
Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Izin</th> <th>Pemenuhan izin oleh Perseroan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pengesahan Site Plan</td> <td>Pengesahan siteplan proyek GPC Nomor : 503/1471/DPUPR/Bid.TR/2018 tanggal 6 Juni 2018</td> </tr> <tr> <td>Izin Mendirikan Bangunan</td> <td>Pengesahan Izin Mendirikan Bangunan proyek GPC Nomor : 503/KEP.D84DC7B1-PTSP/2018 tanggal 26 Juli 2018</td> </tr> <tr> <td>Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR)</td> <td>PKKPR No. 06042310213211002 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023</td> </tr> </tbody> </table>	Izin	Pemenuhan izin oleh Perseroan	Pengesahan Site Plan	Pengesahan siteplan proyek GPC Nomor : 503/1471/DPUPR/Bid.TR/2018 tanggal 6 Juni 2018	Izin Mendirikan Bangunan	Pengesahan Izin Mendirikan Bangunan proyek GPC Nomor : 503/KEP.D84DC7B1-PTSP/2018 tanggal 26 Juli 2018	Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR)	PKKPR No. 06042310213211002 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023
Izin	Pemenuhan izin oleh Perseroan								
Pengesahan Site Plan	Pengesahan siteplan proyek GPC Nomor : 503/1471/DPUPR/Bid.TR/2018 tanggal 6 Juni 2018								
Izin Mendirikan Bangunan	Pengesahan Izin Mendirikan Bangunan proyek GPC Nomor : 503/KEP.D84DC7B1-PTSP/2018 tanggal 26 Juli 2018								
Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR)	PKKPR No. 06042310213211002 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023								
Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR	Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 06042310213211002 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS tanggal 06 April 2023								

Keterangan	Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan.
------------	---

d. Sebesar Rp9.034.000.000,- (Sembilan miliar tiga puluh empat juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
Perjanjian	Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Abdul Malik Suparyaman, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utang atas lahan yang telah diakuisisi perseroan.
Objek Jual-Beli	Tanah dengan luas sebesar 47.857 m <sup>2</sup> yang terletak di Desa Sinarjati, Kec. Cibarusah, Kab, Bekasi.
Para Pihak	- Perseroan (Pembeli) - Helmi Alwi dan Saom (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual)
Sertifikat Tanah/Dokumen	1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00500 tanggal 15 Maret 2023 telah tercatat atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo; 2. SHGB No. 00501 tanggal 17 November 2021 telah tercatat atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo;
Dokumen pembelian tanah	1. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-30/PH/VII/2018; 2. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-29/PH/VII/2018; 3. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-32/PH/VII/2018; 4. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-33/PH/VII/2018; 5. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-23/PH/VII/2018; 6. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-22/PH/VII/2018; 7. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-27/PH/VII/2018; 8. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1/PH/VII/2019 9. Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 580-1-28/PH/VII/2018
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual	Tidak terafiliasi dengan Perseroan
Nilai Jual Beli	Rp9.250.000.000,-
Jangka Waktu Perjanjian	Tidak diatur
Jatuh Tempo Utang	27 Desember 2024
Besaran Bunga/Denda	Tidak ada
Saldo Utang per 31 Desember 2022	Rp9.250.000.000,- Terhadap Helmi Alwi sebesar: Rp5.000.000.000,- Terhadap Saom sebesar: Rp4.250.000.000,-.
Saldo Utang per 31 Mei 2023	Rp9.034.000.000,- Terhadap Helmi Alwi sebesar: Rp 5.000.000.000,- Terhadap Saom sebesar: Rp 4.034.000.000,-
Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum	Rp9.034.000.000,-

Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum	-						
Prosedur dan persyaratan pelunasan	Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 27 Desember 2024						
Biaya pelunasan lebih awal (jika ada)	Tidak ada						
Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini)	Pengembangan Perumahan (Gria Indah Cibarusah)						
Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Izin</th> <th>Pemenuhan izin oleh Perseroan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pengesahan Site Plan</td> <td>Pengesahan blockplan proyek GIC Nomor : 503/161/PSMMB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019</td> </tr> <tr> <td>Izin Mendirikan Bangunan</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/052/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/053/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/054/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/055/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/056/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/037/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/038/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/013/EKBANG tgl. 11 Mei 2021</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 11 Mei 2021</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/010/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/013/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/009/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/014/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/006/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/011/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/008/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/007/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/039/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/040/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/041/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Izin	Pemenuhan izin oleh Perseroan	Pengesahan Site Plan	Pengesahan blockplan proyek GIC Nomor : 503/161/PSMMB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019	Izin Mendirikan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/052/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/053/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/054/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/055/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/056/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/037/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/038/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/013/EKBANG tgl. 11 Mei 2021</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 11 Mei 2021</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/010/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/013/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/009/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/014/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/006/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/011/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/008/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/007/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/039/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/040/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/041/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> </ul>
Izin	Pemenuhan izin oleh Perseroan						
Pengesahan Site Plan	Pengesahan blockplan proyek GIC Nomor : 503/161/PSMMB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019						
Izin Mendirikan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/052/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/053/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/054/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/055/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/056/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/037/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/038/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/013/EKBANG tgl. 11 Mei 2021</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 11 Mei 2021</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/010/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/013/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/009/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/014/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/006/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/011/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/012/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/008/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/007/EKBANG tgl. 27 Maret 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/039/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/040/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/041/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> </ul>						



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/042/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/043/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/044/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/045/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/046/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/047/EKBANG tgl. 29 November 2019 (Sudah terpenuhi)</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/048/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/049/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/050/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> <li>- Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/051/EKBANG tgl. 29 November 2019</li> </ul>
	<p>Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR)</p> <p>PKKPR No. 06042310213216184 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023</p>
Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR	Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 06042310213216184 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023.
Keterangan	Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan.

- e. Sebesar Rp6.322.500.000,- (enam miliar tiga ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	
Perjanjian	Surat pengakuan Utang tanggal 27 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, antara kedua belah pihak perihal perjanjian utangatas lahan yang telah diakuisisi perseroan
Objek Jual-Beli	Tanah dengan luas sebesar 79.752 m2 yang terletak di Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung
Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perseroan (Pembeli)</li> <li>- Dadan Sudarman dan Itang (Kuasa dari Pemilik Lahan/Penjual)</li> </ul>

Sertifikat Tanah/Dokumen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02368 tanggal 17 November 2022;</li> <li>2. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00174 tanggal 17 Juni 2020;</li> <li>3. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00173 tanggal 17 Juni 2020;</li> <li>4. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00172 tanggal 17 Juni 2020, Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") 02250 tanggal 17 Juni 2020;</li> <li>5. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00176 tanggal 17 Juni 2020;</li> <li>6. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") 02251 tanggal 17 Juni 2020;</li> <li>7. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02252 tanggal 17 Juni 2020;</li> <li>8. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00175 tanggal 17 Juni 2020.</li> </ol>
Dokumen pembelian tanah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah ("APH") No. 01 tanggal 17 Februari 2021,</li> <li>2. APH No. 01 tanggal 5 November 2021,</li> <li>3. APH No. 10 tanggal 09 Mei 2023,</li> <li>4. APH No. 02 tanggal 5 November 2021,</li> <li>5. APH No. 09 tanggal 09 Mei 2023,</li> <li>6. APH No. 06 tanggal 18 Agustus 2020,</li> <li>7. APH No. 08 tanggal 18 Agustus 2020,</li> <li>8. APH No. 12 tanggal 09 Mei 2023,</li> <li>9. APH No. 11 tanggal 18 Agustus 2020,</li> <li>10. Covernote Notaris No. 17/N-MS/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022.</li> </ol>
Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Penjual	Tidak terafiliasi dengan Perseroan
Nilai Jual Beli	Rp6.800.000.000,-
Jangka Waktu Perjanjian	Tidak diatur
Jatuh Tempo Utang	27 Desember 2024
Besaran Bunga/Denda	Tidak ada
Saldo Utang per 31 Desember 2022	Rp6.800.000.000,- Terhadap Dadan Sudarman sebesar: Rp4.300.000.000,- Terhadap Itang sebesar: Rp2.500.000.000
Saldo Utang per 31 Mei 2023	Rp6.322.500.000,- Terhadap Dadan Sudarman sebesar: Rp3.822.500.000,- Terhadap Itang sebesar: Rp2.500.000.000,-
Nilai yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil Penawaran Umum	Rp6.322.500.000,-
Sisa Saldo setelah pembayaran utang menggunakan dana hasil Penawaran Umum	-
Prosedur dan persyaratan pelunasan	Pelunasan harus selesai sebelum tanggal 27 Desember 2024
Biaya pelunasan lebih awal (jika ada)	Tidak ada

Fungsi penggunaan lahan yang dibeli (saat ini)	Pengembangan Perumahan (Bukit Esmas Cicalengka 2)	
Izin yang diperlukan/ Status perizinan lahan	<b>Izin</b>	<b>Pemenuhan izin oleh Perseroan</b>
	Pengesahan Site Plan	Pengesahan siteplan 653/1070-SP/TR tanggal 6 April 2021
	Izin Mendirikan Bangunan	Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 648.11/10/58/DPMPSTSP tanggal 19 Februari 2021
	Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR)	PKKPR No. 06042310213204087 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023 (
Pemanfaatan lahan berdasarkan PKKPR	Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk Konstruksi Gedung Hunian berdasarkan PKKPR No. 06042310213204087 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS pada tanggal 06 April 2023	
Keterangan	Tidak terdapat perkara, sengketa, ataupun gugatan atas lahan serta lahan tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan oleh pemilik lahan.	

2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu:

- a. Sebesar Rp35.079.500.000,- (tiga puluh lima miliar tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembangunan proyek Perseroan Mahakam Grande City (MGC) yang terletak di Lok Bahu, Kota Samarinda.

Adapun perizinan yang dibutuhkan dalam melakukan pengembangan dan pembangunan proyek tersebut antara lain sebagai berikut:

No.	Perizinan	Keterangan
1.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)	Perseroan telah memperoleh PKKPR No. 15082210216472014 tanggal 15 Agustus 2022 yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS, untuk luas lahan sebesar 24,30 Ha
2.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	SPPL tertanggal 06 April 2023 telah ditandatangani oleh Khufan Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan, yang tersimpan secara elektronik di dalam sistem OSS sebagai bagian tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB Perseroan
3.	Pengesahan Site Plan	Perseroan sedang melakukan pengurusan pengesahan site plan dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 60 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023.
4.	Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)	Perseroan sedang melakukan pengurusan PBG dengan estimasi pengurusan selesai dalam waktu 90 hari kerja terhitung dari tanggal 20 Juni 2023.
5.	Keterangan Peil Bebas Banjir	Perseroan sedang melakukan pengurusan keterangan peil bebas banjir dengan estimasi pengurusan selesai pada akhir Agustus 2023.
6.	Rekomendasi Tempat Pemakaman Umum (TPU)	Perseroan sedang mempersiapkan surat pernyataan persetujuan penyediaan lahan calon TPU dengan estimasi pengurusan selesai pada akhir Agustus 2023.
7.	Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN)	Perseroan sedang melakukan pengurusan ANDALALIN dengan estimasi pengurusan selesai pada akhir Agustus 2023.

8.	Rekomendasi Pembuangan Sementara	Tempat Sampah	Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi tempat pembuangan sampah sementara dengan estimasi pengurusan selesai pada akhir Agustus 2023.
9.	Rekomendasi Jalan Umum	Penerangan	Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi penerangan jalan umum dengan estimasi pengurusan selesai dalam pada akhir Agustus 2023.
10.	UKL-UPL (apabila dibutuhkan)	(apabila dibutuhkan)	Perseroan sedang melakukan pengurusan UKL-UPL (apabila dibutuhkan) dengan estimasi pengurusan selesai pada akhir Agustus 2023.
11.	Rekomendasi Penyambungan Listrik PLN		Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi penyambungan listrik PLN dengan estimasi pengurusan selesai pada akhir Agustus 2023.
12.	Rekomendasi Penyaluran Air Bersih PDAM/Lab. Air Bersih	Kualitas Air Bersih	Perseroan sedang melakukan pengurusan rekomendasi penyaluran air bersih PDAM/lab kualitas air bersih dengan estimasi pengurusan selesai pada akhir Agustus 2023.

Tidak terdapat perizinan material lain yang dibutuhkan oleh Perseroan untuk melakukan pembangunan MGC selain daripada perizinan yang telah diungkapkan diatas.

- b. sisanya akan digunakan untuk biaya operasional Perseroan antara lain pembayaran bunga pinjaman bank, pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, pajak penghasilan, biaya sewa kantor, biaya marketing, dan biaya transportasi.

Apabila dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum perdana saham Perseroan tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan Perseroan, termasuk melunasi utang, maka Perseroan akan menggunakan sumber pendanaan internal yang diperoleh dari hasil operasi Perseroan.

Rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum sebagaimana dimaksud pada poin 1.a. bukan merupakan suatu transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan maupun transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020, maka transaksi yang dimaksud dalam rencana penggunaan dana tersebut tidak tunduk pada POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Sehubungan dengan transaksi pengembangan proyek perumahan MGC Perseroan dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini sebagaimana dimaksud pada poin 2.a, Perseroan tidak wajib memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020 dan Pasal 6 ayat (1) POJK No. 17/2020 dikarenakan rencana penggunaan dana pada poin 2.a tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan.

Dalam hal Perseroan akan melakukan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini sebagaimana dimaksud pada poin 2.b, Perseroan wajib memperhatikan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dan/atau POJK No. 17/2020. Apabila transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi, transaksi benturan kepentingan dan/atau transaksi material, maka untuk melaksanakan transaksi tersebut Perseroan wajib (i) menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari objek transaksi dan/atau kewajaran transaksi tersebut, (ii) mengumumkan keterbukaan informasi atas transaksi tersebut dan menyampaikannya kepada OJK, (iii) memperoleh persetujuan RUPS/persetujuan pemegang saham independen dalam RUPS (apabila perlu) sesuai dengan ketentuan POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Apabila Perseroan berencana akan mengubah penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitaan mata acara RUPS kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sesuai dengan POJK No. 30/2015.

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK No. 30/2015"), Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS

Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum yang telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan (Juni dan Desember) sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum ini telah terealisasikan. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan, Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sebagaimana diatur pada POJK No. 30/2015.

Sesuai dengan POJK No. 8/2017, total biaya yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum ini adalah sebesar 2,015% (dua koma nol satu lima persen) dari total nilai Penawaran Umum, yang meliputi:

- Biaya jasa yang meliputi jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,184% (nol koma satu delapan empat persen) dari total nilai Penawaran Umum; jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar 0,435% (nol koma empat tiga lima persen) dari total nilai Penawaran Umum; jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,184% (nol koma satu delapan empat persen) dari total nilai Penawaran Umum.
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal yaitu biaya jasa Biro Administrasi Efek sebesar 0,056% (nol koma nol lima enam persen) dari total nilai Penawaran Umum.
- Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal, yang terdiri dari biasa jasa Akuntan Publik sebesar 0,356% (nol koma tiga lima enam persen) dari total nilai Penawaran Umum, jasa Konsultan Hukum sebesar 0,338% (nol koma tiga tiga delapan persen) dari total nilai Penawaran Umum, dan jasa Notaris sebesar 0,059% (nol koma nol lima sembilan persen) dari total nilai Penawaran Umum.
- Biaya lain-lain seperti biaya percetakan Prospektus, pemasangan iklan di koran, biaya pendaftaran di OJK, biaya pendaftaran efek di KSEI, biaya pencatatan saham di BEI sebesar 0,403% (nol koma empat nol tiga persen) dari total nilai Penawaran Umum.

**PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA PELAKSANAAN PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM AKAN MEMENUHI SELURUH KETENTUAN PERATURAN PASAR MODAL YANG BERLAKU.**

### III. PERNYATAAN UTANG

Sesuai dengan Laporan Keuangan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM dalam Laporan Auditor No. 01294/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023. Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Dr. Jamaludin Iskak, M.Si, Ak., CACP., CPI., CA., CPA., Asean CPA dalam Laporan Auditor Independen No. 00006/3.0403/AU.1/05/0099-2/1/II/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1/05/0099-1/1/II/2023 tanggal 17 Februari 2023. Pada 31 Desember 2022, Perseroan mempunyai kewajiban sebesar Rp311.265.179.086,- yang terdiri dari:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>KETERANGAN</b>	<b>31 Desember 2022</b>
<b>Liabilitas jangka pendek</b>	
Utang Usaha	
- Pihak Ketiga	3.715.129.470
Utang lain-lain	
- Pihak Berelasi	-
- Pihak Ketiga	1.292.656.529
Utang Pajak	
- Pajak Penghasilan Badan	144.538.531
- Pajak lainnya	151.949.374
Uang muka pelanggan	3.089.696.511
Akrual	37.550.577.173
Bagian jangka pendek:	
- Pinjaman bank	41.836.517.607
<b>Jumlah Liabilitas jangka pendek</b>	<b>87.781.065.195</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>	
Utang lain-lain - Pihak Ketiga	126.838.464.924
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek - Pinjaman bank	-
Pinjaman pemegang saham	96.086.480.968
Kewajiban imbalan kerja	559.168.000
<b>Jumlah Liabilitas jangka panjang</b>	<b>223.484.113.892</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>311.265.179.086</b>

Perincian lebih lanjut mengenai liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1. Utang Usaha – Pihak Ketiga

Rincian utang usaha pihak ketiga adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Utang usaha	3.715.129.470
<b>Jumlah</b>	<b>3.715.129.470</b>

## 2. Utang lain-lain – pihak ketiga jangka pendek

Rincian utang Utang lain-lain pihak ketiga adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Utang lain-lain	1.292.656.529
<b>Jumlah</b>	<b>1.292.656.529</b>

## 3. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Pajak penghasilan badan	144.538.531
Pajak lainnya	151.949.373
<b>Jumlah</b>	<b>296.487.904</b>

## 4. Uang Muka Pelanggan

Rincian Uang Muka Pelanggan adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Rumah	3.089.696.511
<b>Jumlah</b>	<b>3.089.696.511</b>

## 5. AkruaI

Rincian AkruaI adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Bunga pinjaman	31.106.438.773
Konstruksi	5.631.724.380
Gaji dan tunjangan	341.865.524
Jasa tenaga ahli	292.300.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100 juta)	178.248.496
<b>Jumlah</b>	<b>37.550.577.173</b>

## 6. Pinjaman Bank – Bagian Jangka Pendek

Rincian Pinjaman Bank Jangka pendek adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	41.836.517.607
<b>Jumlah</b>	<b>41.836.517.607</b>

Pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal disetor minimum yang diwajibkan. Sehubungan dengan Penggabungan Usaha, Perusahaan telah menginformasikan kepada BTN sebagaimana yang telah disyaratkan pada perjanjian pinjaman pada tanggal 20 Desember 2022. Perusahaan selanjutnya telah menerima surat tanggapan dari BTN pada tanggal 8 Februari 2023 yang menyatakan Perusahaan telah melanggar *negative covenant* dalam perjanjian pinjaman dimana Perusahaan melakukan penggabungan usaha sebelum adanya persetujuan dari BTN kepada masing-

masing Perusahaan peserta penggabungan usaha. BTN menyetujui penggabungan usaha dengan mewajibkan Perusahaan untuk hal-hal berikut:

- Perusahaan wajib melakukan pelunasan seluruh kewajiban kredit BSP dan ESM maksimal 30 hari sejak surat tanggapan tersebut diberikan; dan
- Perusahaan wajib menyampaikan Akta Notariil terkait komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang terrealisasi sampai dengan sebelum tanggal 28 Desember 2022 khususnya pada proyek BSP dan ESM.

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh saldo pinjaman bank telah disajikan sebagai kewajiban jangka pendek pada laporan posisi keuangan Perusahaan.

Perusahaan telah melakukan pelunasan seluruh kewajiban kredit BSP dan ESM masing-masing sejumlah Rp29.378.811.917 dan Rp3.245.776.719 pada tanggal 20 Maret 2023. Pada tanggal yang sama, Perusahaan telah menerbitkan Surat Sanggup terkait komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR seperti yang disyaratkan oleh BTN.

## 7. Utang lain-lain – pihak ketiga jangka panjang

Rincian Utang lain-lain pihak ketiga adalah sebagai berikut:

<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>	
<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Utang lain-lain – pihak ketiga jangka panjang	126.838.464.924
<b>Jumlah</b>	<b>126.838.464.924</b>

Perusahaan telah menandatangani perjanjian Surat Pengakuan Hutang dengan pemilik lahan pihak ketiga sehubungan dengan pembelian tanah di beberapa lokasi proyek perumahan sebesar Rp166.764.400.000 (2021: Rp66.962.000.000). Surat Pengakuan Hutang tersebut akan jatuh tempo di tahun 2024 dan 2025 Perusahaan mengukur utang pembelian tanah tersebut dengan nilai wajar saat pengakuan awal, dan selanjutnya dengan biaya diamortisasi. Nilai wajar pinjaman didasarkan pada arus kas diskonto yang dihitung dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif atas utang tersebut. Perusahaan mencatat keuntungan atas penyesuaian nilai wajar sebesar Rp26.825.464.565 (2021: Rp18.655.695.525) dalam laba rugi. Amortisasi atas penyesuaian nilai wajar pinjaman dialokasikan sebagai bagian dari harga perolehan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp5.555.225.015 (2021: Rp nihil). Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

## 8. Pinjaman Pemegang Saham

Rincian Pinjaman Pemegang Saham adalah sebagai berikut:

<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>	
<b>Keterangan</b>	<b>31 Desember 2022</b>
Pinjaman Pemegang Saham	96.086.480.968
<b>Jumlah</b>	<b>96.086.480.968</b>

Pada bulan Januari 2021, Perusahaan telah menandatangani perjanjian pinjaman pemegang saham dengan Khufraan Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, dimana pemegang saham mayoritas setuju untuk memberikan fasilitas pinjaman dalam mata uang Rupiah sebesar Rp79.112.758.261 dan dikenakan tingkat bunga tetap sebesar 11,5% per tahun. Pinjaman tersebut berlaku untuk jangka waktu 10 tahun sejak tanggal perjanjian. Pinjaman tersebut digunakan untuk pendanaan perolehan tanah, pengembangan lahan dan konstruksi proyek perumahan Perusahaan.

Selanjutnya, Perusahaan menerima tambahan pinjaman bersih sebesar Rp21.026.026.030 dan Rp6.998.774.451 masing-masing pada tahun 2022 dan 2021. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan tanggal 28 Desember 2022, pemegang saham Perusahaan menyetujui konversi sebagian pinjaman pemegang saham sebesar Rp30.000.000.000 menjadi modal saham. Beban bunga pinjaman sepanjang tahun 2022 sebesar Rp11.049.945.311 (2021: Rp10.872.276.262; 2020: Rp9.184.217.200) dikapitalisasi ke persediaan dan tanah untuk dikembangkan. Pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, jumlah



bunga pinjaman yang terutang masing-masing sebesar Rp31.106.438.773, Rp20.056.493.462 dan Rp9.184.217.200.

## 9. Kewajiban Imbalan Kerja

Rincian Kewajiban Imbalan Kerja adalah sebagai berikut:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Desember 2022
Kewajiban Imbalan Kerja	559.168.000
<b>Jumlah</b>	<b>559.168.000</b>

## 10. Ikatan Dan Perjanjian Penting

Informasi mengenai ikatan dan perjanjian penting Perseroan diungkapkan pada prospektus bab VIII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha Pada Subbab Perjanjian Penting

## 11. Komitmen

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan sejumlah Rp 3.959.736.509 (2021: Rp 793.335.3653, 2020: Rp 3.769.250.600) dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 5 tahun sebesar Rp 600.000.000.

**Pada 31 Desember 2022, Perseroan tidak memiliki Liabilitas yang telah jatuh tempo tetapi belum dapat dilunasi**

**TIDAK TERDAPAT FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN, SERTA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.**

**SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI. PADA TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.**

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

**MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK MEMENUHI PADA SAAT JATUH TEMPO SELURUH LIABILITAS YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.**

**PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DALAM KELOMPOK USAHA PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.**

**TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, TERMASUK PERKEMBANGAN TERAKHIR DARI NEGOSIASI DALAM RANGKA RESTRUKTURISASI UTANG**

**SEHUBUNGAN DENGAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN TERSEBUT DI ATAS, MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN TIDAK TERDAPAT PEMBatasan-PEMBatasan (*NEGATIVE COVENANT*) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.**

#### IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut ini disajikan laporan posisi keuangan serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM dalam Laporan Auditor Independen No. 01294/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023. Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Dr. Jamaludin Iskak, M.Si, Ak., CACP., CPI., CA., CPA., Asean CPA dalam Laporan Auditor Independen No. 00006/3.0403/AU.1/05/0099-2/1/II/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1/05/0099-1/1/II/2023 tanggal 17 Februari 2023.

Laporan keuangan Perseroan disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak ada fakta material pada laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023.

#### Laporan Posisi Keuangan Perseroan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	28 Februari		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
<b>ASET</b>				
<b>Aset Lancar</b>				
Kas dan Bank	8.685.122.675	7.761.536.872	16.068.640.181	9.533.592.713
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4.459.382.432	4.679.578.500	5.142.585.000	5.626.057.500
Piutang lain-lain - Pihak Ketiga	7.916.567.965	7.780.371.954	916.893.296	81.314.627
Persediaan	107.441.093.292	107.197.509.554	87.971.508.689	65.841.940.459
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	286.539.278	70.856.321	181.100.000	190.213.300
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>128.788.705.642</b>	<b>127.489.853.201</b>	<b>110.280.727.166</b>	<b>81.273.118.599</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				
Persediaan	46.534.607.567	46.489.141.433	41.345.585.031	30.738.535.051
Tanah untuk dikembangkan	217.476.826.871	217.227.655.694	123.166.589.924	89.994.920.751
Aset Tetap	2.132.902.236	2.221.193.384	2.289.666.368	2.807.762.154
Aset Pajak Tangguhan	116.068.480	116.068.480	111.451.120	103.232.800
Aset Tidak Lancar Lainnya	57.774.311	57.774.311	147.999.016	457.645.853
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>266.318.179.735</b>	<b>266.111.833.301</b>	<b>167.061.291.459</b>	<b>124.102.096.609</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>395.106.885.377</b>	<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.204</b>

Keterangan	28 Februari		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
<b>LIABILITAS</b>				
<b>Liabilitas jangka pendek</b>				
Utang Usaha				
- Pihak Ketiga	3.391.365.660	3.715.129.470	132.850.000	984.094.501
Utang lain-lain				
- Pihak Berelasi	-	-	19.864.122.226	26.180.690.693
- Pihak Ketiga	1.598.249.244	1.292.656.529	1.408.227.374	1.468.384.216
Utang Pajak				
- Pajak Penghasilan Badan	144.538.532	144.538.531	140.717.010	77.748.187
- Pajak lainnya	158.905.420	151.949.374	47.631.014	41.711.054
Uang muka pelanggan	2.743.964.000	3.089.696.511	5.154.267.317	9.037.764.507
Akrual	39.012.213.988	37.550.577.173	23.374.816.607	11.669.452.086
Bagian jangka pendek:				
- Pinjaman bank	41.227.517.607	41.836.517.607	16.541.267.749	20.340.000.000
<b>Jumlah Liabilitas jangka pendek</b>	<b>88.276.754.451</b>	<b>87.781.065.195</b>	<b>66.663.899.297</b>	<b>69.799.845.244</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>				
Utang lain-lain - Pihak Ketiga	127.717.937.538	126.838.464.924	48.306.304.475	-
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek - Pinjaman bank			26.212.362.773	25.879.157.997
Pinjaman pemegang saham	96.086.480.968	96.086.480.968	85.196.332.712	79.112.758.261
Kewajiban imbalan kerja	559.168.000	559.168.000	506.596.000	469.240.000
<b>Jumlah Liabilitas jangka panjang</b>	<b>224.363.586.506</b>	<b>223.484.113.892</b>	<b>160.221.595.960</b>	<b>105.461.156.258</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>312.640.340.957</b>	<b>311.265.179.086</b>	<b>226.885.495.257</b>	<b>175.261.001.502</b>
<b>Ekuitas</b>				
Modal saham				
Modal dasar 50.000 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham) dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 40.916 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham)				
	40.916.000.000	40.916.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	56.084.000.000	56.084.000.000		
Ekuitas <i>merging entities</i>			34.036.471.430	11.187.980.325
Akumulasi kerugian	(14.533.455.580)	(14.663.492.584)	(13.579.948.062)	(11.073.766.619)
<b>Jumlah EKUITAS</b>	<b>82.466.544.420</b>	<b>82.336.507.416</b>	<b>50.456.523.368</b>	<b>30.114.213.706</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>395.106.885.377</b>	<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.208</b>

\*) tidak diaudit dan tidak direview

### Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	28 Februari		31 Desember		
	2023*	2022*	2022	2021	2020
Pendapatan	4.330.212.224	1.804.099.660	28.883.803.740	30.960.690.602	36.374.649.943
Beban pokok pendapatan	(2.719.478.662)	(1.415.622.920)	(18.207.539.651)	(19.421.948.739)	(24.227.620.406)
<b>Labanya kotor</b>	<b>1.610.733.562</b>	<b>388.476.740</b>	<b>10.676.264.089</b>	<b>11.538.741.863</b>	<b>12.147.029.537</b>
Beban penjualan	(377.212.803)	(31.400.000)	(2.116.822.557)	(2.241.264.415)	(2.947.192.351)

Beban umum dan administrasi	(1.036.417.835)	(805.477.967)	(7.573.092.191)	(6.567.935.645)	(7.982.777.170)
Pendapatan lain-lain	2.618.759	74.701.806	870.255.661	1.769.304.550	1.789.661.548
Beban lain-lain	(69.684.679)	(156.471.553)	(115.956.281)	(200.391.187)	(275.605.391)
Laba sebelum pajak penghasilan	130.037.004	(530.170.974)	1.740.648.719	4.298.455.166	2.731.116.173
Beban pajak penghasilan	-	-	(944.251)	(33.057.404)	(37.192.507)
Laba tahun berjalan	130.037.004	(530.170.974)	1.739.704.468	4.265.397.762	2.693.923.666
Penghasilan komprehensif lain	-	-	137.417.580	76.911.900	(29.328.000)
<b>Jumlah laba komprehensif tahun berjalan</b>	<b>130.037.004</b>	<b>(530.170.974)</b>	<b>1.877.122.048</b>	<b>4.342.309.662</b>	<b>2.664.595.666</b>
Laba per saham dasar	0	(0)	1	2	1

\*) tidak diaudit dan tidak direview

## Rasio Keuangan

Keterangan	28 Februari		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
<b>Rasio Likuiditas (x)</b>				
Rasio Lancar	1,46	1,45	1,65	1,16
<b>Rasio Solvabilitas (x)</b>				
Total Liabilitas / jumlah aset (Debt to asset ratio ("DAR"))	0,79	0,79	0,82	0,85
Total Liabilitas / jumlah ekuitas (Debt to equity ratio ("DER"))	3,80	3,78	4,50	5,82
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**	0,01	0,04	0,10	0,06
Interest Coverage Ratio (ICR)***	1,40	11,09	23,27	8,92
**) DSCR = EBITDA / Pokok Pinjaman + Bunga				
***) ICR = EBIT / Beban Bunga				
<b>Rasio Efisiensi (x)</b>				
Perputaran Persediaan	0,06	0,30	0,40	0,63
Perputaran Aset	0,01	0,09	0,13	0,19
<b>Rasio Imbal Hasil (%)</b>				
Laba kotor / Pendapatan	37,20	36,96	37,27	33,39
Laba Sebelum pajak / Pendapatan	3,00	6,03	13,88	7,51
Laba tahun berjalan / Pendapatan	3,00	6,02	13,78	7,41
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA)	0,03	0,44	1,54	1,31
Laba tahun berjalan / jumlah Ekuitas (ROE)	0,16	2,11	8,45	8,95
<b>Pertumbuhan (%)</b>				
Pendapatan	140,02	-6,71	-14,88	-33,38
Laba tahun berjalan	-124,53	-59,21	58,33	-34,78
Total Aset	0,32	41,92	35,04	16,61
Total Liabilitas	0,44	37,19	29,46	21,32
Total Ekuitas	-0,14	63,18	67,55	-4,86

\*) tidak diaudit dan tidak direview

Pemenuhan rasio sehubungan dengan fasilitas pinjaman bank Perseroan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. ("BTN") :

Rasio	Persyaratan	Pemenuhan Rasio	
		28 Februari 2023	31 Desember 2022
DER	Tidak melebihi 500%	380% (3,80x)	378% (3,78x)
Kecukupan modal disetor	Kecukupan modal disetor minimal 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas	235% (2,35x)	233% (2,33x)
Modal disetor		97.000.000.000	97.000.000.000
Utang ke BTN		41.227.517.607	41.499.017.607

Rasio yang dipersyaratkan dalam fasilitas pinjaman bank Perseroan kepada Bank BTN telah memenuhi seperti digambarkan pada tabel diatas dimana rasio yang DER dipersyaratkan adalah tidak melebihi 500% sedangkan rasio DER yang dimiliki Perseroan pada periode 28 Februari 2023 dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 adalah sebesar 380% (3,80x) dan 378% (3,78x).

Rasio kecukupan modal disetor yang dipersyaratkan adalah minimal 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas, rasio kecukupan modal disetor Perseroan pada periode 28 Februari 2023 dan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 adalah sebesar 235% (2,35x) dan 233% (2,33x) sehingga telah memenuhi rasio yang dipersyaratkan oleh BTN.

## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Keterangan yang ada dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya, yang terdapat pada Bab Laporan Keuangan dalam Prospektus ini.

Analisis dan pembahasan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan, disusun berdasarkan Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM dalam Laporan Auditor Independen No. 01294/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023. Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Dr. Jamaludin Iskak, M.Si, Ak., CACP., CPI., CA., CPA., Asean CPA dalam Laporan Auditor Independen No. 00006/3.0403/AU.1/05/0099-2/1/III/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1/05/0099-1/1/III/2023 tanggal 17 Februari 2023.

### A. UMUM

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (“Perseroan”), berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 04 tanggal 08 Mei 2013, yang dibuat di hadapan Euis Widari, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Menkumham”) berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-34946.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 27 Juni 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Kemenkumham”) di bawah No. AHU-0061132.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 27 Juni 2013 serta telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia (“TBNRI”) No. 75, Tambahan No. 108335 tanggal 27 Juni 2013 (“Akta Pendirian”)

Pada saat Pendirian tahun 2013, Perseroan bergerak dalam bidang usaha jasa konstruksi dan perdagangan. Pada tahun 2022 Perseroan menyesuaikan kegiatan usahanya menjadi Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dan tahun yang sama yaitu pada tahun 2022, Perseroan melakukan Penggabungan usaha dengan PT Esma Sukses Makmur (“ESM”) dan PT Balikpapan Skylink Property (“BSP”). ESM memiliki kegiatan usaha Pembangunan Antara Lain Menyelenggarakan Usaha Real Estat, BSP memiliki kegiatan usaha Real Estat. Perseroan merupakan perusahaan penerima penggabungan serta ESM dan BSP merupakan perusahaan-perusahaan yang menggabungkan diri ke dalam Perseroan (Perseroan adalah *Surviving Company*), dimana penggabungan usaha tersebut berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2022 (“Penggabungan”). Kegiatan Usaha Perseroan saat ini berdasarkan anggaran dasar dan/atau KBLI adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa namun kegiatan usaha Perseroan yang telah benar-benar dijalankan saat ini adalah Real Estat.

Kegiatan usaha Perseroan terletak di beberapa lokasi:

- a. Provinsi Jawa Barat
  1. Bukit Esma Cicalengka 2, Cicalengka, Jawa Barat
  2. The Valley of Esma, Cikancung Jawa Barat
  3. Gria Panorama Cimanggung, Cimanggung, Jawa Barat
  4. Griya Panorama Sumedang, Cimalaka, Jawa Barat
  5. Gria Indah Cibusah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
  6. Puri Artha Kencana, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
  7. Puri Epicentrum Karawang, Cibalongsari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
- b. Kabupaten Tangerang, Banten:
  8. Apartemen Epicentrum Sepatan, Kabupaten Tangerang, Banten
- c. Kota Samarinda, Kalimantan Timur:
  9. New Mahakam Grande, Lok Bahu, Kota Samarinda

10. Mahakam Grande City, Lok Bahu, Kota Samarinda

## B. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kegiatan Usaha Dan Keuangan Perseroan

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi kondisi keuangan dan kinerja Perseroan, faktor-faktor tersebut antara lain:

- Jumlah kuota subsidi yang diberikan oleh Pemerintah;
- Ketersediaan Lahan untuk dikembangkan di daerah strategis;
- Kurangnya Ketersediaan Dana untuk melakukan pengambilalihan lahan baru dan untuk mengembangkan lahan tersebut menjadi perumahan;
- Faktor dari luar seperti bencana alam, kondisi sosial dan politik, serta faktor-faktor lainnya yang menyebabkan menurunnya permintaan atas perumahan subsidi.

## C. ANALISIS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

### 1. Analisis Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

Keterangan	31 Desember		
	2022	2021	2020
Pendapatan	28.883.803.740	30.960.690.602	36.374.649.943
Beban pokok pendapatan	(18.207.539.651)	(19.421.948.739)	(24.227.620.406)
<b>Laba kotor</b>	<b>10.676.264.089</b>	<b>11.538.741.863</b>	<b>12.147.029.537</b>
Beban penjualan	(2.116.822.557)	(2.241.264.415)	(2.947.192.351)
Beban umum dan administrasi	(7.573.092.191)	(6.567.935.645)	(7.982.777.170)
Pendapatan lain-lain	870.255.661	1.769.304.550	1.789.661.548
Beban lain-lain	(115.956.281)	(200.391.187)	(275.605.391)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.740.648.719	4.298.455.166	2.731.116.173
Beban pajak penghasilan	(944.251)	(33.057.404)	(37.192.507)
Laba tahun berjalan	1.739.704.468	4.265.397.762	2.693.923.666
Penghasilan komprehensif lain	137.417.580	76.911.900	(29.328.000)
<b>Jumlah laba komprehensif tahun berjalan</b>	<b>1.877.122.048</b>	<b>4.342.309.662</b>	<b>2.664.595.666</b>
Laba per saham dasar	1	2	1

#### a) Pendapatan

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp28.883.803.740,- mengalami penurunan sebesar Rp2.076.886.862,- atau turun 6,71% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp30.960.690.602,-. Penurunan pendapatan ini terutama berasal dari penjualan Perseroan yang menurun. Penurunan penjualan tahun 2022 ini lebih di karenakan efek Pandemi Covid-19.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp30.960.690.602,- mengalami penurunan sebesar Rp5.413.959.341,- atau turun 14,88% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp36.374.649.943,-. Penurunan



pendapatan ini terutama berasal dari penjualan Perseroan yang menurun. Penurunan Penjualan tahun 2021 juga lebih dikarenakan efek Pandemi Covid-19.

**b) Beban Pokok Pendapatan**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp18.207.539.651,- mengalami penurunan sebesar Rp1.214.409.088,- atau turun 6,25% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp19.421.948.739,-. Penurunan beban pokok ini sejalan dengan penurunan penjualan.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp19.421.948.739,- mengalami penurunan sebesar Rp4.805.671.667,- atau turun 19,84% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp24.227.620.406,-. Penurunan ini dikarenakan sejalan dengan penurunan penjualan.

**c) Laba Kotor**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp10.676.264.089,- mengalami penurunan sebesar Rp862.477.774,- atau turun 7,47% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp11.538.741.863,-. Penurunan laba kotor dikarenakan adanya penurunan penjualan.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp11.538.741.863,- mengalami penurunan sebesar Rp608.287.674,- atau turun 5,01% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp12.147.029.537,-. Penurunan laba kotor dikarenakan adanya penurunan dari penjualan.

**d) Laba sebelum pajak penghasilan**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.740.648.719,- mengalami penurunan sebesar Rp2.557.806.447,- atau turun 59,51% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp4.298.455.166,-. Kenaikan laba sebelum paja mayoritas disebabkan oleh adanya kenaikan keuntungan selisih nilai wajar hutang pemilik lahan.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp4.298.455.166,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.567.339.591,- atau naik 57,39% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp2.731.115.575,-. Kenaikan pada laba sebelum pajak disebabkan oleh adanya pencatatan keuntungan selisih nilai wajar atas utang pemilik lahan.

e) Laba tahun berjalan

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.740.648.719,- mengalami penurunan sebesar Rp2.557.806.447,- atau turun 59,51% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp4.298.455.166,-. Kenaikan laba tahun berjalan merupakan efek dari kenaikan keuntungan selisih nilai wajar utang pemilik lahan.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp4.298.455.166,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.567.338.991,- atau naik 57,39% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp2.731.116.175,-. Kenaikan laba tahun berjalan sebagian besar disebabkan oleh pencatatan keuntungan selisih nilai wajar utang pemilik lahan.

f) Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Jumlah laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.877.122.048,- mengalami penurunan sebesar Rp2.465.187.614,- atau turun 56,77% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp4.342.309.662,-. Kenaikan laba komprehensif juga disebabkan oleh efek dari kenaikan keuntungan selisih nilai wajar utang pemilik lahan.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Jumlah laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp4.342.309.662,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.677.713.994,- atau naik 62,96% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp2.664.595.668,-. Kenaikan laba komprehensif juga disebabkan oleh kenaikan pendapatan.

2. Analisis Laporan Posisi Keuangan

(Disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Desember		
	2022	2021	2020
Jumlah Aset Lancar	127.489.853.201	110.280.727.166	81.273.118.599
Jumlah Aset Tidak Lancar	266.111.833.301	167.061.291.459	124.102.096.609
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.204</b>
Jumlah Liabilitas jangka pendek	87.781.065.195	66.663.899.297	69.799.845.244
Jumlah Liabilitas jangka panjang	223.484.113.892	160.221.595.960	105.461.156.258
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>311.265.179.086</b>	<b>226.885.495.257</b>	<b>175.261.001.502</b>
Jumlah EKUITAS	82.336.507.416	50.456.523.368	30.114.213.706
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.208</b>

**a) Aset Lancar**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp127.489.853.201,- mengalami kenaikan sebesar Rp17.209.126.035,- atau naik 15,60% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp110.280.727.166,-. Kenaikan aset lancar sebagian besar disebabkan oleh penambahan saldo persediaan perseroan.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp110.280.727.166,- mengalami kenaikan sebesar Rp29.007.608.567,- atau naik 35,69% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp81.273.118.599,-. Kenaikan aset lancar sebagian besar dikarenakan oleh penambahan saldo persediaan dan Kas/Bank perseroan.

**b) Aset Tidak Lancar**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp266.111.833.301,- mengalami kenaikan sebesar Rp99.050.541.842,- atau naik 59,29% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp167.061.291.459,-. Kenaikan pada aset tidak lancar disebabkan oleh perseroan meningkatkan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp94.061.065.769,-

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp167.061.291.459,- mengalami kenaikan sebesar Rp42.959.194.854,- atau naik 34,62% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp124.102.096.609,-. Kenaikan pada aset tidak lancar disebabkan oleh perseroan meningkatkan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp33.171.669.176,-

**c) Total Aset**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp393.601.686.502,- mengalami kenaikan sebesar Rp116.259.667.877,- atau naik 41,92% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp277.342.018.625,-. Dilihat dari aset lancar dan tidak lancar kenaikan sejalan dengan total aset, sehingga kenaikan total aset juga dipengaruhi oleh meningkatnya persediaan yang dimiliki oleh perseroan.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp277.342.018.625,- mengalami kenaikan sebesar Rp71.966.803.421,- atau naik 35,04% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp205.375.215.208,-. Dilihat dari aset lancar dan tidak lancar kenaikannya sejalan dengan total aset sehingga kenaikan total aset juga dipengaruhi oleh meningkatnya persediaan yang dimiliki oleh perseroan.

**d) Liabilitas Jangka Pendek**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp87.781.065.195,- mengalami kenaikan sebesar Rp21.236.165.897,- atau naik 31,68% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp66.663.899.297,-. Kenaikan liabilitas jangka pendek disebabkan penurunan hutang dari pihak berelasi jangka pendek yang berubah menjadi liabilitas jangka panjang, meningkatnya utang bank jangka pendek yang lahan sebelumnya sebagai utang bank jangka panjang, dan adanya penambahan akrual Bunga pemegang saham sejalan dengan meningkatnya utang oemegang saham.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp66.663.899.297,- mengalami penurunan sebesar Rp3.254.945.948,- atau turun 4.49% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp69.799.845.244,-. Penurunan liabilitas jangka pendek disebabkan adanya penurunan saldo utang usaha pihak ketiga, penurunan saldo utang lain-lain jangka pendek yang menjadi jangka Panjang pada tahun berikutnya, penurunan saldo utang bank, dan adanya peningkatan akrual pemegang saham sejalan dengan meningkatnya utang pemegang saham.

**e) Liabilitas Jangka Panjang**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp223.484.113.891,- mengalami kenaikan sebesar Rp63.262.517.931,- atau naik 39.48% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp160.221.595.960,-. Kenaikan liabilitas jangka panjang dikarenakan adanya kenaikan utang pemegang saham, adanya peningkatan utang pemilik lahan, dan adanya penurunan utang bank jangka panjang.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp160.221.595.960,- mengalami kenaikan sebesar Rp54.760.439.702,- atau naik 51,92% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp105.461.156.258,-. Kenaikan pada liabilitas jangka Panjang dikarenakan oleh adanya peningkatan utang pihak berelasi dan utang pemilik lahan

**f) Total Liabilitas**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp311.265.179.086,- mengalami kenaikan sebesar Rp84.498.683.829,- atau naik 37.19% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp226.885.495.257,-. Jika dilihat dari kenaikan liabilitas jangka pendek dan jangka panjang, kenaikan total liabilitas sebagian besar terjadi karena adanya kenaikan pada utang pemilik lahan dan hutang pemegang saham.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Total liabilitas Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp226.885.495.257,- mengalami kenaikan sebesar Rp51.505.493.755,- atau naik 29,46 % dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp175.261.001.502,-. Jika dilihat dari kenaikan liabilitas jangka pendek dan jangka Panjang, kenaikan total liabilitas sebagian besar terjadi karena adanya kenaikan pada utang pemilik lahan dan utang pemegang saham.

**g) Ekuitas**

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.**

Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp82.336.507.416,- mengalami kenaikan sebesar Rp31.879.984.048,- atau naik 63,18% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp50.456.523.368,-. Kenaikan ekuitas ini terjadi dikarenakan adanya konversi dari utang pemegang saham tambahan modal.

**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.**

Ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp50.456.523.368,- mengalami kenaikan sebesar Rp20.342.309.662,- atau naik 67,55% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp30.114.213.706,-. Kenaikan ekuitas terjadi karena adanya peningkatan ekuitas dari proses merger.

**3. Analisis Arus Kas**

*(disajikan dalam Rupiah penuh)*

<b>Keterangan</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	844.651.249	690.523.668	7.985.550.392
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(29.260.667.672)	(6.456.954.709)	(21.292.371.828)
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	20.108.913.114	12.301.478.509	17.504.701.544
<b>Kas dan bank akhir tahun</b>	<b>7.761.536.872</b>	<b>16.068.640.181</b>	<b>9.533.592.713</b>

**Arus Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi**

Pada tanggal 31 Desember 2022 kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi adalah sebesar Rp844.651.249,- yang berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp27.282.239.434,- serta penerimaan dari aktivitas operasi lainnya sebesar Rp836.524.445,- arus kas pada aktivitas operasi perseroan digunakan untuk Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok, pembayaran kepada karyawan dan pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya.

Pada tanggal 31 Desember 2021 kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi adalah sebesar Rp690.523.668,- yang berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp27.560.665.912,- dan aktivitas operasi lainnya sebesar Rp1.714.289.180,-, arus kas pada aktivitas operasi perseroan digunakan untuk Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok, pembayaran kepada karyawan dan pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya.

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi adalah sebesar Rp7.985.550.392,- yang berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp39.646.447.950,- dan aktivitas operasi lainnya sebesar Rp1.750.289.072,-, arus kas pada aktivitas operasi perseroan digunakan untuk Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok, pembayaran kepada karyawan dan pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya.

### Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi

Pada tanggal 31 Desember 2022 kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp29.260.667.672,- arus kas tersebut digunakan untuk penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp28.848.517.278,- dan penambahan aset tetap penjualan sebesar Rp502.375.100,- sedangkan arus kas dari aktivitas investasi diperoleh dari (penambahan) asset lainnya.

Pada tanggal 31 Desember 2021 kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp6.456.954.709,- arus kas tersebut digunakan untuk penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp6.729.706.645,- dan penambahan aset tetap penjualan sebesar Rp36.894.900,- sedangkan arus kas dari aktivitas investasi diperoleh dari (penambahan) asset lainnya.

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp21.292.371.828,- arus kas tersebut digunakan untuk penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp21.078.080.675,- dan penambahan aset tetap penjualan sebesar Rp93.303.000,- dan (penambahan asset lainnya) sebesar Rp120.988.153,-

### Arus Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan

Pada tanggal 31 Desember 2022 kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp20.108.913.114,- yang berasal dari penerimaan utang bank dan penerimaan pinjaman pemegang saham masing-masing sebesar Rp8.000.000.000,- dan Rp21.026.026.029,- sedangkan arus kas yang digunakan untuk aktivitas pendanaan adalah untuk pembayaran utang Bank yaitu sebesar Rp8.917.112.915,-.

Pada tanggal 31 Desember 2021 kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp12.301.478.509,- yang berasal dari penerimaan utang bank dan penerimaan pinjaman pemegang saham masing-masing sebesar Rp4.700.000.000,- dan Rp15.767.005.984,-.

Pada tanggal 31 Desember 2020 kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp17.504.701.544,- yang berasal dari penerimaan utang bank dan penerimaan pinjaman pemegang saham masing-masing sebesar Rp2.850.000.000,- dan Rp26.271.756.711,-.

### Pola Arus Kas Perseroan:

Dalam tiga tahun terakhir Perseroan membukukan arus kas yang positif, Perseroan senantiasa menjaga kemampuan operasional agar dapat memenuhi kebutuhan operasional dan belanja modal, serta melakukan pemenuhan atas kewajiban yang dimiliki.

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus terkait dengan karakteristik dan siklus bisnis Perseroan.

## 4. Analisis Rasio Keuangan

Keterangan	31 Desember		
	2022	2021	2020
<b>Rasio Likuiditas (x)</b>			
Rasio Lancar	1,45	1,65	1,16
<b>Rasio Solvabilitas (x)</b>			
Total Liabilitas / jumlah aset (Debt to asset ratio ("DAR"))	0,79	0,82	0,85
Total Liabilitas / jumlah ekuitas (Debt to equity ratio ("DER"))	3,78	4,50	5,82
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**	0,04	0,10	0,06
Interest Coverage Ratio (ICR)***	11,09	23,27	8,92
**) DSCR = EBITDA / Pokok Pinjaman + Bunga			
***) ICR = EBIT / Beban Bunga			
<b>Rasio Efisiensi (x)</b>			

Keterangan	31 Desember		
	2022	2021	2020
Perputaran Persediaan	0,30	0,40	0,63
Perputaran Aset	0,09	0,13	0,19
<b>Rasio Imbal Hasil (%)</b>			
Laba kotor / Pendapatan	36,96	37,27	33,39
Laba Sebelum pajak / Pendapatan	6,03	13,88	7,51
Laba tahun berjalan / Pendapatan	6,02	13,78	7,41
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA)	0,44	1,54	1,31
Laba tahun berjalan / jumlah Ekuitas (ROE)	2,11	8,45	8,95
<b>Pertumbuhan (%)</b>			
Pendapatan	-6,71	-14,88	-33,38
Laba tahun berjalan	-59,21	58,33	-34,78
Total Aset	41,92	35,04	16,61
Total Liabilitas	37,19	29,46	21,32
Total Ekuitas	63,18	67,55	-4,86

#### a. Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio inilah yang dapat digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya Perseroan. Jika Perseroan mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut dinyatakan likuid. Rasio likuiditas Perseroan yang dihitung adalah rasio lancar. Rasio lancar dihitung dengan membagi jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek.

Tingkat likuiditas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020 secara berturut-turut adalah 1,45x; 1,65x; dan 1,16x.

Sumber likuiditas internal Perseroan bersumber dari setoran modal pemegang saham Perseroan beserta dengan kas yang berasal dari kegiatan penjualan Perseroan. serta untuk sumber likuiditas eksternal Perseroan bersumber dari utang bank. Kedepannya Apabila modal kerja yang dimiliki Perseroan tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan usahanya. Perseroan melakukan beberapa cara diantaranya melakukan penambahan modal dari Pasar modal. pinjaman kepada pihak ketiga dan/atau pihak afiliasi. dengan ketentuan mengikuti dan memenuhi peraturan-peraturan terkait.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui. permintaan. perikatan atau komitmen. kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas yang material yang belum digunakan.

#### b. Rasio Solvabilitas

Solvabilitas merupakan parameter/alat ukur untuk mengetahui kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitasnya. Solvabilitas diukur dengan membandingkan jumlah liabilitas Perseroan dengan jumlah aset atau ekuitas Perseroan.

Rasio Total Liabilitas terhadap Total aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020 secara berturut-turut adalah 0,79x; 0,82x; dan 0,85x.

Rasio Total liabilitas terhadap Total ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020 secara berturut-turut adalah 3,78x; 4,50x; dan 5,82x.

### c. Rasio Imbal Hasil

Imbal Hasil Aset (*Return on Asset* "ROA") adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dari perputaran asetnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah aset Perseroan.

Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity* "ROE") adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dengan menggunakan modalnya sendiri dan menghasilkan laba bersih bagi pemegang sahamnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah ekuitas.

ROA Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020 secara berturut-turut adalah 0,44%; 1,54%; dan 1,31%.

ROE Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020 secara berturut-turut adalah 2,11%; 8,45%; dan 8,95%.

**Tidak terdapat peningkatan yang material dari penjualan atau pendapatan bersih Perseroan.**

### 5. Kebijakan atau Perubahan peraturan perundang-undangan

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

### 6. Komponen Penting dari Penjualan atau Beban Lainnya

Tidak terdapat komponen yang penting atau signifikan dari Penjualan lainnya maupun beban lainnya yang mempengaruhi hasil usaha Emiten secara signifikan.

### 7. Segmen Operasi

#### Segmen Usaha

Perusahaan beroperasi hanya dalam satu segmen usaha yaitu pengembang real estat. Tidak ada komponen dari Perusahaan yang terlibat secara terpisah dalam aktivitas bisnis ataupun yang informasi keuangannya dapat dipisahkan.

#### Wilayah Geografis

Perusahaan beroperasi dan terdaftar di Indonesia. Seluruh kegiatan operasi dilakukan di wilayah Indonesia dengan pelanggan dalam negeri.

(Disajikan dalam Rupiah penuh)

	2022			
	Kalimantan Timur	Jawa Barat	Lain-lain	Jumlah
Pendapatan	21.974.739.706	6.732.664.034	176.400.000	28.883.803.740
Beban Pokok Pendapatan	(13.191.780.123)	(4.868.403.393)	(147.356.135)	(18.207.539.651)
Hasil Segmen	8.782.959.583	1.864.260.641	29.043.865	10.676.264.089
Beban Usaha yang dapat dialokasikan	(2.263.846.527)	(1.604.431.433)	-	(3.868.277.960)
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	(5.821.636.789)
<b>Laba Operasi</b>				<b>986.349.340</b>
Aset segmen	168.894.688.527	219.068.536.526	28.432.241.717	416.395.466.770
Aset yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	22.687.379.822
<b>Jumlah Aset</b>	-	-	-	<b>439.082.846.592</b>



(Disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>2021</b>				
	<b>Kalimantan Timur</b>	<b>Jawa Barat</b>	<b>Lain-lain</b>	<b>Jumlah</b>
Pendapatan	23.316.955.573	7.643.735.029		30.960.690.602
Beban Pokok Pendapatan	(14.270.773.295)	(5.151.175.444)		(19.421.948.739)
Hasil Segmen	9.046.182.278	2.492.559.585		11.538.741.863
Beban Usaha yang dapat dialokasikan	(2.521.130.871)	(1.111.064.593)		(3.632.195.464)
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(5.177.004.596)
<b>Laba Operasi</b>				<b>2.729.541.803</b>
Aset segmen	61.800.948.837	181.751.438.546	27.586.991.785	271.139.379.168
Aset yang tidak dapat dialokasikan				24.858.334.981
<b>Jumlah Aset</b>				<b>295.997.714.149</b>

(Disajikan dalam Rupiah penuh)

<b>2020</b>				
	<b>Kalimantan Timur</b>	<b>Jawa Barat</b>	<b>Lain-lain</b>	<b>Jumlah</b>
Pendapatan	20.213.559.943	16.161.090.000		36.374.649.943
Beban Pokok Pendapatan	(12.589.626.613)	(11.637.993.793)		(24.227.620.406)
Hasil Segmen	7.623.933.330	4.523.096.207		12.147.029.537
Beban Usaha yang dapat dialokasikan	(1.742.105.009)	(235.141.311)		(1.977.246.320)
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(8.952.723.201)
<b>Laba Operasi</b>				<b>1.217.060.016</b>
Aset segmen	61.848.203.914	105.575.223.520	19.151.968.824	186.575.396.258
Aset yang tidak dapat dialokasikan				18.799.818.946
<b>Jumlah Aset</b>				<b>205.375.215.204</b>

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, Perseroan memperoleh laba operasi sebesar Rp986.349.340,-. Laba operasi tersebut diperoleh dari pendapatan setelah dikurangi beban pokok pendapatan dan beban usaha dimana pendapatan Perseroan adalah sebesar Rp28.883.803.740,- yang dihasilkan dari kegiatan usaha Perseroan yaitu real estat yang terletak di Kalimantan Timur sebesar Rp21.974.739.706,- atau 76,08% terhadap pendapatan dan real estat yang terletak di Jawa Barat sebesar Rp6.732.664.034,- atau 23,92% terhadap pendapatan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, Perseroan memperoleh laba operasi sebesar Rp2.729.541.803,-. Laba operasi tersebut diperoleh dari pendapatan setelah dikurangi beban pokok pendapatan dan beban usaha dimana pendapatan Perseroan adalah sebesar Rp30.960.690.602,- yang dihasilkan dari kegiatan usaha Perseroan yaitu real estat yang terletak di Kalimantan Timur sebesar Rp23.316.955.573,- atau 75,31% terhadap pendapatan dan real estat yang terletak di Jawa Barat sebesar Rp7.643.735.029,- atau 24,69% terhadap pendapatan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, Perseroan memperoleh laba operasi sebesar Rp1.217.060.016,-. Laba operasi tersebut diperoleh dari pendapatan setelah dikurangi beban pokok pendapatan dan beban usaha dimana pendapatan Perseroan adalah sebesar Rp36.374.649.943,- yang dihasilkan dari kegiatan usaha Perseroan yaitu real estat yang terletak di Kalimantan Timur sebesar Rp20.213.559.943,- atau 55,57% terhadap pendapatan dan real estat yang terletak di Jawa Barat sebesar Rp16.161.090.000,- atau 44,43% terhadap pendapatan.

#### **8. Investasi Barang Modal**

tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

#### **9. Dampak Perubahan Harga, Inflasi, Dan Kurs Valuta Asing Terhadap Pendapatan Perseroan**

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, tidak terdapat kejadian material yang terjadi terkait dampak perubahan harga terhadap penjualan dan pendapatan bersih Perseroan serta laba operasi selama 3 tahun terakhir, serta tidak terdapat dampak inflasi dan perubahan kurs valuta asing yang mempengaruhi Pendapatan Perseroan.

#### **10. Kejadian Atau Transaksi Tidak Normal Dan Jarang Terjadi**

Sejak awal tahun 2020, pandemi virus Corona Virus Disease 2019 ("Covid-19") telah menyebar secara global, termasuk Indonesia. Penyebaran Covid-19 ini berdampak bagi perekonomian secara luas dimana Negara dan masyarakat lebih berfokus dalam mengatasi dan mencegah dampak covid-19. Termasuk upaya yang dilakukan oleh pemerintah dengan menerapkan pembatasan kegiatan masyarakat, selain itu, alokasi dana yang dimiliki lebih difokuskan pada penanggulangan di sector kesehatan hal tersebut secara langsung berdampak pada Perseroan, dimana masyarakat umumnya tidak memiliki dana dan/atau memilih untuk menunda rencana pembelian rumah. Hal tersebut berdampak pada penurunan kinerja penjualan Perseroan.

#### **11. Risiko Fluktuasi Kurs Mata Uang Asing dan Suku Bunga Acuan Pinjaman**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki pinjaman dalam kurs valuta asing. Pinjaman Perseroan adalah dalam kurs Rupiah dengan tingkat suku mengambang, sehingga Perseroan menghadapi risiko kenaikan tingkat suku bunga. Namun demikian, Perseroan mengatur arus kas keuangan dengan lebih teratur dan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perseroan.

#### **12. Kebijakan Pemerintah**

Peraturan dan Kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan institusi lainnya dalam bidang fikal, moneter, ekonomi publik, dan politik dapat mempengaruhi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Sumber pendapatan Perseroan mayoritas berasal dari hasil penjualan perumahan subsidi. Dalam melakukan penjualan perumahan subsidi, terdapat Peraturan dan kebijakan yang diterapkan pemerintah, diantaranya:

1. Total pendanaan Subsidi dari Pemerintah yang membatasi jumlah rumah subsidi yang dapat dijual dalam satu tahun.
2. Nilai harga jual rumah subsidi yang diatur Pemerintah pada masing masing daerah.
3. Konsumen yang ingin membeli rumah subsidi diwajibkan memenuhi Persyaratan dari pemerintah.
4. Perseroan dapat menjual rumah yang sudah terlebih dahulu dibangun, dan tidak dapat menjual rumah subsidi dengan kondisi pemesanan terlebih dahulu (*indent*).

Beberapa kebijakan tersebut berpengaruh terhadap pendapatan Perseroan, sehingga Perseroan harus dapat menyesuaikan kegiatan usahanya dengan kebijakan tersebut.

#### **13. Pinjaman Yang Masih Terutang**

Pada 31 Desember 2022 Perseroan memiliki pinjaman yang masih terutang sebesar Rp137.922.998.575,- yang terdiri dari pinjaman kepada Pemegang Saham sebesar Rp96.086.480.968,- dan Pinjaman Bank sebesar Rp41.836.517.607,-. Uraian mengenai pinjaman tersebut telah diungkapkan pada Bab III. Pernyataan Utang.

Perseroan menyatakan tidak memiliki kebutuhan pinjaman musiman.

**Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun buku terakhir.**

## VI. FAKTOR RISIKO

Perseroan tidak terlepas dari berbagai macam risiko yang dapat mempengaruhi kinerja usaha Perseroan yang pada gilirannya dapat berpotensi menurunkan hasil investasi yang diperoleh para calon investor dari membeli saham Perseroan. Dalam menentukan Perseroan yang akan diinvestasikan, calon investor harus berhati-hati serta teliti dalam melihat risiko-risiko yang akan dihadapi Perseroan serta informasi lainnya dalam Prospektus ini sebelum memutuskan untuk berinvestasi pada saham Perseroan.

Risiko usaha dan risiko umum yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko tersebut telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan, setiap risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan atau prospek usaha Perseroan.

### A. RISIKO UTAMA YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

#### **Risiko Keterbatasan Lahan untuk Pengembangan yang sesuai dengan Kebutuhan Perseroan**

Dalam menjalankan bidang usahanya, kegiatan utama Perseroan yaitu sebagai Pengembang (*developer*) real estat dengan fokus utama pada segmen subsidi. Oleh karena itu, Perseroan membutuhkan ketersediaan lahan (*landbank*) yang mencukupi sehingga dapat dikatakan bahwa ketersediaan lahan merupakan faktor utama bagi kelangsungan bidang usaha dan bisnis Perseroan. Hal ini bersamaan dengan meningkatnya harga lahan setiap tahunnya dikarenakan permintaan yang tinggi dari masyarakat dan juga para pesaing yang membutuhkan lahan untuk dijadikan bisnis ataupun hunian sendiri. Dengan hal tersebut, Perseroan harus mengantisipasi serta meminimalisir risiko ini dengan berupaya untuk mengakuisisi lahan strategis yang sesuai dengan kebutuhan untuk dapat dikembangkan dengan mempertimbangkan nilai ekonomis yang dapat memberikan margin keuntungan bagi perseroan serta memiliki akses yang mudah untuk memenuhi kebutuhan pelanggan. Tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan selalu berhasil memperoleh dan mengembangkan lahan dengan yang ditargetkan yang sesuai dengan harga yang menguntungkan. Apabila hal tersebut terjadi, dapat mengakibatkan dampak negatif bagi kegiatan usaha dan kondisi keuangan Perseroan.

### B. RISIKO USAHA

#### **1. Risiko Pendanaan Dalam Penyelesaian Pembangunan**

Pendanaan menjadi salah satu risiko yang akan dihadapi dalam bisnis real estat karena setiap proyek dijalankan oleh Perseroan akan membutuhkan likuiditas dana yang cukup besar dalam menyelesaikan proyek yang sedang dikerjakan. Dalam pembangunan proyek tersebut, akan selalu ada kemungkinan bahwa Perseroan membutuhkan dana karena proyek tersebut tidak selesai tepat pada waktunya. Hal ini akan menyebabkan terhambatnya proyek yang dikerjakan Perseroan sehingga berdampak pada pendapatan yang dimiliki Perseroan. Bahkan akan ada kemungkinan proyek tersebut akan terhenti dikarenakan kurangnya dana yang dimiliki Perseroan dalam membangun perumahan tersebut. Kualitas pembangunan juga mengacu pada pendanaan Perseroan yang menyebabkan pembuatan rumah subsidi dibangun sesuai dana yang tersedia. Oleh sebab itu, Perseroan wajib melakukan pelatihan terhadap pengawas proyek agar dapat memenuhi kualitas, perencanaan, pengukuran, dan perhitungan yang tepat sesuai dengan gambar kerja ketika sebelum menjalankan proyek yang akan dikerjakan.

#### **2. Risiko Persaingan Usaha**

Dalam dunia bisnis real estat, persaingan usaha untuk kategori menengah ke bawah sangat ketat. Setiap usaha yang dilakukan Perseroan dalam memperoleh lahan untuk dikembangkan sendiri, pengembang real estat lain juga akan berusaha untuk mendapatkan lahan tersebut. Banyaknya persaingan pada usaha ini mengharuskan Perseroan mengeluarkan biaya lebih banyak lagi untuk memperoleh lahan yang akan dibangun, mempromosikan produknya, serta membangun fasilitas umum agar dapat menarik pelanggan.

Apabila produk Perseroan lebih dikenal masyarakat dan Perseroan dapat meningkatkan kualitas produksinya maka Perseroan akan bertahan dan mampu untuk tetap bersaing. Pesaing Perseroan merupakan berasal dari pemilik lahan atau pengembang lain yang mungkin memiliki kondisi keuangan yang lebih besar dan lebih baik, kemampuan dan kapasitas produksi yang lebih baik, memiliki teknologi yang lebih maju, sumber daya manusia yang lebih ahli, kreatifitas pengembang dalam menentukan konsep bangunan, ataupun memiliki hubungan yang lebih baik dengan pemasok. Perseroan perlu menghadirkan produk yang berdaya saing tinggi, harga yang kompetitif, dan desain yang sesuai dengan selera pasar.

Perseroan tidak dapat menjamin bahwa di masa yang akan datang Perseroan dapat bersaing dengan kompetitor yang ada atau kompetitor potensial lainnya secara efektif dan efisien. Perseroan juga tidak dapat menjamin apapun jika meningkatnya persaingan yang ada tidak akan memberikan efek ataupun dampak negatif terhadap kegiatan usaha Perseroan.

### **3. Risiko gugatan atas pembelian tanah**

Perseroan akan menghadapi risiko ketika melakukan pembelian tanah untuk pengembangan real estat, salah satu contohnya yaitu risiko gugatan dari ahli waris tanah dan risiko tumpang tindih yang kemungkinan terjadi saat Perseroan membeli tanah. Hal ini membuat proses pembangunan dapat terhambat dikarenakan potensi gugatan dari penggugat. Risiko ini dapat diteruskan oleh pihak penggugat sampai ke ranah hukum/pengadilan, jika hal tersebut terjadi maka dapat berpengaruh negatif terhadap Perseroan dan kinerja Perseroan.

### **4. Risiko Pengadaan Persediaan Bahan Baku**

Biaya konstruksi pada umumnya telah diperkirakan oleh Perseroan sebelum dimulainya proyek pembangunan. Akan tetapi perkiraan biaya pembangunan tersebut tentunya akan dipengaruhi oleh harga bahan baku sebelum pembangunan proyek serta penyesuaian standar gaji (UMR) yang berlaku di daerah tersebut (apabila ada). Pada umumnya bahan baku untuk pembangunan tidak sulit untuk diperoleh Perseroan namun apabila terdapat peningkatan harga dan/atau keterlambatan penyediaan pada bahan baku utama seperti semen, besi, bata ringan, dan bahan baku lainnya maka akan mengakibatkan terganggunya penyelesaian pembangunan. Hal ini memungkinkan pembangunan akan tidak sesuai dengan jadwal yang telah diperkirakan sebelumnya dan juga dapat mengakibatkan peningkatan biaya pembangunan.

### **5. Risiko ketenagakerjaan**

Disamping ketersediaan lahan untuk pengembangan proyek real estat, Perseroan juga diharuskan untuk memiliki sumber daya manusia yang memiliki keahlian dalam bidang pengembangan real estat baik dalam hal perencanaan, pembangunan, serta pemasaran. Perseroan harus dapat memenuhi hak yang semestinya diterima oleh seluruh karyawan serta memberikan dukungan penuh dalam pekerjaan dengan mempertimbangkan kemampuan yang dimiliki Perseroan. Tidak ada jaminan bagi Perseroan bahwa seluruh karyawan Perseroan terutama yang memiliki kinerja baik akan terus bekerja untuk Perseroan. Dalam hal Perseroan tidak dapat mempertahankan SDM yang memiliki kualitas baik, maka kinerja operasional, pendapatan, dan prospek usaha Perseroan dapat terpengaruh dan dapat menimbulkan risiko terganggunya keberlangsungan usaha Perseroan.

### **6. Risiko perizinan**

Masalah perizinan mengandung risiko yang berkaitan dengan waktu dan biaya. Jika Perseroan belum memiliki izin terkait proyek Perseroan, maka akan mengakibatkan proyek pembangunan mengalami keterlambatan bahkan pembatalan terkait proyek tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, dapat menyebabkan kerugian atas biaya awal yang sudah dikeluarkan oleh Perseroan dan dapat mengganggu kinerja keuangan Perseroan.

## C. RISIKO UMUM

### 1. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan

Pengembangan properti berkaitan dengan legalitas dan perizinan yang merupakan faktor penting jalannya kegiatan usaha Perseroan. Setiap perubahan dalam perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah baik pusat maupun daerah akan mempengaruhi operasional kegiatan usaha Perseroan, yang dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan. Termasuk dalam risiko peraturan pemerintah termasuk legalitas dan perizinan bagi kegiatan usaha Perseroan diantaranya adalah:

- a) Hak Guna Bangunan ("HGB") Saat ini kepemilikan Perseroan atas tanah berupa HGB. Pada awalnya SHGB akan diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Pada saat SHGB telah habis jangka waktunya, maka HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu tambahan maksimum 20 tahun dengan melakukan permohonan ulang kepada Pemerintah. Namun apabila Pemerintah tidak menyetujui permohonan perpanjangan HGB tersebut, maka hak atas tanah tersebut akan hilang. Dengan hilangnya hak atas tanah tersebut dapat mempengaruhi kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.
- b) Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") Sampai dengan Prospektus ini dibuat dari properti yang sudah jadi maupun sedang dalam tahap konstruksi, Perseroan telah mendapatkan IMB dari pemerintah sesuai dengan lokasi masing masing properti. Pembangunan yang tidak disertai dengan IMB akan dikenakan tindakan penyegehan oleh pemerintah setempat. Apabila ada kebijakan baru dari pemerintah atas perizinan yang sudah dimiliki, dapat memberikan dampak untuk kegiatan usaha dan pendapatan Perseroan jika kebijakan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Perseroan.
- c) Izin Lingkungan Hidup ("AMDAL/UUPL") Sampai dengan Prospektus ini dibuat dari properti yang sudah jadi maupun sedang dalam tahap konstruksi, Perseroan selalu membuat perizinan lingkungan hidup dari Pemerintah sesuai dengan lokasi masing masing properti. Dalam perjalanan kegiatan usahanya Perseroan selalu memenuhi setiap ketentuan yang diatur dalam izin-izin tersebut tetapi apabila ada ketentuan yang dilanggar ataupun adanya kebijakan baru dalam lingkungan hidup yang mana Perseroan belum bisa memenuhi, maka dapat memberikan dampak untuk kegiatan usaha dan pendapatan Perseroan. Pasar real estat di Indonesia dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi seperti tingkat suku bunga, inflasi dan kurs valuta asing.

### 2. Risiko Perubahan kondisi perekonomian

Perubahan kondisi ekonomi adalah suatu hal yang lazim dalam dinamika perekonomian nasional dan global, dimana suatu negara memiliki kecenderungan tren siklus bisnis yang naik atau turun seiring masa pertumbuhan dan penurunan/resesi ekonomi. Tidak terdapat jaminan bahwa kondisi ekonomi yang tidak menguntungkan yang pernah terjadi di Indonesia tidak akan terulang di masa mendatang. Kehilangan kepercayaan para investor pada sistem keuangan di negara berkembang dan pasar lainnya dapat mengakibatkan kenaikan volatilitas di pasar keuangan Indonesia dan internasional serta menghambat perkembangan ekonomi Indonesia dan ekonomi global. Secara umum, kinerja Perseroan terhubung dengan kondisi ekonomi di Indonesia. Seperti pandemi yang melanda Indonesia bahkan Global pada tahun 2020, menyebabkan terganggunya perekonomian dikarenakan menurun bahkan berhentinya mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitas sehari-hari. Sehubungan dengan hal tersebut aktivitas masyarakat juga sangat dibatasi dimana diberlakukannya Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) oleh Pemerintah guna mengurangi penyebaran Covid-19. Dengan kondisi perekonomian yang sedang menurun membuat pemerintah dan masyarakat lebih berfokus pada pemulihan kesehatan serta memenuhi kebutuhan pokok.

### 3. Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan

Kondisi sosial, politik dan keamanan di dalam negeri, dapat mempengaruhi stabilitas usaha di segala bidang dimana memburuknya kondisi tersebut juga merupakan faktor di luar kendali Perseroan. Kerusuhan atau gejolak sosial serta adanya huru-hara dan konflik sipil, dapat mengakibatkan ketidakstabilan politik. Selain itu, mogok tenaga kerja dan unjuk rasa dapat mengganggu iklim investasi di Indonesia. Iklim industri dan investasi yang kurang menguntungkan dapat mengakibatkan

berkurangnya konsumen atau penyewa lahan Perseroan. Gangguan-gangguan ini dapat menyebabkan ketidakpastian yang secara langsung maupun tidak langsung dapat memberikan dampak kepada perekonomian Indonesia yang pada akhirnya dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, operasional, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

#### **4. Risiko Cuaca dan Bencana Alam**

Perubahan cuaca yang tidak dapat diprediksi menjadi salah satu risiko Perseroan yang bergerak sebagai pengembang properti. Intensitas hujan yang tinggi akan berdampak besar pada proses pembangunan perumahan yang menyebabkan terhambatnya proses pembangunan yang membutuhkan sinar matahari. Hal tersebut juga harus diperhatikan oleh pihak Manajemen Perseroan dalam memilih lahan yang lebih tinggi dari permukaan air laut, lahan tersebut memiliki resapan air yang baik, dan jika perlu Perseroan akan membuat sumur resapan agar dapat mencegah terjadinya banjir apabila curah hujan sedang tinggi. Perseroan juga sudah mengantisipasi lahan yang rawan longsor dengan melakukan pengecekan topografi dan mitigasi potensi masalah lingkungan.

#### **5. Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan**

Kegiatan usaha Perseroan mengacu pada peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah. Apabila peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kegiatan usahanya, maka Perseroan wajib dan berusaha untuk memenuhi Peraturan tersebut. Namun tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan dapat melaksanakan setiap ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dengan tepat waktu, apabila hal tersebut terjadi, maka Perseroan akan mendapatkan sanksi karena tidak melaksanakan kewajiban tersebut.

#### **6. Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional**

Kondisi perekonomian secara makro atau global berpengaruh terhadap kinerja berbagai perusahaan di Indonesia, termasuk Perseroan. Penguatan ataupun pelemahan perekonomian di suatu negara akan memberikan dampak langsung terhadap permintaan dan penawaran yang terjadi di suatu negara dan secara tidak langsung akan berdampak pada negara yang mempunyai hubungan kerjasama dengan negara yang mengalami perubahan kondisi perekonomian tersebut. Dalam hal ini, apabila terjadi perubahan kondisi perekonomian maupun ketentuan dalam suatu negara lain yang dimana mengakibatkan perusahaan dari negara tersebut mengalami perlambatan atau pemberhentian kegiatan usaha yang terletak di wilayah sekitar Real estat Perseroan, maka hal tersebut akan mempengaruhi permintaan terhadap produk Perseroan.

### **D. RISIKO BAGI INVESTOR**

#### **1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham**

Setelah Perseroan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid, karena terdapat kemungkinan mayoritas pemegang saham tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder, jumlah saham yang terbatas, serta kondisi Pasar modal Indonesia dan global selain dari kinerja operasional dan keuangan Perseroan. Tidak ada kepastian bahwa pemegang saham akan dapat melakukan penjualan atau pembelian saham Perseroan pada harga dan jumlah tertentu

#### **2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan**

Setelah Penawaran Umum Perdana saham Perseroan, harga saham akan sepenuhnya ditentukan oleh tingkat penawaran dan permintaan investor di Bursa Efek Indonesia. Perseroan tidak dapat memprediksi tingkat fluktuasi harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana.

fluktuasi harga saham Perseroan tergantung pada berbagai faktor, termasuk diantaranya:

- perbedaan antara kondisi keuangan dan hasil kegiatan usaha yang sebenarnya dibandingkan dengan perkiraan para pemodal atau para analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi dari para pelaku pasar terhadap Perseroan, kegiatan usaha Perseroan, atau kondisi Pasar Modal Indonesia;

- perubahan pada kondisi ekonomi, politik atau pasar pada umumnya di Indonesia;
- fluktuasi dari harga saham-saham di pasar modal secara umum.

### **3. Risiko Terkait Kebijakan Dividen**

Pembagian atau tidak ada pembagian dividen, diputuskan berdasarkan keputusan RUPS tahunan yang mengacu pada laporan keuangan Perseroan, dengan mempertimbangkan:

- a. Perolehan laba bersih. Jika terjadi kerugian bersih, maka hal tersebut akan menjadi pertimbangan RUPS untuk tidak membagikan dividen;
- b. Kebutuhan untuk modal kerja dan belanja modal di masa mendatang;
- c. Kebutuhan untuk pengembangan usaha di masa mendatang.

**PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO-RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL YANG DAPAT BERPENGARUH TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DI MASA MENDATANG SEBAGAIMANA DIJELASKAN DALAM DAFTAR RISIKO USAHA YANG DISAJIKAN DI ATAS.**

## VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen atas laporan keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM dalam Laporan Auditor Independen No. 01294/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023. Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Dr. Jamaludin Iskak, M.Si, Ak., CACP., CPI., CA., CPA., Asean CPA dalam Laporan Auditor Independen No. 00006/3.0403/AU.1/05/0099-2/1/II/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1/05/0099-1/1/II/2023 tanggal 17 Februari 2023. sampai dengan efektifnya Pernyataan Pendaftaran, kecuali:

### **Penandatanganan Akta Perjanjian Kredit:**

1. Pada tanggal 25 Juli 2023, Perseroan dan PT Bank Tabungan Negara Tbk., ("Bank BTN") Menandatangani Akta Perjanjian Kredit sehubungan dengan proyek perumahan The Valley Esma ("TVE") dengan plafond kredit sebesar Rp3.900.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 36 bulan terhitung sejak tanggal 25 Juli 2023. Adapun tujuan Perjanjian Kredit tersebut adalah untuk Pembangunan Perumahan sebanyak 63 (enam puluh tiga) unit beserta sarana dan prasarannya yang berlokasi di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.
2. Pada tanggal 25 Juli 2023, Perseroan dan PT Bank Tabungan Negara Tbk., ("Bank BTN") Menandatangani Akta Perjanjian Kredit sehubungan dengan proyek perumahan Bukit Esma Cicalengka 2 ("BEC 2") dengan plafond kredit sebesar Rp14.400.000.000,- (empat belas miliar empat ratus juta Rupiah) dengan dengan jangka waktu selama 60 bulan terhitung sejak tanggal 25 Juli 2023. Adapun tujuan Perjanjian Kredit tersebut adalah Pembiayaan pembangunan proyek Perumahan BEC 2 yang terletak di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat sebanyak 222 (dua ratus dua puluh dua) unit.

Informasi Laporan Keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 merupakan laporan keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023 untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak ada fakta material pada laporan keuangan untuk periode 2 (dua) bulan yang berakhir pada tanggal 28 Februari 2023.



## VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

### A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

#### 1. Pendirian Perseroan

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (“Perseroan”), berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 04 tanggal 08 Mei 2013, yang dibuat di hadapan Euis Widari, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Menkumham”) berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-34946.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 27 Juni 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“Kemenkumham”) di bawah No. AHU-0061132.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 27 Juni 2013 serta telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia (“TBNRI”) No. 75, Tambahan No. 108335 tanggal 27 Juni 2013 (“Akta Pendirian”).

Pada saat Pendirian tahun 2013, Perseroan bergerak dalam bidang usaha jasa konstruksi dan perdagangan. Pada tahun 2022 Perseroan menyesuaikan kegiatan usahanya menjadi Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dan ditahun yang sama yaitu pada tahun 2022, Perseroan melakukan Penggabungan usaha dengan PT Esmas Sukses Makmur (“ESM”) dan PT Balikpapan Skylink Property (“BSP”). ESM memiliki kegiatan usaha Pembangunan Antara Lain Menyelenggarakan Usaha Real Estat, BSP memiliki kegiatan usaha Real Estat. Perseroan merupakan perusahaan penerima penggabungan serta ESM dan BSP merupakan perusahaan-perusahaan yang menggabungkan diri ke dalam Perseroan (Perseroan adalah *Surviving Company*), dimana penggabungan usaha tersebut berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2022 (“Penggabungan”). Kegiatan Usaha Perseroan saat ini berdasarkan anggaran dasar dan/atau KBLI adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa namun kegiatan usaha Perseroan yang telah benar-benar dijalankan saat ini adalah Real Estat.

Kegiatan usaha Perseroan terletak di beberapa lokasi:

- a. Provinsi Jawa Barat
  1. Bukit Esmas Cicalengka 2, Cicalengka, Jawa Barat
  2. The Valley of Esmas, Cikancung Jawa Barat
  3. Gria Panorama Cimanggung, Cimanggung, Jawa Barat
  4. Griya Panorama Sumedang, Cimalaka, Jawa Barat
  5. Gria Indah Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
  6. Puri Artha Kencana, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
  7. Puri Epicentrum Karawang, Cibalongsari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
- b. Kabupaten Tangerang, Banten:
  8. Apartemen Epicentrum Sepatan, Kabupaten Tangerang, Banten
- c. Kota Samarinda, Kalimantan Timur:
  9. New Mahakam Grande, Lok Bahu, Kota Samarinda
  10. Mahakam Grande City, Lok Bahu, Kota Samarinda

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	2.000	1.000.000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
1. Khufran Hakim Noor	500	500.000.000	50,00
2. Moch Dody Supriyadi	300	300.000.000	30,00
3. Hasti Garna Tasriful Alam	200	200.000.000	20,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk. No. 179 tanggal 29 Maret 2023 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0019057.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 29 Maret 2023; (ii) telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0046900 tanggal 29 Maret 2023; dan (iii) telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0104985 tanggal 29 Maret 2023, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0062782.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 29 Maret 2023 ("**Akta No. 179/2023**").

Akta memuat tentang:

- I. Menyetujui perubahan alamat domisili Perseroan ke alamat baru yaitu:  
Ruko Pondok Cabe Mutiara,  
Jl. Pondok Cabe Raya No. 27,  
Desa/Kelurahan Pondok Cabe Udik,  
Kec. Pamulang,  
Kota Tangerang Selatan,  
Provinsi Banten,  
Kode Pos 15418, Telepon : 021 – 7463- 6691
- II. Menyetujui perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham menjadi Rp.20,- (dua puluh Rupiah) per saham.
- III. Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp.100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp.388.000.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah).
- IV. Menyetujui konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tertanggal 4 Januari 2021 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tertanggal 27 Maret 2023 ("**Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham**") senilai Rp96.086.480.967 (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh Rupiah) sebagaimana tercatat dalam Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 menjadi PWK PWK berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham dengan ketentuan harus dilaksanakan oleh kreditur pemegang saham/penerima pengalihan piutang sesuai dengan ketentuan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham pada saat yang bersamaan dengan masa Penawaran Umum Perdana dan paling lambat pada tanggal distribusi saham hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan ("**Tanggal Pelaksanaan Konversi**") dengan harga pelaksanaan yang sama dengan harga Penawaran Umum Perdana Saham.
- V. Menyetujui penerbitan saham baru yang berasal dari konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham/penerima pengalihan piutang menjadi saham berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham dengan jumlah sebanyak-banyaknya 800.725.000 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh lima ribu) saham, dengan nilai nominal minimal Rp.20,- (dua puluh Rupiah) per saham, sebagai pelaksanaan wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham/penerima pengalihan piutang yang

merupakan penawaran terbatas dan tidak termasuk saham baru yang ditawarkan kepada Masyarakat. Pengeluaran saham baru akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan yang mewakili sebanyak-banyaknya 9,31% (sembilan koma tiga satu persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan konversi sama dengan harga Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan di BEI.

- VI. Menyetujui rencana Penawaran Umum Saham Perdana (*Initial Public Offering/IPO*/"**Penawaran Umum**") Perseroan melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 2.949.275.000 (dua miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu) saham baru dengan nilai nominal minimal Rp.20,- (dua puluh Rupiah) per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan atau sebanyak-banyaknya 37,81% (tiga puluh tujuh koma delapan satu persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum kepada publik ("Saham Baru"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan, untuk ditawarkan kepada masyarakat dengan tunduk pada setiap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di tempat saham-saham tersebut ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, serta untuk dicatatkan di BEI, termasuk dalam rangka pemenuhan kewajiban untuk mengalokasikan sejumlah saham tertentu untuk penjatahan terpusat apabila terjadi kelebihan pemesanan pada penjatahan terpusat dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana sesuai ketentuan dan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik juncto Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (termasuk setiap perubahan amandemen atasnya). Penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana akan ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan.
- VII. Menyetujui penambahan kegiatan usaha Perseroan, sehingga untuk selanjutnya mengubah Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagai berikut:

No. KBLI	Kegiatan Usaha
41011	Konstruksi Gedung Hunian yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian
41012	Konstruksi Gedung Perkantoran yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran
41013	Konstruksi Gedung Industri yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk industri, seperti gedung perindustrian/pabrik, gedung workshop/bengkel kerja, bangunan pabrik untuk pengelolaan dan pemrosesan bahan nuklir. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung industri
41014	Konstruksi Gedung Perbelanjaan yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi

No. KBLI	Kegiatan Usaha
41016	Konstruksi Gedung Pendidikan yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan
41018	Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga
41019	Konstruksi Gedung Lainnya yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai penggunaan selain dalam kelompok 41011 s.d. 41018, seperti tempat ibadah (masjid, gereja katolik, gereja kristen, pura, wihara, kelenteng), gedung terminal/stasiun, balai yasa (kereta api), bangunan monumental, gedung negara dan pemerintah pusat/daerah, bangunan bandara, gedung hangar pesawat, gedung PKPPK (Pemadam Kebakaran di Bandar Udara), gedung bersejarah, gedung penjara, gedung balai pertemuan, gudang, gedung genset, rumah pompa, depo, gedung power house, gedung gardu listrik, gedung gardu sinyal, gedung tower, gedung penyimpanan termasuk penyimpanan bahan peledak dan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya
43301	Pengerjaan Pemasangan Kaca Dan Aluminium yang mencakup usaha pemasangan kaca, aluminium, dan bahan lainnya untuk dinding luar dan dalam dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Termasuk instalasi atau pemasangan pintu (kecuali pintu otomatis dan pintu putar), jendela, rangka pintu dan jendela dari kayu atau bahan lainnya
43302	Pengerjaan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter Dan Plafon yang mencakup usaha pengerjaan lantai, dinding, kolom, peralatan saniter dan plafon dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Termasuk aplikasi bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari plester (pelapisan) interior dan eksterior, termasuk bahan-bahan lathing yang berkaitan, penyelesaian interior seperti langit-langit, pelapisan dinding dengan kayu, gypsum, panel penutup akustik, partisi/sekat yang dapat dibongkar pasang dan sebagainya, pengubinan, penggantungan atau pemasangan dalam bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari keramik, dinding, beton atau ubin lantai, parket (lantai dari papan yang bergambar) dan pelapisan lantai dengan kayu, pelapisan lantai linoleum dan karpet, termasuk karet atau plastik, teraso, marmer, granit atau pelapisan lantai atau dinding dan wallpaper (kertas dinding) serta dinding bangunan kedap suara
43303	Pengecatan yang mencakup usaha pengecatan interior dan eksterior bangunan dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Tidak termasuk pengecatan atap bangunan
42101	Konstruksi Bangunan Sipil Jalan yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jalan (raya, sedang, dan kecil), jalan bebas hambatan/jalan tol, dan jalan landasan terbang (pacu, taxi, dan parkir), dan lapangan penyimpanan peti kemas (containers yard). Termasuk kegiatan penunjang pembangunan, peningkatan, pemeliharaan konstruksi pagar/tembok penahan jalan. Tidak termasuk jalan layan

No. KBLI	Kegiatan Usaha
42102	Konstruksi Bangunan Sipil Jembatan, Jalan Layang, Fly Over, dan Underpass yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jembatan (termasuk jembatan rel), jalan layang, underpass, dan fly over. Termasuk kegiatan pembangunan, peningkatan, pemeliharaan penunjang, pelengkap dan perlengkapan jembatan dan jalan layang, seperti pagar/tembok penahan, drainase jalan, marka jalan, dan rambu-rambu
42201	Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase yang mencakup usaha pembangunan pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jaringan saluran air irigasi dan jaringan drainase
42202	Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan penyadap dan penyalur air baku, bangunan pengolahan air baku, bangunan pengolahan air minum, bangunan menara air minum, reservoir air minum, jaringan pipa/penyalur distribusi air bersih, tangki air minum dan bangunan pelengkap air minum lainnya
42204	Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal yang mencakup kegiatan pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan sipil elektrikal seperti bangunan sipil pembangkit, transmisi, distribusi dan instalasi pemanfaatan tenaga listrik, jaringan pipa listrik lokal dan jarak jauh termasuk pembangunan gardu induk dan pemasangan tiang listrik dan menara
43211	Instalasi Listrik yang mencakup kegiatan pembangunan, pemasangan, pemeliharaan, pembangunan kembali instalasi listrik pada pembangkit, transmisi, gardu induk, distribusi tenaga listrik, sistem catu daya, dan instalasi listrik pada bangunan gedung baik untuk hunian maupun non hunian, seperti pemasangan instalasi jaringan listrik tegangan rendah. Termasuk kegiatan pemasangan dan pemeliharaan instalasi listrik pada bangunan sipil, seperti jalan raya, jalan kereta api dan lapangan udara

- VIII. Menyetujui sehubungan dengan perubahan nilai nominal saham dan peningkatan modal dasar Perseroan, maka untuk selanjutnya mengubah Pasal 4 ayat (1) dan (2) Anggaran Dasar Perseroan.
- IX. Dalam rangka kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang pasar modal, sehubungan dengan Penawaran Umum, menyetujui
1. mengubah status Perseroan dari Perseroan Terbatas Tertutup menjadi Perseroan Terbatas Terbuka dan karenanya mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya bernama PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO menjadi PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk.;
  2. mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan, antara lain, dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal termasuk (i) Peraturan Bapepam & LK No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008; (ii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka; (iii) Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka Secara Elektronik; dan (iv) Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik;
- Perubahan anggaran dasar mengenai status Perseroan yang tertutup menjadi terbuka mulai berlaku sejak tanggal Penawaran Umum sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 25 ayat (1) huruf (b) UUPT.
- X. Menyetujui untuk melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham untuk mengambil bagian terlebih dahulu atas Saham Baru yang akan ditawarkan kepada publik melalui pasar modal tersebut di atas serta saham baru yang berasal dari konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham menjadi saham berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham.

- XI. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada publik melalui pasar modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham (selain pemegang saham publik) pada BEI, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal Indonesia.
- XII. Menetapkan Khufraan Hakim Noor sebagai Pengendali (langsung/tidak langsung) dari Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (2) dari Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal.
- XIII. Menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquitt et de charge*) sepenuhnya kepada mereka atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang dilakukan sepanjang hal tersebut tercermin dalam buku-buku Perseroan, kecuali perbuatan penipuan, penggelapan dan tindakan pidana lainnya dan seketika itu juga mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru, termasuk Komisaris Independen, pemberhentian dan pengangkatan mana berlaku sejak ditandatanganinya keputusan ini, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu.
- XIV. Mendelegasikan dan memberikan kewenangan dan kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian atau seluruhnya, kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan keputusan dalam akta ini, termasuk:
  1. menentukan dan menyatakan dalam akta Notaris tentang besarnya jumlah penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebagai hasil atau realisasi dari pelaksanaan pengeluaran atau penerbitan saham baru dalam rangka Penawaran Umum dan komposisi kepemilikan saham dalam Perseroan setelah dilakukannya Penawaran Umum dan pelaksanaan konversi berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham;
  2. menetapkan dan/atau menyesuaikan alokasi efek untuk penjatahan terpusat baik yang bersumber pada (i) efek yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti, (ii) efek baru yang diterbitkan Perseroan, (iii) efek milik Para Pemegang Saham Perseroan, dan/atau (iv) efek hasil pembelian kembali (*buyback*) oleh Perseroan, sesuai ketentuan POJK 41/2020 jo. SEOJK 15/2020, dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku;
  3. menyetujui harga penawaran Penawaran Umum sebagaimana diusulkan Direksi Perseroan; dan
  4. menyetujui kepastian jumlah saham yang ditawarkan sebagaimana diusulkan Direksi Perseroan.
- XV. Menyetujui dan memberikan kewenangan dan kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan ini dan Penawaran Umum, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
  1. Mengatur tata cara pelaksanaan konversi wajib atas utang Perseroan kepada pinjaman pemegang saham berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham dan tata cara pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Perseroan;
  2. menentukan harga penawaran Saham Baru yang akan ditawarkan pada Penawaran Umum;
  3. mengatur tata cara pelaksanaan obligasi wajib konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham dan tata cara pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan;
  4. menyatakan realisasi atau pelaksanaan pengeluaran atau penerbitan saham dalam rangka Penawaran Umum;
  5. mendaftarkan dan/atau menitipkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif KSEI yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan KSEI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal Indonesia;
  6. mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada BEI dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Biro Administrasi Efek Perseroan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk peraturan di bidang pasar modal;
  7. melakukan segala hal dan tindakan yang diperlukan dan/atau disyaratkan sehubungan dengan Penawaran Umum Perseroan, termasuk yang disyaratkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  8. menentukan dan menetapkan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan keperluan Perseroan yang akan dicantumkan dalam prospektus Penawaran Umum Perseroan;

9. menyatakan satu atau lebih keputusan yang diputuskan dalam keputusan yang diputuskan dalam satu atau lebih akta Notaris baik secara sekaligus atau terpisah;
10. menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum Perseroan selesai dilaksanakan, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan (*oversubscription*) sebagaimana yang dimaksud dalam poin V dan VI keputusan yang diputuskan (sebagaimana relevan);
11. menegaskan dan menyebabkan dituangkannya penegasan mengenai satu atau lebih keputusan yang tercantum di dalam keputusan yang diputuskan dalam satu atau lebih akta Notaris;
12. membuat, menyusun, memperbaiki, mengubah dan/atau memodifikasi (termasuk dengan cara menambah dan/atau mengurangi) kalimat-kalimat dan/atau kata-kata yang digunakan di dalam akta Notaris yang bersangkutan, dan menandatangani akta-akta tersebut;
13. menyesuaikan, memperbaiki, mengubah dan/atau memodifikasi susunan kepemilikan saham dan/atau struktur permodalan Perseroan dari waktu ke waktu sebagaimana diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
14. memohon persetujuan dan/atau memberitahukan perubahan anggaran dasar dan/atau perubahan data Perseroan dan/atau mendaftarkan atau menyebabkan didaftarkan pada instansi-instansi yang berwenang yang relevan mengenai satu atau lebih keputusan yang dimuat dalam keputusan yang diputuskan;
15. melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan dan/atau disyaratkan guna melaksanakan dan menyelesaikan hal-hal tersebut di atas serta guna mencapai maksud dan tujuan dari keputusan-keputusan yang diambil oleh pemegang saham berdasarkan dan sebagaimana yang tercantum dalam keputusan yang diputuskan, termasuk tindakan-tindakan yang dikuasakan kepada penerima kuasa dan menyelesaikan segala sesuatu yang berkaitan dengan setiap atau seluruh hal tersebut, termasuk, namun tidak terbatas pada: (i) menghadap atau hadir di hadapan Notaris atau pihak lain, (ii) memberikan, mendapatkan dan/atau menerima keterangan dan/atau dokumen apapun, maupun (iii) membuat, menyebabkan dibuatnya, mencetak, mengumumkan, menerbitkan, memperbaiki, memberi paraf pada dan/atau menandatangani dokumen apapun, termasuk Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, info memo, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Surat Pernyataan Pendaftaran, Permohonan Pencatatan Efek dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan;
16. dalam hal Penawaran Umum tidak dapat dilaksanakan karena suatu sebab apapun, untuk melakukan segala tindakan serta menandatangani segala akta, permohonan, aplikasi, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan dalam rangka melakukan penyesuaian kembali anggaran dasar serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya terkait dengan atau yang dimiliki oleh Perseroan agar disesuaikan kembali dengan kondisi Perseroan sebelum dilakukannya Penawaran Umum;
17. menetapkan penjatahan terhadap Saham Baru yang dijual kepada masyarakat melalui pasar modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada BEI (*Company Listing*) dalam suatu surat keputusan Direksi berdasarkan hasil konsultasi dengan profesi penunjang lainnya;
18. menunjuk lembaga dan profesi penunjang dan lembaga penunjang pasar modal (termasuk namun tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Kantor Akuntan Publik, Kantor Jasa Penilai Publik dan Penjamin Emisi Efek) dan menentukan syarat penunjukan serta biaya jasa lembaga dan profesi penunjang tersebut; dan
19. menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat di hadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan pengeluaran saham tersebut dicatatkan pada BEI dan nama pemegang saham hasil Penawaran Umum telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham.

## 2. Struktur Modal Saham Perseroan

Struktur permodalan pada saat Prospektus ini diterbitkan, berdasarkan Akta No. 179 tanggal 29 Maret 2023 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
	<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Real Estat dan Konstruksi Gedung.

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

Kegiatan Usaha Utama:

1. Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat yang 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 (Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (“KBLI”) No. 68111); dan
2. Konstruksi Gedung Hunian yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian (Kode KBLI No. 41011).

Kegiatan Usaha Penunjang:

1. Konstruksi Gedung Perkantoran (Kode KBLI No. 41012);
2. Konstruksi Gedung Industri (Kode KBLI No. 41013);
3. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (Kode KBLI No. 41014);
4. Konstruksi Gedung Pendidikan (Kode KBLI No. 41016);
5. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga (Kode KBLI No. 41018);
6. Konstruksi Gedung Lainnya (Kode KBLI No. 41019).
7. Pengerjaan Pemasangan Kaca Dan Aluminium (Kode KBLI No. 43301)
8. Pengerjaan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter Dan Plafon (Kode KBLI No. 43302)
9. Pegecatan (Kode KBLI No. 43303)
10. Konstruksi Bangunan Sipil Jalan (Kode KBLI No. 42101)
11. Konstruksi Bangunan Sipil Jembatan, Jalan Layang, Fly Over, dan Underpass (Kode KBLI No. 42102);



12. Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase (Kode KBLI No. 42201);
13. Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih (Kode KBLI No. 42202);
14. Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal (Kode KBLI No. 42204)
15. Instalasi Listrik (Kode KBLI No. 43211).

### 3. Kejadian Penting yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha

Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang mempengaruhi perkembangan usaha Perseroan:

Tahun	Kejadian Penting
2019	Perseroan mengakuisisi 5% kepemilikan langsung di PT Balikpapan Skylink Property, yang memiliki proyek New Mahakam Grande.
2022	Perseroan melakukan Penggabungan usaha dengan PT Esmas Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property, dimana Perseroan adalah selaku perusahaan penerima penggabungan dan PT Esmas Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property adalah selaku perusahaan-perusahaan yang menggabungkan diri ke dalam Perseroan, yang berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2022 ("Penggabungan"). Perseroan merupakan <i>Surviving Company</i> .

#### Penggabungan Usaha

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Ingria Pratama Capitalindo No. 255 tanggal 28 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0020451.AH.01.10.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan No. AHU-AH.01.09-0137045 tanggal 29 Desember 2022, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0497470 tanggal 29 Desember 2022 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0467471 tanggal 29 Desember 2022, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0020451.AH.01.10.Tahun 2022 tanggal 29 Desember 2022 sehubungan dengan penggabungan dan No. AHU-0263346.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 sehubungan dengan perubahan data dan Anggaran Dasar Perseroan serta telah diumumkan dalam TBNRI No. 030, Tambahan No. 011882 tanggal 14 April 2023 ("Akta No. 255/2022"), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, hal-hal sebagai berikut:

- i. Pengkonversian sebagian utang Perseroan sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) kepada Khufan Hakim Noor menjadi setoran saham sebanyak 2.087 (dua ribu delapan puluh tujuh) saham dalam Perseroan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tertanggal 04 Januari 2021 ("Konversi Sebagian Utang");
- ii. Penggabungan usaha dengan PT Esmas Sukses Makmur ("ESMA") dan PT Balikpapan Skylink Property ("BSP"), dimana Perseroan adalah selaku perusahaan penerima penggabungan dan ESMA dan BSP adalah selaku perusahaan-perusahaan yang menggabungkan diri ke dalam Perseroan, yang berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2022 ("Penggabungan");
- iii. Sehubungan dengan Penggabungan dan Konversi Sebagian Utang, peningkatan modal dasar serta modal disetor dan modal ditempatkan Perseroan, dimana (i) modal dasar semula sejumlah 30.000 (tiga puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi sejumlah 50.000 (lima puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah); dan (ii) modal disetor dan ditempatkan semula sejumlah 30.000 (tiga puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi sejumlah 40.916 (empat puluh ribu sembilan ratus enam belas) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp40.916.000.000,- (empat puluh miliar sembilan ratus enam belas juta Rupiah); dan

- iv. Sehubungan dengan Penggabungan dan Konversi Sebagian Utang, Perseroan telah melakukan penerbitan 10.916 (sepuluh ribu sembilan ratus enam belas) saham baru, masing-masing dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) kepada:
- Khufuran Hakim Noor sebanyak 4.726 (empat ribu tujuh ratus dua puluh enam) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.726.000.000,- (empat miliar tujuh ratus dua puluh enam juta Rupiah);
  - Arvan Rivaldy R Siregar sebanyak 120 (seratus dua puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah);
  - Anwal Arif Pamungkas sebanyak 2.524 (dua ribu lima ratus dua puluh empat) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.524.000.000,- (dua miliar lima ratus dua puluh empat juta Rupiah);
  - Rustiana Irwati sebanyak 2.482 (dua ribu empat ratus delapan puluh dua) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.482.000.000,- (dua miliar empat ratus delapan puluh dua juta Rupiah);
  - Moch Dody Supriyadi sebanyak 532 (lima ratus tiga puluh dua) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp532.000.000,- (lima ratus tiga puluh dua juta Rupiah); dan
  - Irwansyah Hakim Noor sebanyak 532 (lima ratus tiga puluh dua) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp532.000.000,- (lima ratus tiga puluh dua juta Rupiah).

Sehingga struktur permodalan Perseroan berdasarkan Akta No. 255/2022 menjadi sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufuran Hakim Noor	20.026	20.026.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	14.820	14.820.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	2.524	2.524.000.000	6,17
Rustiana Irwati	2.482	2.482.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	532	532.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	532	532.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>40.916</b>	<b>40.916.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>9.084</b>	<b>9.084.000.000</b>	

Susunan pemegang saham Perseroan setelah pelaksanaan Konversi Sebagian Utang dan Penggabungan Perseroan sebagaimana ternyata dalam Akta No. 255/2022 telah tercermin dalam Daftar Pemegang Saham tertanggal 31 Desember 2022 yang diadakan dan disimpan oleh Direksi Perseroan sesuai dengan Pasal 50 UUPT.

Sehubungan dengan Konversi Sebagian Utang, sesuai dengan ketentuan UUPT dan PP No. 15/1999, Konversi Sebagian Utang sebagaimana ternyata dalam Akta No. 255/2022 telah (i) disetujui oleh RUPS; dan (ii) diumumkan pada 2 (dua) surat kabar pada tanggal 29 Desember 2022.

Sehubungan dengan Penggabungan Usaha, Penggabungan Usaha telah dilakukan sesuai dengan ketentuan UUPT, dimana (i) Direksi Perseroan, Direksi ESMA dan Direksi BSP telah Menyusun rancangan penggabungan yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris masing-masing perseroan pada tanggal 24 November 2022 dan pemegang saham dari masing-masing perseroan melalui RUPS pada tanggal 28 Desember 2022; (ii) mengumumkan ringkasan rancangan penggabungan dalam surat kabar harian Kontan dan secara tertulis kepada karyawan Perseroan pada tanggal 28 November 2022; (iii) mengumumkan hasil penggabungan dalam surat kabar harian Kontan pada tanggal 26 Februari 2023; dan (iv) memperoleh persetujuan dan memberitahukan Menkumham sehubungan dengan akta penggabungan Perseroan.

Perseroan tidak memperoleh keberatan dari pihak manapun sehubungan dengan pengumuman ringkasan rancangan penggabungan maupun pengumuman hasil penggabungan sebagaimana disebutkan di atas.

PT Esmas Sukses Makmur ("ESM") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 11 tanggal 30 Maret 2018 oleh Yuli Kristi, S.H., M.Kn. Notaris di Subang, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0017453.AH.01.01.TAHUN 2018 tanggal 3 April 2018. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, perubahan akta terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 5 tanggal 7 Februari 2019 oleh Yuli Kristi, S.H., M.Kn., Notaris di Subang, mengenai perubahan pemegang saham perusahaan. Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, perbengkelan, percetakan, pertanian, perikanan, peternakan, jasa dan konsultasi. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, kegiatan utama Perusahaan adalah sebagai pengembang (developer) untuk Perumahan The Valey of Esmas dan Perumahan Bukit Esmas Cicalengka yang berlokasi di Jawa Barat.

PT Balikpapan Skylink Property ("BSP") didirikan dengan nama PT Studio Skylink Tour and Travel berdasarkan Akta Notaris No. 26 tanggal 17 April 2008 oleh Hema Loka, S.H., Notaris di Balikpapan. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AH-0044404.AH.03.09 tanggal 5 Juni 2008. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 2 tanggal 8 Maret 2021 oleh Yuli Kristi, S.H., Notaris di Balikpapan mengenai perubahan Anggaran Dasar Perusahaan. Berdasarkan pasal: 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dibidang perdagangan, industry, agrobisnis, pengadaan angkutan, perakitan, barang, jasa pembangunan, pertambangan, real estate, perkanotran, desain interior, periklanan dan percetakan.

#### Kronologi Terjadinya Penggabungan Usaha

- Pada tanggal 22 November 2022, Direksi Perseroan, ESM, dan BSP telah membuat rancangan penggabungan ("Rancangan Penggabungan") sesuai dengan ketentuan Pasal 123 ayat 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (dua ribu dua puluh) tentang Cipta Kerja ("UUPT"), yang telah disetujui oleh masing-masing Dewan Komisaris Perseroan, ESM dan BSP pada (i) Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris PT Ingria Pratama Capitalindo tertanggal 24 November 2022; (ii) Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris PT Esmas Sukses Makmur tertanggal 24 November 2022; (iii) Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris PT Esmas Sukses Makmur, PT Balikpapan Skylink Property tertanggal 24 November 2022 mengenai persetujuan penggabungan ESM dan BSP ke dalam Perseroan sebagaimana dimaksud Pasal 123 UUPT.
- Seluruh pemegang saham dari ESM dan BSP telah mengambil keputusan, dimana pada prinsipnya menyetujui Rancangan Penggabungan serta hal-hal lain yang menyangkut pelaksanaan Penggabungan, sebagaimana ternyata pada Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Esmas Sukses Makmur No. 257 tanggal 28 Desember 2022 dan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Balikpapan Skylink No. 256 tanggal 28 Desember 2022, yang keduanya dibuat oleh saya, Notaris, sesuai dengan Pasal 122 ayat (2) UUPT, menyetujui pembubaran ESM dan BSP tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi.
- Seluruh pemegang saham dari Perseroan telah mengambil keputusan, dimana pada prinsipnya menyetujui Rancangan Penggabungan serta hal-hal lain yang menyangkut pelaksanaan Penggabungan, sebagaimana ternyata pada Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Ingria Pratama Capitalindo No. 255 tanggal 28 Desember 2022, yang dibuat dihadapan Jimmy Tanal S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

- Dalam rangka Penggabungan, Perseroan sebagai perusahaan penerus (surviving company) juga akan melakukan perubahan anggaran dasar, yaitu perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha serta peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor Perseroan Penerima Penggabungan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini sepakat untuk melaksanakan Penggabungan dan membuat Akta Penggabungan No. 258 tanggal 28 Desember 2022.

Nilai wajar saham yang digunakan untuk konversi saham masing-masing pemegang saham Peserta Penggabungan Usaha sebesar Rp 14.209.500 per saham berdasarkan laporan penilaian ekuitas KJPP Wawat Jatmika & Rekan, penilai independen, yang ditandatangani oleh Budi Prasetyo, MAPPI (Cert) tanggal 26 Desember 2022.

Berikut merupakan Hubungan Afiliasi antara Perseroan, BSP, dan ESM sebelum terjadinya penggabungan usaha:

Nama	Perseroan	BSP	ESM
Khufran Hakim Noor	Pemegang Saham, Direktur	Pemegang Saham, Komisaris	-
Arvan Rivaldy R Siregar	Pemegang Saham, Komisaris	-	-
Anwal Arif Pamungkas	-	Pemegang Saham, Direktur	-
Rustiana Irawati	-	-	Pemegang Saham, Komisaris
Moch Dody Supriyadi	-	-	Pemegang Saham, Direktur
Irwansyah Hakim Noor	-	-	Pemegang Saham, Direktur
Perseroan	-	Pemegang Saham	-

#### 4. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan

Berikut merupakan riwayat permodalan dan kepemilikan saham dalam 3 tahun terakhir:

##### Tahun 2019

1. Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 30 tanggal 11 Juli 2019, yang dibuat dihadapan Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat ang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0036923.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juli 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0297369 tanggal 12 Juli 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham No. AHU-0109480.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juli ("Akta No. 30/2019"), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, hal-hal sebagai berikut:
  - a. Penambahan modal Dasar Perseroan yang semula 3.250 (tiga ribu dua ratus lima puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.250.000.000,- (tiga miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah), menjadi sejumlah 5.500 (lima ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.500.000.0000,- (lima miliar lima ratus juta Rupiah).
  - b. Penambahan modal ditempatkan dan disetor yang semula 3.250 (tiga ribu dua ratus lima puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.250.000.000,- (tiga miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) menjadi sejumlah 5.500 (lima ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.500.000.0000,- (lima miliar lima ratus juta Rupiah).

Struktur Permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No.30/2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	5.500	5.500.000.000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
1. Khufan Hakim Noor	2.805	2.805.000.000	51,00
2. Arvan Rivaldy R Siregar	2.695	2.695.000.000	49,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
	-	-	

2. Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 26 tanggal 11 November 2019, yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0093370.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 November 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0358622 tanggal 12 November 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0217149.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 November 2019 serta telah diumumkan dalam TBNRI No. 12, Tambahan No. 004591 tanggal 10 Februari 2023 ("**Akta No. 26/2019**"), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, hal-hal sebagai berikut:
  - a. Penambahan modal dasar Perseroan yang semula 5.500 (lima ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.500.000.000,- (lima miliar lima ratus juta Rupiah) menjadi sejumlah 30.000 (tiga puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah); dan
  - b. Penambahan modal ditempatkan dan disetor yang semula 5.500 (lima ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.500.000.000,- (lima miliar lima ratus juta Rupiah) menjadi sejumlah 30.000 (tiga puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah).

Masing-masing pemegang saham Perseroan telah melakukan penyeteroran penuh atas modal Perseroan secara tunai.

Rincian penambahan jumlah saham yang terjadi pada masing-masing pemegang saham pada Akta 26/2019 adalah sebagai berikut:

- i. Khufan Hakim Noor sebanyak 12.495 (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp12.495.000.000,- (dua belas miliar empat ratus sembilan puluh lima juta Rupiah); dan
- ii. Arvan Rivaldy R Siregar sebanyak 12.005 (dua belas ribu lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp12.005.000.000,- (dua belas miliar lima juta Rupiah).

Struktur Permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No.26/2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	30.000	30.000.000.000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
1. Khufran Hakim Noor	15.300	15.300.000.000	51,00
2. Arvan Rivaldy R Siregar	14.700	14.700.000.000	49,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
	-	-	

### Tahun 2020 dan 2021

Pada tahun 2020 dan 2021 tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan.

### Tahun 2022

1. Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Ingria Pratama Capitalindo No. 255 tanggal 28 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0020451.AH.01.10.Tahun 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan No. AHU-AH.01.09-0137045 tanggal 29 Desember 2022, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0497470 tanggal 29 Desember 2022 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0467471 tanggal 29 Desember 2022, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0020451.AH.01.10.Tahun 2022 tanggal 29 Desember 2022 sehubungan dengan penggabungan dan No. AHU-0263346.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 29 Desember 2022 sehubungan dengan perubahan data dan Anggaran Dasar Perseroan ("**Akta No. 255/2022**"), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, hal-hal sebagai berikut:
  - a. Pengkonversian sebagian utang Perseroan sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) kepada Khufran Hakim Noor menjadi setoran saham sebanyak 2.087 (dua ribu delapan puluh tujuh) saham dalam Perseroan, berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tertanggal 04 Januari 2022 ("**Konversi Sebagian Utang**");
  - b. Penggabungan usaha dengan PT Esma Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property, dimana Perseroan adalah selaku perusahaan penerima penggabungan dan PT Esma Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property adalah selaku perusahaan-perusahaan yang menggabungkan diri ke dalam Perseroan, yang berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2022 ("Penggabungan");
  - c. Sehubungan dengan Penggabungan dan Konversi Sebagian Utang, peningkatan modal dasar serta modal disetor dan modal ditempatkan Perseroan, dimana (i) modal dasar semula sejumlah 30.000 (tiga puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi sejumlah 50.000 (lima puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah); dan (ii) modal disetor dan ditempatkan semula sejumlah 30.000 (tiga puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi sejumlah Rp40.916.000.000,- (empat puluh miliar sembilan ratus enam belas juta Rupiah); dan
  - d. Sehubungan dengan Penggabungan dan Konversi Sebagian Utang, Perseroan telah melakukan penerbitan 10.916 (sepuluh ribu sembilan ratus enam belas) saham baru, masing-masing dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) kepada:

- i. Khufraan Hakim Noor sebanyak 4.726 (empat ribu tujuh ratus dua puluh enam) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.726.000.000,- (empat puluh tujuh ratus dua puluh enam juta Rupiah);
- ii. Arvan Rivaldy R Siregar sebanyak 120 (seratus dua puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah);
- iii. Anwal Arif Pamungkas sebanyak 2.524 (dua ribu lima ratus dua puluh empat) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.524.000.000,- (dua miliar lima ratus dua puluh empat juta Rupiah);
- iv. Rustiana Irwati sebanyak 2.482 (dua ribu empat ratus delapan puluh dua) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.482.000.000,- (dua miliar empat ratus delapan puluh dua juta Rupiah);
- v. Moch Dody Supriyadi sebanyak 532 (lima ratus tiga puluh dua) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp532.000.000,- (lima ratus tiga puluh dua juta Rupiah); dan
- vi. Irwansyah Hakim Noor sebanyak 532 (lima ratus tiga puluh dua) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp532.000.000,- (lima ratus tiga puluh dua juta Rupiah).

Masing-masing pemegang saham Perseroan telah melakukan penyetoran penuh atas modal Perseroan dengan cara konversi saham perusahaan yang menggabungkan diri menjadi saham Perseroan.

Sesuai dengan laporan penilaian ekuitas dari Kantor Jasa Penilai Publik Wawat Jatmika & Rekan, harga saham dimaksud adalah Rp14.209.500,- (empat belas juta dua ratus sembilan ribu lima ratus Rupiah).

Struktur Permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No.255/2022 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufraan Hakim Noor	20.026	20.026.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	14.820	14.820.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	2.524	2.524.000.000	6,17
Rustiana Irwati	2.482	2.482.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	532	532.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	532	532.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>40.916</b>	<b>40.916.000.000</b>	<b>100,00</b>
	<b>9.084</b>	<b>9.084.000.000</b>	

### Tahun 2023

1. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 159 tanggal 25 Maret 2023, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 27 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0044903 tanggal 27 Maret 2023, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0060069.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 27 Maret 2023 ("Akta No. 159/2023"), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, hal-hal sebagai berikut:
  - a. Peningkatan modal dasar Perseroan yang semula sejumlah 50.000 (lima puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) menjadi sejumlah 100.000 (seratus ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah);

- b. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor yang semula sejumlah 40.916 (empat puluh ribu sembilan ratus enam belas) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp40.916.000.000,- (empat puluh miliar sembilan ratus enam belas juta Rupiah) menjadi sejumlah 97.000 (sembilan puluh tujuh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp97.000.000.000,- (sembilan puluh tujuh miliar Rupiah); dan
- c. Penerbitan saham baru sebanyak 56.084 (lima puluh enam ribu delapan puluh empat) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp56.084.000.000,- (lima puluh enam miliar delapan puluh empat juta Rupiah) yang diambil bagian dan disetor penuh secara proporsional oleh para pemegang saham Perseroan dengan rincian sebagai berikut:
- i. Khufran Hakim Noor sebanyak 27.450 (dua puluh tujuh ribu empat ratus lima puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp27.450.000.000,- (dua puluh tujuh miliar empat ratus lima puluh juta Rupiah);
  - ii. Arvan Rivaldy R Siregar sebanyak 20.313 (dua puluh ribu tiga ratus tiga belas) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp20.313.000.000,- (dua puluh miliar tiga ratus tiga belas juta Rupiah);
  - iii. Anwal Arif Pamungkas sebanyak 3.459 (tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.459.000.000,- (tiga miliar empat ratus lima puluh sembilan juta);
  - iv. Rustiana Irwati sebanyak 3.402 (tiga ribu empat ratus dua) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.402.000.000,- (tiga miliar empat ratus dua juta Rupiah);
  - v. Moch Dody Supriyadi sebanyak 730 (tujuh ratus tiga puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah); dan
  - vi. Irwansyah Hakim Noor sebanyak 730 (tujuh ratus tiga puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah).

Masing-masing pemegang saham Perseroan telah melakukan penyetoran penuh atas modal Perseroan melalui setoran modal agio saham Perseroan.

Berdasarkan Akta No. 159/2023, struktur permodalan dan struktur pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufran Hakim Noor	47.476	47.476.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	35.133	35.133.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	5.983	5.983.000.000	6,17
Rustiana Irwati	5.884	5.884.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	1.262	1.262.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	1.262	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>97.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	

2. Berdasarkan Akta No. 179/2023, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, hal-hal sebagai berikut:
- a. Perubahan nilai nominal saham Perseroan yang semula sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham menjadi Rp20,- (dua puluh Rupiah) per saham dengan rincian sebagai berikut:
    1. Khufran Hakim Noor semula memiliki 47.476 (empat puluh tujuh ribu empat ratus tujuh puluh enam) lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi 2.373.800 (dua miliar tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus ribu) lembar saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah).



2. Arvan Rivaldy R Siregar semula memiliki 35.133 (tiga puluh lima ribu seratus tiga puluh tiga) lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi 1.756.650.000 (satu miliar tujuh ratus lima puluh enam juta enam ratus lima puluh ribu) lembar saham dengan nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah).
  3. Anwal Arif Pamungkas semula memiliki 5.983 (lima ribu sembilan ratus delapan puluh tiga) lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi 299.150.000 (dua ratus Sembilan puluh Sembilan juta seratus lima puluh ribu) lembar saham dengan nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah).
  4. Rustiana Irwati semula memiliki 5.884 (lima ribu delapan ratus delapan puluh empat) lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi 294.200.000 (dua ratus Sembilan puluh empat juta dua ratus ribu) lembar saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah).
  5. Moch Dody Supriyadi semula memiliki 1.262 (seribu dua ratus enam puluh dua) lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi 63.100.000 (enam puluh tiga juta seratus ribu) lembar saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh).
  6. Irwansyah Hakim Noor semula memiliki 1.262 (seribu dua ratus enam puluh dua) lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi 63.100.000 (enam puluh tiga juta seratus ribu) lembar saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh).
- b. Peningkatan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) menjadi Rp388.000.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah); dan
- c. Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya 2.949.275.000 (dua miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu) saham baru dengan nilai nominal minimal Rp20,- (dua puluh Rupiah) per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan atau sebanyak-banyaknya 34,29% (tiga puluh empat koma dua sembilan persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Saham Perdana kepada publik.

Berdasarkan Akta No. 179/2023, struktur permodalan dan struktur pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	

Penyetoran modal sehubungan dengan penerbitan saham Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta 179/2023 akan dilakukan secara tunai.

Sedangkan, peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dalam rangka pengkonversian utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta 179/2023 akan dilakukan secara non-tunai karena Perseroan telah menerima pinjaman dari pemegang saham Perseroan dalam bentuk cash pada tanggal 04 Januari 2021.

## 5. Perizinan

Sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan, Perseroan telah memiliki izin-izin penting antara lain sebagai berikut:

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
1.	Nomor Induk Berusaha ("NIB")	Lembaga Online Single Submission ("OSS")	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	NIB dengan No. 9120206841056 yang diterbitkan tanggal 15 Agustus 2019 yang telah diubah dengan perubahan ke-20 (dua puluh) tanggal 06 April 2023 dengan Kode KBLI No. 68111, dimana NIB telah disesuaikan menjadi NIB berbasis risiko (risk based approach), yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS.
2.	Sertifikat Standar	Lembaga OSS	Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560001 tanggal 15 Agustus 2022 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Mahakam Grande City
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560002 tanggal 23 Agustus 2022 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Puri Epicentrum Karawang
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560020 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Griya Panorama Cimanggung
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560010 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Griya Panorama Sumedang
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560019 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Griya Indah Cibusah
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560018 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Apartemen Epicentrum Sepatan
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560017 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Bukit Esma Cicalengka
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560023 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek The Valley of Esma
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560021 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek New Mahakam Grande
			Selama Perseroan menjalankan usahanya	Sertifikat Standar No. 91202068410560022 tanggal 06 April 2023 terkait kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk proyek Puri Artha Kencana

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
3.	Nomor Pokok Wajib Pajak dengan No. 31.804.951.7-411.000	Kantor Pelayanan Pajak ("KPP") Pratama Pondok Aren	-	Surat Keterangan Terdaftar S-16741KT/WPJ.08/KP.1003/2018 tanggal 28 Agustus 2018.
4.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP") dengan No. S-490PKP/WPJ.08/KP.1003/2018 tanggal 28 Agustus 2018	Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang diterbitkan Kantor Wilayah DJP Banten KPP Pratama Pondok Aren	-	
5.	Surat Izin Usaha Perdagangan ("SIUP")	Lembaga OSS	Selama perusahaan melakukan kegiatan operasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	Diterbitkan tanggal 15 Agustus 2019 untuk Kode KBLI No. 46638, 46422, 46421 (Perdagangan Besar Berbagai Macam Material Bangunan, Perdagangan Besar Barang Percetakan Dan Penerbitan Dalam Berbagai Bentuk, Perdagangan Besar Alat Tulis Dan Gambar)
		Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 06 April 2020 untuk Kode KBLI No. 68110 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk lokasi usaha di Kp. Cibalongsari, Kel. Cibalongsari, Kec. Klari, Kab. Kawarang, Prov. Jawa Barat
		Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 18 Maret 2019 untuk Kode KBLI No. 68110 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk lokasi usaha di Jl. Cijangkurang, Desa Hegarmanah, Cikancung, Kab. Bandung, Jawa Barat
		Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 10 Oktober 2019 dan telah dilakukan perubahan ke-1 (kesatu) tanggal 23 Desember 2020 untuk Kode KBLI No. 68110 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) dengan No. Proyek 201912-3113-5003-2927-380, dan lokasi usaha di Jl. Nusyirwan Ismail (Ring Road II), Kel. Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur
6.	SIUP Menengah	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu ("DPMPSTP") Kota Tangerang Selatan	Selama Perseroan menjalankan usahanya	SIUP Menengah No. 503/000483-DPMPSTP/OL/30-08/PM/V/2018 yang diterbitkan tanggal 23 Mei 2018 untuk Kode KBLI No. 6811, 4659, dan 4540 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa; Perdagangan Besar Mesin, Peralatan Dan Perlengkapan Lainnya, Perdagangan, Reparasi Dan Perawatan Sepeda Motor Dan Perdagangan Suku Cadang Dan Aksesorinya)
		DPMPSTP Kota Samarinda	-	SIUP Menengah No. 100/00134/17-01/PM/100.26/2017 yang diterbitkan tanggal 20 April 2017 untuk Kode KBLI No. 46631 (Perdagangan Besar Barang Logam Untuk Bahan Konstruksi)

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
7.	Izin Usaha Jasa Konstruksi ("IUJK")	DPMPTSP Kota Tangerang Selatan	Berlaku sampai dengan 25 Juni 2023	<p>IUJK No. 1.3674.2.00123 yang diterbitkan tanggal 25 Juni 2020 dan dikeluarkan berdasarkan Keputusan Walikota Tangerang Selatan No. 1.3674.2.00123 tentang Izin Usaha Jasa Konstruksi atas nama Irwansyah Hakim Noor/PT Ingria Pratama Capitalindo yang ditetapkan pada tanggal 25 Juni 2020 dan berlaku sampai dengan tanggal 25 Juni 2023</p> <p><i>Keterangan:</i>  IUJK Perseroan yang akan berakhir pada tanggal 25 Juni 2023 akan segera diperpanjang setelah Perseroan memperoleh Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi. Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi sebagaimana dijelaskan dalam halaman 63 Prospektus, Perseroan telah melakukan pengajuan permohonan perpanjangan Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi, namun hingga saat ini permohonan perpanjangan Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi belum mendapatkan persetujuan dari Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi.</p>
8.	Izin Lokasi/Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("PKKPR")	DPMPTSP Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Keputusan Kepala DPMPTSP Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat No. 503/KEP.CD06A5F7-PTSP/2018 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Griya Panorama Cimanggung atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo Terletak di Dusun Cilaku Desa Tegalmanggung Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat pada tanggal 16 Mei 2018 untuk tanah seluas ±70.000 m2 (kurang lebih tujuh puluh ribu meter persegi)
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310213211002 tanggal 06 April 2023 untuk luas 1.961.013 m2 (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tiga belas meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Dusun Cilaku Desa Tegalmanggung Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat
		Bupati Sumedang	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Keputusan Bupati Sumedang No. 503.II/KEP.005-DPMPTSP/2017 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo Terletak di Blok Pasir Kasur Desa Licin Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat tanggal 22 Maret 2017
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310213211001 tanggal 30 Maret 2023 untuk luas 14.130,15 m2 (empat belas ribu seratus tiga puluh koma satu lima meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Kantor Pemasaran Grya Panorama, Desa Licin Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
		DPMPTSP Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Keputusan Kepada DPMPTSP Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat No. 503.1/028/PILB/DPMPTSP/2020 tanggal 24 Maret 2020 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Simajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310213216184 tanggal 06 April 2023 untuk luas 10.132.122 m2 (sepuluh juta seratus tiga puluh dua ribu seratus dua puluh dua meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Perrumahan Griya Indah Cibarusah, Kelurahan Simajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310213603151 tanggal 06 April 2023 untuk luas 7.722,90 m2 (tujuh ribu tujuh ratus dua puluh dua koma sembilan meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Apartemen Epicentrum, Desa Pisangan Jaya, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
		DPMPTSP Kabupaten Karawang	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Persetujuan Izin Lokasi No. 503/595/5/IL/II/DPMPTSP/2020 tanggal 11 Februari 2020 untuk lokasi usaha di Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 23082210213215023 tanggal 23 Agustus 2022 untuk luas 15.124 m2 (lima belas ribu seratus dua puluh empat meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Dusun Pasir Panjang RT 015/RW 002, Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
		DPMPTSP Kabupaten Bandung	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Surat No. 591.4/005/IX-DPMPTSP/2019 tanggal 9 September 2019 perihal Persetujuan Izin Lokasi untuk lokasi usaha di Cantel dan Cijangkurang, Desa Margaasih dan Hegarmanah, Kecamatan Cicalengka dan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310213204087 tanggal 06 April 2023 untuk luas 1.053.788 m2 (satu juta lima puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Cijang Kuriang, Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Diterbitkan tanggal 22 Juni 2021 untuk lokasi usaha di Kp. Cindangdeur RT 014 RW 06, Kelurahan Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310213204088 tanggal 06 April 2023 untuk luas 467.337 m2 (empat ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di sayang, Desa

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
				Cikancung, Kelurahan Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Diterbitkan tanggal 23 Desember 2020 untuk lokasi usaha di Jl. Nusyirwan Ismail (Ring Road II), Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310216472055 tanggal 06 April 2023 untuk luas 30.802.109 m2 (tiga puluh juta delapan ratus dua ribu seratus sembilan meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Perumahan New Mahakam Grande, Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 15082210216472014 tanggal 15 Agustus 2022 untuk lokasi usaha di Jl. Ringroad 2 RT 13, Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 16082210216472019 tanggal 16 Agustus 2022 untuk luas 24,30 Ha (dua puluh empat koma tiga Hektar) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Jl. Ringroad 2 Jalan Desa, Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Diterbitkan tanggal 14 April 2020 untuk lokasi usaha di Kp. Karangpawitan, Kelurahan Karawangpawitan, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	PKKPR No. 06042310213215070 tanggal 06 April 2023 untuk luas 115.196.735 m2 (setarus lima belas juta seratus sembilan puluh enam tibu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) di Jl. Lingkap Tanjungpura, Desa Karangpawitan, Kelurahan Karawangpawitan, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Diterbitkan tanggal 02 Maret 2018 untuk lokasi usaha di Kp. Jampang, Kelurahan Jampang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Diterbitkan tanggal 15 Agustus 2019 untuk kegiatan konstruksi bangunan sipil yang berlokasi di Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27 RT002/RW005, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Diterbitkan tanggal 15 Agustus 2019 untuk kegiatan real estat dan perdagangan ATK yang berlokasi di Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27 RT002/RW005, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
		Lembaga OSS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Diterbitkan tanggal 15 Agustus 2019 untuk kegiatan perdagangan bahan bangunan yang berlokasi di Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27 RT002/RW005, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten
9.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup ("SPPL")	Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Dusun Cilaku RT002 – RT006 / RW001 RW003 RT002 RW002, Tegalmanggung, Cimanggung, Jawa Barat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Kantor Pemasaran Grya Panorama, Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumedang, Jawa Barat 45353 dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Perumahan Gria Indah Cibarusah, Sirnajati, Cibarusah, Jawa Barat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Apartemen Epicentrum, Pisangan Jaya, Sepatan, Banten dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Dusun Pasir Panjang RT015 RW002, Cibalongsari, Klari, Jawa Barat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
				usaha di Cijang Kuriang, Hegarmanah, Cikancung, Jawa Barat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Sayang, Cikancung, Kec. Cicalengka, Kab. Bandung, Jara Barat 40396 dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Perumahan New Mahakan Grande, Lok Bahu, Sungai Kunjang, Kalimantan Timur dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Jl. Ringroad 2 RT13, Lok Bahu, Sungai Kunjang, Kalimantan Timur dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
		Lembaga OSS	-	SPPL tertanggal 06 April 2023 yang ditandatangani oleh Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan sehubungan dengan kegiatan usaha dengan Kode KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) pada lokasi usaha di Jl. Lingkar Tanjungpura, Karangpawitan, Karawang Barat, Jawa Barat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perizinan berusaha untuk NIB dalam sistem OSS
10.	Izin Lingkungan	Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 12 Mei 2020 untuk lokasi usaha di Kelurahan Pisangan Jaya, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
		Lembaga OSS	-	Izin Lingkungan No. 912020684105 yang diterbitkan tanggal 15 Agustus 2019 untuk lokasi usaha di Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
		DPMPTSP Pemerintah Kabupaten Bandung	-	Surat Persetujuan Izin Lingkungan No. 667/104/XII-DPMTSP/2020 tanggal 02 Desember 2020 untuk lokasi usaha di Desa/Kel. Margaasih dan Hergamanah, Kec. Cicalengka dan Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat
		Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 23 Juni 2021 untuk lokasi usaha di Kp. Cindangdeur RT 014 RW 06, Kelurahan Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat



No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
		Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 23 Desember 2020 untuk lokasi usaha di Jl. Nusyirwan Ismail (Ring Road II), Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur
11.	Pengesahan Rencana Tapak Rinci (Site Plan)	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang ("PUPR") Pemerintah Kabupaten Sumedang	-	Surat Persetujuan dan Pengesahan Rencana Tapak/Site Plan Perumahan PT Ingria Pratama Capitalindo No. 503/1471/SPUPR/Bid.TR/2018 yang dikeluarkan oleh Dinas PUPR Pemerintah Kabupaten Sumedang pada tanggal 06 Juni 2018 untuk rencana pembangunan perumahan PT Ingria Pratama Capitalindo di atas tanah seluas 70.000 m <sup>2</sup> (tujuh puluh ribu meter persegi) yang berlokasi di Dusun Cilaku RT 002 – RW 006 RW 001 RW 003 dan RT 002 RW 002, Kabupaten Sumedang serta Surat No. 503/3578/DPUPR/Bid.TR/2020 perihal Persetujuan dan Pengesahan Revisi Rencana Tapak/Site Plan Perumahan PT Ingria Pratama Capitalindo tanggal 18 November 2020
		Dinas PUPR Kabupaten Sumedang	-	Surat Kepala Dinas PUPR Kabupaten Sumedang No. 503/777/DPUPR/Bid.TR/2018 tanggal 29 Maret 2019 tentang Persetujuan dan Pengesahan Rencana Tapak Rinci/Site Plan Perumahan PT Ingria Pratama Capitalindo Terletak di Blok Pasir Kasur Desa Licin Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat
		Kepala Desa Sinarjati, Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Site Plan No. 503/161/PSNMB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 untuk 21 (dua puluh satu) unit rumah tinggal dan 5 (lima) unit fasilitas sosial/fasilitas umum yang telah disahkan oleh Camat Cibusah dan Kepala Desa Sinarjati. Pemerintah Kabupaten Bekasi.
		Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang	Berlaku selama 24 bulan untuk ditindaklanjuti dengan izin mendirikan bangunan	Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang No. 653.2/20-RT.DTRB tentang Pengesahan Rencana Tapak Rinci (Site Plan) Kegiatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo tanggal 20 Februari 2020 untuk lokasi usaha di Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27, Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan
		Dinas PUPR Pemerintah Kabupaten Karawang	-	Surat Rekomendasi Kepala Dinas PUPR No. 503/1735/837/PR/2020 perihal Pengesahan Revisi I (Site Plan) Pembangunan Perumahan Puri Epicentrum Karawang atas nama PT Ingria Pratama Capitalindo di Desa Cibalongsari Kecamatan Klari Kabupaten Karawang yang diterbitkan tanggal 06 Mei 2020
		Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung	-	Surat No. 653/1070-SP/TR tanggal 06 April 2021 perihal Pengesahan Revisi Rencana Tapak Pembangunan Perumahan Bukit Esma Cicalengka 2 yang berlokasi di Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, dan Desa Margaasih, Kec. Cicalengka, Kab. Bandung
		Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Pemerintah	-	Surat No. 653/1892-SP/TR tanggal 30 Agustus 2021 perihal Pengesahan Rencana Tapak Pembangunan Perumahan The Valley of Esma yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
		Kabupaten Bandung		Pemerintah Kabupaten Bandung sehubungan dengan proyek pembangunan perumahan The Valley of Esma yang berlokasi di Desa Cikancung, Kec. Cikancung, Kab. Bandung
12.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB")/Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG")	DPMPTSP Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat	-	Keputusan Kepala DPMPTSP Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat No. 503/KEP.79008078-PTSP/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 08 November 2019 untuk lokasi usaha di Dusun Cilaku RT 002, RT 006, RW 001, RW 001, RW 003, Desa Tegalmanggung, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat
		DPMPTSP Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat	-	Keputusan Kepala DPMPTSP Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat No. 503/KEP.084C5C06-PTSP/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 16 Juli 2019 untuk lokasi usaha di Blok Pasir Kasur, Dusun Kojengkang RT 004 RW 010, Desa Licin, Kecamatan Cimalaka, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/052/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/053/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/054/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/055/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/056/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/037/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002,

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
				Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/038/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/013/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 11 Mei 2021 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/012/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 11 Mei 2021 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/010/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/013/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/009/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/014/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/006/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/011/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/012/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/008/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/007/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Maret 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/039/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/040/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/041/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/042/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/043/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/044/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/045/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
				Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/046/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/047/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/048/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/049/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/050/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		Pemerintah Kabupaten Bekasi	-	Surat IMB No. 503/046/EKBANG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi tanggal 29 November 2019 untuk lokasi usaha di Griya Indah Cibarusah Blok A-3 No. 6 RT 003 RW 002, Kelurahan Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat
		DPMPPTSP Kabupaten Tangerang	-	Keputusan Kepala DPMPPTSP Kabupaten Tangerang No. 648/744-DPMPPTSP/2021 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 30 Juli 2021 untuk Apartemen Epicentrum Sepatan
		DPMPPTSP Pemerintah Kabupaten Karawang	-	IMB No. 503/2896/546/IMB/VII/DPMPPTSP/2020 tanggal 22 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh DPMPPTSP Pemerintah Kabupaten Karawang sebagaimana telah digantikan dengan IMB No. 503/5369/916/IMB/XI/DPMPPTSP/2021 tanggal 22 November 2021 untuk lokasi usaha di Dusun Pasir Panjang RT 015 RW 002, Desa/Kelurahan Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang
		DPMPPTSP Kabupaten Bandung	-	IMB No. 648.11/10/58/DPMPPTSP yang diterbitkan tanggal 19 Februari 2021 untuk lokasi usaha di Jalan Desa dan Komplek Blok Cijangkurang Kp. Cantel dan Kp. Cipingping RT 01/05, RT 02/04 dan RT 02/15 Desa Margaasih dan Desa Hegarmanah,

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
				Kecamatan Cicalengka dan Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung
		Kepala DPMPSTSP Kabupaten Bandung	-	PBG No. SK-PBG-320427-15022022-001 yang diterbitkan tanggal 15 Februari 2022 untuk lokasi usaha di Kp. Cidangdeur RT.14/06, Kel/Desa Cikancung, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat
		Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 23 Desember 2020 untuk lokasi usaha di Jl. Nusyirwan Ismail (Ring Road II), Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur
		DPMPSTSP Kabupaten Bogor	-	Keputusan Kepala DPMPSTSP Kabupaten Bogor No. 647/003.21/00557/DPMPSTSP/2019 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada PT Ingria Pratama Capitalindo untuk Pembangunan Industri Kecil Barang dari Semen Desa Jampang Kecamatan Kemang pada tanggal 27 Agustus 2019 di Kampung Jampang RT001/RW001, Desa Jampang, Kecamatan Jampang
13.	Peil Banjir	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Sumedang	-	Surat Rekomendasi Teknis Peil Banjir No. 503/1338/DPUPR/2018 yang diterbitkan tanggal 23 Mei 2018 untuk lokasi usaha di Dusun Cilaku RT 002, RT 006, RW 001, RW 001, RW 003, Desa Tegalmanggung, Kecamatan Cimanggung
		Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kabupaten Tangerang	-	Surat Keterangan Peil Banjir No. 614/927/DMSDA/2018 yang diterbitkan tanggal 30 Mei 2018 untuk lokasi usaha di Kelurahan Sepatan, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten
		Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Bandung	-	Surat Keterangan Peil Bebas Banjir No. 620.1/1854/Drainase tanggal 24 September 2020 untuk lokasi usaha di Jalan Desa dan Komplek Blok Cijangkurang Kp. Cantel dan Kp. Cipingping RT 01/05, RT 02/04 dan RT 02/15 Desa Margaasih dan Desa Hegarmanah, Kecamatan Cicalengka dan Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung
		Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Bandung	-	Surat No. 001/7494/pramasa tanggal 18 Desember 2020 perihal Keterangan Peil Bebas Banjir untuk lokasi usaha di Kp. Cidangdeur RT.14/06, Kel/Desa Cikancung, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat
14.	Surat Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup ("UKL-UPL")	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan ("DLHKhut") Kabupaten Sumedang	-	Surat Rekomendasi Dokumen UKL-UPL Rencana Pembangunan Perumahan Griya Panorama Cimanggung PT Ingria Pratama Capitalindo No. 660.1/913/DLHK/2018 yang diterbitkan tanggal 17 Juli 2018 untuk lokasi usaha di Dusun Cimanggung, Kabupaten Sumedang dengan luas lahan 7 Ha (tujuh hektare)
		DLHKhut Kabupaten Sumedang	-	Surat Kepala DLHKhut Kabupaten Sumedang No. 660.1/1523/DLHK/2018 tanggal 30 November 2018 tentang Rekomendasi Dokumen Pengelolaan Lingkungan Hidup (DPLH) Kegiatan Pembangunan Perumahan Griya Panorama Sumedang Terletak di

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
				Blok Pasir Kasur Desa Licin Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat
		Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan ("DLHK") Kabupaten Tangerang	-	Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang No. 660/Kep./39-DLHK/2020 tentang Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang ditetapkan pada tanggal 19 Mei 2020 untuk kegiatan usaha Real estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (Rumah Susun Sederhana) untuk lokasi usaha di Desa Pisangan Jaya, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang
		DLHK Kabupaten Karawang	-	Surat Rekomendasi Persetujuan Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan No. 660.1/655/DLHK yang diterbitkan tanggal 27 Maret 2019 untuk kegiatan usaha pembangunan Puri Epicentrum Karawang untuk lokasi usaha di Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
		Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bandung	-	Surat Rekomendasi UKL-UPL Kegiatan Pembangunan Perumahan "Bukit Esma Cicalengka 2" No. 667/3725/TL tanggal 06 Oktober 2020 untuk lokasi usaha di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung
		Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bandung	-	Surat Rekomendasi UKL-UPL Kegiatan Pembangunan Perumahan The Valley of Esma No. 667/1967/TL tanggal 28 Mei 2021 untuk lokasi usaha di Kp. Cidangdeur Desa Cikancung Kecamatan Cikancung Kabupaten Bandung
		Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Samarinda	-	Dokumen UKL-UPL untuk proyek MG yang telah dibubuhi dengan stempel oleh Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Samarinda dan diberi No. 660.5/800/100.14 tanggal 16 Mei 2017 untuk lokasi usaha di Jl. Nusyirwan Ismail (Ring Road II), Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur
		Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor	-	Surat Rekomendasi atas UKL-UPL Kegiatan Pembangunan Industri Kecil Barang dari Semen oleh No. Ingria Pratama Capitalindo No. 660.1/218/TL-DLH yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor pada tanggal 02 April 2019 untuk kegiatan pembangunan industri kecil barang dari semen yang berlokasi di Desa Jampang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor pada lahan seluas ± 1.625 m <sup>2</sup> (kurang lebih seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) dengan kapasitas produksi perekat bata ringan sebesar ±340.000 kg/tahun (kurang lebih tiga ratus empat puluh ribu kilogram per tahun), plesteran sebesar ±340.000 kg/tahun (kurang lebih tiga ratus empat puluh ribu kilogram per tahun), dan acian sebesar ±340.000 kg/tahun (kurang lebih tiga ratus empat puluh ribu kilogram per tahun)
15.	Sertifikat Laik Fungsi	Lembaga OSS	-	Diterbitkan tanggal 23 Desember 2020 untuk lokasi di Jl. Nusyirwan Ismail (Ring Road II), Kelurahan Lok

No	Izin	Instansi Yang Menerbitkan	Masa Berlaku	Keterangan
				<p>Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur</p> <p><i>Keterangan:</i>  SLF terkait dengan unit perumahan yang akan dipergunakan akan dimohonkan apabila bangunan telah selesai dan pemeriksaan laik fungsi telah dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan serta bangunan gedung akan digunakan/dimanfaatkan.</p>

### Sertifikat-sertifikat lainnya

- a. Sertifikat keanggotaan  
Perseroan telah memperoleh Piagam Anggota No. 0290 tanggal 16 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Aliansi Pengembang Perumahan Nasional Jaya ("**Appernas Jaya**") yang berlaku dari tanggal 01 Januari 2023 sampai dengan tanggal 31 Desember 2023
- b. Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi ("**SBUJK**")  
Perseroan telah memperoleh:
  - a) SBUJK dengan No. Registrasi 0-3674-06-050-1-28-012958 yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi pada tanggal 24 Februari 2020 untuk klasifikasi usaha Bangunan Gedung (kode sub-klasifikasi BG001 dan BG002) yang berlaku sampai dengan tanggal 23 Februari 2023, yang pada saat ini Perseroan telah mengajukan permohonan perpanjangan SBUJK.
  - b) SBUJK dengan No. Registrasi 0-3674-07-050-1-28-012958 yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi pada tanggal 24 Februari 2020 untuk klasifikasi usaha Bangunan Sipil (kode sub-klasifikasi SI001 dan SI003) yang berlaku sampai dengan tanggal 23 Februari 2023, yang pada saat ini Perseroan telah mengajukan permohonan perpanjangan SBUJK.
  - c) SBUJK dengan No. Registrasi 0-6472-06-149-1-17-133289 yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi pada tanggal 15 Juni 2017 untuk klasifikasi usaha Bangunan Hunian Tunggal dan Koppel (kode sub-klasifikasi BG001), Bangunan Komersial (kode sub-klasifikasi BG004), Bangunan Hotel, Restoran dan Bangunan Serupa Lainnya (kode sub-klasifikasi BG006) dan Bangunan Pendidikan (kode sub-klasifikasi BG007) yang berlaku sampai dengan tanggal 14 Juni 2020, yang pada saat ini Perseroan telah mengajukan permohonan perpanjangan SBUJK.

#### Catatan:

Perseroan telah memperoleh Surat Keterangan No. SK/005/ASTEKINDO/VI/2023 tanggal 21 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Perkumpulan Tenaga Teknik Konstruksi Indonesia (ASTEKINDO) yang menerangkan bahwa Perseroan sedang dalam proses pengurusan SBUJK Tahun 2023 di ASTEKINDO dengan bidang/sub bidang sebagai berikut:

- a. Bangunan Gedung:
  - i. BG001 – Konstruksi Gedung Hunian;
  - ii. BG002 – Konstruksi Gedung Perkantoran,
- b. Bangunan Sipil:
  - i. BS001 – Konstruksi Bangunan Sipil Jalan;
  - ii. BS004 – Konstruksi Jaringan Irigasi & Drainase



## 6. Perjanjian Penting

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki beberapa perjanjian-perjanjian penting sebagai berikut:

### 1. Akta Perjanjian Kerja Sama No. 21 tanggal 31 Agustus 2021 dibuat di hadapan Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat

#### Para Pihak:

1. ESMA; dan
2. PT Mega Mustika Putra (“MMP”).

#### Ruang Lingkup Perjanjian:

Mengadakan kerjasama dalam proyek pembangunan Perumahan Bukit Residence Purwakarta (“BRP”) yang terletak di Kampung Citamiang, Desa Cikumpay, Kecamatan Campaka, Kabupaten Purwakarta dengan unit yang akan dikelola sebanyak rumah *ready stock* 245 (dua ratus empat puluh lima) unit, kavling 2.002 (dua ribu dua) unit, sehingga total 2.247 (dua ribu dua ratus empat puluh tujuh) unit.

#### Jangka Waktu Perjanjian:

Perjanjian ini berlangsung terhitung sejak tanggal 31 Agustus 2021 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2026 atau sampai dengan seluruh aset terjual.

#### Nilai Perjanjian:

Tidak diatur.

#### Hak dan Kewajiban ESMA adalah antara lain sebagai berikut:

##### Hak:

Memasuki dan dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi dan menyelesaikan pembangunan rumah pada tanah yang disediakan oleh MMP sesuai dengan luasan dan perizinan yang diberikan untuk pembangunan rumah tersebut.

##### Kewajiban:

1. ESMA menyanggupi membangun rumah serta infrastruktur dan menjual/memasarkan rumah yang akan dibangun di atas proyek tersebut sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian kerjasama ini;
2. ESMA menyediakan modal kerja untuk kelancaran pembangunan sesuai dengan proyeksi *cashflow* yang disepakati;
3. ESMA sepakat bahwa *outstanding* bank, bunga, denda dan biaya administrasi yang timbul setelah ditandatanganinya kerjasama ini menjadi beban dari proyek yang dikelola oleh ESMA dengan menggunakan hasil penjualan yang sudah ada dalam proyek *cashflow*;
4. ESMA akan membagi keuntungan yang disepakati dengan MMP sebesar 40% (empat puluh persen) dari keuntungan proyeksi keuangan bersama melalui cara transfer ke rekening Bank Negara Indonesia (BNI) yang ditetapkan dalam perjanjian kerjasama ini;
5. ESMA bertanggung jawab atas biaya yang diambil dari rekening *joint account* untuk proses pemecahan (*splitsing*) sertifikat sampai dengan balik nama ke *end user*/konsumen atas kavling-kavling tanah, sesuai dengan ukuran luas yang dijualbelikan kepada pihak ketiga/konsumen dan sesuai dengan perizinan dan *site plan* yang diberikan untuk pembangunan perumahan tersebut; dan
6. ESMA berkewajiban untuk membayar biaya yang diambil dari rekening *joint account* untuk pengurusan surat-surat dan perizinan serta keperluan dokumen yang berkaitan dengan pembangunan perumahan tersebut termasuk mengurus keperluan surat-surat dan perizinan dimaksud.

#### Hak dan Kewajiban MMP adalah antara lain sebagai berikut:

##### Hak:

1. MMP berhak mendapat keuntungan yang disepakati dengan ESMA sebesar 40% (empat puluh persen) dari keuntungan proyeksi keuangan bersama sesuai dengan ketentuan pada Pasal 2 tentang Pembagian

- Keuntungan; dan
2. MMP berhak untuk meminta laporan bulanan ESMA atas transaksi jual-beli seluruh proyek perumahan.

Kewajiban:

1. MMP menyerahkan bidang-bidang tanah yang terletak di Kampung Citamiang, Desa Cikumpay, Kecamatan Campaka, Kabupaten Purwakarta kepada ESMA dalam keadaan sesuai dengan kondisi di lapangan dengan batas-batas yang jelas sesuai surat-surat yang ada;
2. MMP wajib memberikan kuasa kepada ESMA untuk berhak dan berwenang dalam mengelola, membangun, menjual/memasarkan, dan untuk menandatangani seluruh dokumen yang diperlukan sampai dengan akad kredit;
3. MMP berkewajiban menandatangani Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya sehubungan dengan transaksi jual-beli atas objek kerjasama ini;
4. MMP wajib membuka rekening atas nama MPP sebagai rekening *escrow* (penampung) khusus untuk proyek Bukit Residence Purwakarta dan yang menandatangani spesimen cek dan giro adalah ESMA; dan
5. MMP wajib untuk membantu ESMA dalam hal penyediaan data administrasi yang diperlukan guna keperluan surat-surat dan perizinan yang mengurus oleh ESMA, dan akan membuka akses seluas-luasnya secara terbuka dan transparan baik secara legalitas, perizinan, dan administrasi.

Jaminan Pelaksanaan:

ESMA menyatakan dan menjamin kepada MMP sebagai berikut:

1. ESMA menjamin bahwa segala persetujuan yang diperlukan untuk menandatangani perjanjian kerjasama ini tidak bertentangan dengan undang-undang maupun perjanjian lain dimana ESMA sebagai pihak di dalamnya; dan
2. ESMA menjamin bahwa segala pembiayaan yang diperlukan dan dipakai untuk melaksanakan kewajiban ESMA dalam perjanjian kerjasama ini diperoleh dengan cara yang benar dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku serta membebaskan MMP dari segala tuntutan hukum bila ternyata pembiayaan yang dilakukan oleh ESMA didapat dari suatu hal yang bertentangan dengan aturan hukum.

Denda:

Tidak diatur.

Asuransi:

Tidak diatur.

Pengakhiran:

1. Perjanjian kerjasama ini tidak berakhir apabila salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi dapat diteruskan oleh masing-masing pengurus perseroan yang baru;
2. Apabila terjadi pengakhiran, pemutusan atau pembatalan kerjasama sebelum jangka waktu kerjasama oleh ESMA yang bukan disebabkan kesalahan MMP, tetapi semata-mata permasalahan internal ESMA di antaranya karena ESMA dinyatakan bangkrut, pailit atau tidak mampu membayar hutang-hutangnya pada saat jatuh tempo berdasarkan putusan dan/atau dinyatakan bubar berdasarkan keputusan pengadilan atau keputusan yang berlaku dari pada pemegang saham ESMA maka MMP tidak bertanggung jawab terhadap hutang-hutang atau kerugian yang ditimbulkan oleh ESMA dan berhak untuk memutuskan kerjasama dengan ESMA serta MMP berwenang untuk bekerja sama dengan pihak lainnya; dan
3. Perjanjian ini akan berakhir apabila kedua belah pihak telah memenuhi kewajibannya masing-masing sesuai waktu yang telah disepakati dan selanjutnya sehubungan dengan pengakhiran perjanjian ini, Para Pihak dengan ini menyatakan sepakat mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"), sehingga pemutusan perjanjian ini dapat dilakukan dengan surat pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya tanpa perlu adanya keputusan dari Hakim.

Pengalihan:

Tidak diatur.

#### Tanda-tanda Merek (Signage)

1. Kedua belah pihak sepakat di atas tanah yang menjadi objek kerja sama akan dipasang tanda-tanda merek (*signage*) menggunakan nama ESMA, dan bahan-bahan promosi serta mengenai penempatan tanda-tanda merek tersebut secara teknis akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan bersama dengan biaya ditanggung oleh masing-masing pihak.
2. Tanda merek kedua belah pihak adalah tanda merek standar yang secara umum digunakan oleh kedua belah pihak berkaitan dengan pengoperasian dan identitas usaha kedua belah pihak.
3. Kedua belah pihak setuju untuk saling membantu satu sama lainnya dalam hal kelengkapan administrasinya dalam rangka untuk memperoleh semua izin yang diperlukan untuk memasang tanda-tanda merek tersebut dan seluruh biaya yang diperlukan dibebankan kepada ESMA.

#### Hal-hal yang Dilarang (Negative Covenants):

Para Pihak setuju dan sepakat bahwa selama masa perjanjian kerjasama ini berlaku, maka baik MMP maupun ESMA tidak diperkenankan untuk bekerja sama dengan pihak lain dan jika salah satu pihak akan melakukan kerjasama dengan pihak lain maka pihak yang melakukan kerjasama dengan pihak lain tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dalam perjanjian kerjasama ini.

#### Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia.

#### Penyelesaian Perselisihan:

Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta.

## 2. **Akta Perjanjian Kerjasama Operasi No. 22 tanggal 18 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Anniesa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat**

#### Para Pihak:

1. ESMA; dan
2. PT Berkatkurnia Mitraabadi ("BKMA")

#### Ruang Lingkup Perjanjian:

Kerjasama operasi dalam rangka pembangunan dan penyelesaian perumahan The Benison Residence beserta saran dan prasarannya.

#### Jangka Waktu Perjanjian:

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian oleh ESMA dan BKMA sampai dengan seluruh kavling sebanyak 127 (seratus dua puluh tujuh) unit terjual atau selambat-lambatnya sampai dengan 18 November 2024 dan akan berakhir secara hukum apabila:

1. Pelaksanaan pekerjaan proyek perumahan telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan dan pengelolaan proyek perumahan, serta seluruh hak dan kewajiban antara ESMA dengan seluruh konsumen, pihak ketiga dan/atau instansi pemerintah yang terkait berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian proyek perumahan telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban atau permasalahan yang tertunda;
2. Telah diselesaikannya setiap dan seluruh hak dan kewajiban ESMA dan BKMA dalam Kerjasama operasi yang ditandai dengan berakhir dan selesainya seluruh tahapan dan proses dari proyek perumahan; atau
3. Berdasarkan persetujuan tertulis ESMA dan BKMA untuk mengakhiri perjanjian pada setiap waktu setelah penandatanganan perjanjian dengan mempertimbangkan seluruh hal yang terkait dengan hak dan kewajiban masing-masing dari ESMA dan BKMA.

#### Nilai Perjanjian:

Tidak diatur.

#### Hak dan Kewajiban ESMA:

1. Melaksanakan pembangunan dan pemasaran proyek perumahan;
2. Melakukan pembangunan sarana dan prasarana rumah susun;
3. Menentukan jumlah dan orang-orang yang akan dipekerjakan; dan
4. Melakukan penyertaan modal sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah) yang akan dipergunakan untuk kepentingan proyek perumahan sesuai dengan *cash flow* BKMA.

#### Hak dan kewajiban BKMA:

1. Menyediakan dan menyerahkan proyek perumahan kepada ESMA;
2. Dalam hal penyediaan dan penyerahan proyek perumahan kepada ESMA, BKMA menjamin akan melakukannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta akan dilakukan dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
3. Setelah perjanjian ini ditandatangani, BKMA dan ESMA berkewajiban menjaga keamanan dan kelangsungan pembangunan dan pengelolaan atas gangguan dari pihak lain yang mengakibatkan atau dapat mengakibatkan terhentinya pelaksanaan pekerjaan dan menimbulkan kerugian;
4. Menerima pembagian hasil keuntungan atas pengelolaan proyek perumahan; dan
5. Bertanggung jawab atas pajak, utang piutang pembangunan proyek, operasional proyek dan segala biaya yang timbul.

#### Jaminan Pelaksanaan:

Tidak diatur.

#### Denda:

Tidak diatur.

#### Asuransi:

Tidak diatur.

#### Pengakhiran:

Perjanjian ini akan berakhir secara hukum apabila:

1. Pelaksanaan pekerjaan proyek kerjasama operasi telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan dan pengelolaan proyek kerjasama operasi, serta seluruh hak dan kewajiban antara kerjasama operasi pembangunan dengan seluruh konsumen, pihak ketiga dan/atau instansi pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian proyek kerjasama operasi telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban (*outstanding obligation*) atau permasalahan yang tertunda (*pending matters*);
2. Telah diselesaikannya setiap dan seluruh hak dan kewajiban ESMA dan BKMA dalam kerjasama operasi yang ditandai dengan berakhir dan selesainya seluruh tahapan dan proses dari proyek kerjasama operasi sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini; atau
3. Berdasarkan pada persetujuan tertulis ESMA dan BKMA untuk mengakhiri perjanjian ini pada setiap waktu setelah penandatanganan perjanjian ini dengan mempertimbangkan seluruh hal yang terkait dengan hak dan kewajiban masing-masing ESMA dan BKMA.

#### Pengalihan:

Selama perjanjian ini berlangsung, masing-masing ESMA dan BKMA tidak diperbolehkan untuk mengalihkan hak dan/atau kewajibannya masing-masing yang timbul berdasarkan perjanjian ini kepada pihak ketiga, baik sebagian maupun seluruhnya tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak lainnya.

#### Hal-hal yang Dilarang (*Negative Covenants*):

1. BKMA dilarang dan tidak diperbolehkan untuk melakukan pengikatan, kontrak, perjanjian atau transaksi jual beli, pengalihan, penyewaan, tukar menukar atau pemindahan hak atas tanah apapun atas proyek perumahan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga manapun, kecuali karena berakhirnya perjanjian ini lebih awal sesuai dengan perjanjian ini;

2. BKMA dilarang dan tidak diperbolehkan untuk melakukan pembebanan jaminan atau hak apapun lainnya atas proyek perumahan, kecuali karena berakhirnya perjanjian ini lebih awal sesuai dengan perjanjian ini; dan
3. ESMA dan BKMA dilarang dan tidak diperbolehkan untuk melakukan suatu transaksi atau kesepakatan apapun dengan pihak ketiga manapun dengan mengatasnamakan di dari masing-masing ESMA dan BKMA terkait dengan proyek perumahan dan hanya proyek perumahan The Benison Residence Pekanbaru yang berhak untuk melakukan tindakan hukum dan ekonomis apapun terhadap proyek perumahan.

Hukum yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Perselisihan:

1. Apabila terjadi perselisihan di antara ESMA dan BKMA yang mungkin timbul sebagai akibat dari adanya perbedaan penafsiran dan/atau pelaksanaan perjanjian ini, maka akan diupayakan untuk diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah dalam jangka waktu selama 14 (empat belas) hari.
2. Apabila penyelesaian perselisihan secara musyawarah tidak dapat menyelesaikan perselisihan yang timbul, maka ESMA dan BKMA sepakat untuk menyelesaikannya melalui pengadilan negeri.
3. Untuk pelaksanaan perjanjian ini dan segala akibatnya, ESMA dan BKMA dengan ini sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

**3. Perjanjian Pekerjaan Konstruksi tanggal 04 Januari 2021**

Para Pihak

1. Perseroan; dan
2. PT Monas Teknik dan Konstruksi ("MTK")

Ruang Lingkup:

Pelaksanaan pembangunan perumahan dalam lingkungan perumahan yang dimiliki oleh Perseroan yang dilaksanakan oleh MTK, yaitu MG, BEC, TVE, GPC, GPS dan GIC.

Jangka Waktu:

MTK wajib melaksanakan pekerjaan sampai selesai hingga 100% (seratus persen) sesuai dengan jadwal pekerjaan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini dengan kualitas/spesifikasi yang telah disepakati bersama, tanggal akhir tersebut adalah tanggal serah terima yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima (BAST) pekerjaan oleh Perseroan dan MTK.

Biaya Pekerjaan:

1. MG: Rp66.000.000,- (enam puluh enam juta Rupiah).
2. BEC: Rp58.000.000,- (lima puluh delapan juta Rupiah).
3. TVE: Rp58.000.000,- (lima puluh delapan juta Rupiah).
4. GPC: Rp56.000.000,- (lima puluh enam juta Rupiah).
5. GPS: Rp56.000.000,- (lima puluh enam juta Rupiah).
6. GIC: Rp60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah).

Pengalihan:

1. Pengalihan seluruh perjanjian ini diperbolehkan dalam hal pergantian nama MTK, baik sebagai akibat peleburan (*merger*), konsolidasi, pemisahan, maupun akibat lainnya.
2. MTK dapat bekerja sama dengan pihak lain dengan mensubkontrakkan sebagian pekerjaan.
3. MTK hanya boleh mensubkontrakkan sebagian pekerjaan dan dilarang mensubkontrakkan seluruh pekerjaan.

#### Hak dan Kewajiban Perseroan:

1. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh MTK.
2. Meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh MTK.
3. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam kontrak yang telah ditetapkan oleh MTK.
4. Mengenaikan denda keterlambatan (apabila ada).
5. Membayar uang muka.
6. Memberikan instruksi sesuai jadwal.
7. Membayar ganti rugi, melindungi dan membela MTK terhadap tuntutan hukum, tuntutan lainnya dan tanggungan yang timbul karena kesalahan, kecerobohan dan pelanggaran yang dilakukan oleh Perseroan.

#### Hak dan Kewajiban MTK:

1. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam perjanjian ini.
2. Berhak meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari Perseroan untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan perjanjian ini.
3. Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada Perseroan.
4. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
5. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam kontrak.
6. Memberikan keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan Perseroan.
7. Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
8. Mengambil langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan tempat kerja dan membatasi kerusakan dan gangguan kepada masyarakat maupun miliknya akibat kegiatan MTK.
9. Memiliki semua izin dan persyaratan yang diwajibkan oleh instansi pemerintah yang berwenang dalam rangka menjalankan usahanya serta memiliki kemampuan, keahlian dan pengalaman sesuai dengan bidang usaha yang dijalankan oleh MTK sehingga dapat melaksanakan pekerjaan sesuai dengan rencana, gambar dan syarat serta ketentuan yang telah disetujui oleh Perseroan.
10. Melaporkan semua pekerjaan yang ditugaskan untuk melakukan pengerjaan tersebut di tempat Perseroan serta memakai tanda pengenal khusus.
11. Menjaga kebersihan dan keutuhan properti milik Perseroan dan bersedia mengganti atas kehilangan, kerusakan atau kotor properti tersebut.
12. Memiliki gudang atas penyimpanan material, alat dan peralatannya serta bertanggung jawab bila terjadi kerusakan/kehilangan.

#### Pemutusan Perjanjian:

1. Pemutusan perjanjian dilakukan karena pekerjaan sudah selesai atau terjadi keadaan kahar.
2. Dalam hal pekerjaan dihentikan oleh Perseroan, maka Perseroan wajib membayar kepada MTK sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah dicapai, termasuk:
  - a) Biaya langsung pengadaan bahan dan perlengkapan untuk pekerjaan. Bahan dan perlengkapan harus diserahkan oleh MTK kepada Perseroan, dan selanjutnya menjadi hak milik Perseroan;
  - b) Biaya langsung pembongkaran dan demobilisasi pekerjaan sementara dan peralatan; dan
  - c) Biaya langsung demobilisasi personal.
3. Menyimpang dari Pasal 1266 dan 1267 KUHP, Perseroan dapat memutuskan perjanjian ini melalui pemberitahuan tertulis kepada MTK setelah terjadinya hal-hal sebagai berikut:
  - a) Kebutuhan barang/jasa tidak dapat ditunda melebihi batas berakhirnya perjanjian;
  - b) Berdasarkan penelitian Perseroan, MTK tidak akan mampu menyelesaikan keseluruhan pekerjaan walaupun diberikan kesempatan sampai dengan 50 (lima puluh) hari sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan untuk menyelesaikan pekerjaan;

- c) Setelah diberikan kesempatan menyelesaikan pekerjaan sampai dengan 50 (lima puluh) hari sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan, MTK tidak dapat menyelesaikan pekerjaan;
- d) MTK lalai/cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan;
- e) MTK tanpa persetujuan pengawas pekerjaan, tidak memulai pelaksanaan pekerjaan;
- f) MTK menghentikan pekerjaan selama 28 (dua puluh delapan) hari dan penghentian ini tidak tercantum dalam program mutu serta tanpa persetujuan pengawas pekerjaan;
- g) MTK berada dalam keadaan pailit;
- h) MTK selama masa perjanjian gagal memperbaiki cacat mutu dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh Perseroan; dan/atau
- i) Pengawas pekerjaan memerintahkan MTK untuk menunda pelaksanaan atau kelanjutan pekerjaan dan perintah tersebut tidak ditarik selama 28 (dua puluh delapan) hari.

Hukum yang Mengatur:

Tidak diatur.

Penyelesaian Perselisihan:

Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak sebagai akibat dibuatnya dan dilaksanakannya perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah. Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam tempo 30 (tiga puluh) hari maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan persoalannya ke Pengadilan Negeri Tangerang.

**4. Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Tabungan Negara (Perseroan) Tbk Kantor Cabang Bandung Timur dengan PT Esmas Sukses Makmur tentang Penyediaan Fasilitas KPR BTN Ready Stock Perumahan The Valley of Esmas No. 125/PKS/BDT.II/BCLU/V/2020 tanggal 20 Mei 2020**

Para Pihak:

1. ESMA; dan
2. BTN.

Ruang Lingkup Kerjasama:

1. BTN menyediakan fasilitas KPR BTN untuk proyek di TVE yang terletak di Kp. Cidangdeur RT004 RW006, Desa Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.
2. ESMA berkewajiban membangun rumah dan menyediakan seluruh fasilitas serta perizinan sesuai dengan persyaratan KPR yang ditetapkan oleh BTN.
3. Perjanjian kerjasama ini hanya dapat digunakan untuk fasilitas KPR di BTN KC Bandung Timur dan tidak dapat dipergunakan untuk fasilitas KPR di BTN selain KC Bandung Timur.

Hak dan Kewajiban BTN:

1. BTN bersedia menyediakan fasilitas KPR BTN bagi masyarakat yang berminat untuk membeli tanah dan rumah di TVE yang terletak di Kp. Cidangdeur RT004 RW006, Desa Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat oleh ESMA, sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat.
2. BTN mempunyai kewenangan penuh untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit KPR BTN dan menetapkan besarnya maksimal kredit tanpa dipengaruhi oleh pihak manapun.
3. BTN dimungkinkan melakukan perubahan suku bunga KPR BTN sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BTN.
4. BTN berhak untuk menerima sertifikat *splitzing* dan IMB *splitzing* dari ESMA sebagai jaminan KPR, selambat-lambatnya pada batas waktu sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini.
5. BTN berhak untuk menahan dana jaminan hasil realisasi KPR sebesar nilai dana jaminan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini untuk menjamin pelaksanaan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini.
6. BTN wajib mentransfer atau memindahbukukan dana sebesar nilai maksimal kredit dikurangi dana jaminan kepada rekening atas nama ESMA yang berada di BTN selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah realisasi KPR.

#### Hak dan Kewajiban ESMA:

1. ESMA bersedia menyediakan perumahan di TVE yang terletak di Kp. Cidangdeur RT004 RW006, Desa Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat yang dimiliki dan dibangun oleh ESMA, beserta seluruh fasilitas-fasilitasnya dan melengkapi seluruh perizinan-perizinannya.
2. ESMA wajib memenuhi segala kekurangan yang berkaitan dengan kelayakan rumah yang dibangun oleh ESMA sebagai syarat untuk pelaksanaan realisasi KPR, apabila berdasarkan hasil pemeriksaan akhir rumah yang dibangun oleh BTN belum layak huni.
3. ESMA wajib membayar bea perolehan atas tanah (BPHTB) dan menandatangani akta jual beli perdebitur di hadapan notaris dan PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat realisasi KPR dan menyerahkan tanah dan rumah kepada debitur KPR sesuai dengan kesepakatan antara ESMA dengan debitur KPR dalam keadaan layak huni selambat-lambatnya 1 (satu) hari sejak tanggal realisasi KPR.
4. ESMA berhak untuk menerima dana sebesar nilai maksimal kredit dikurangi dana jaminan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah realisasi KPR.
5. ESMA wajib untuk:
  - a) Menyerahkan sertifikat kepada BTN selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan sejak realisasi KPR; dan
  - b) Menyerahkan IMB kepada BTN selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak realisasi KPR.
6. ESMA bersedia dan dengan penandatanganan perjanjian kerjasama ini sekaligus memberikan kuasa kepada BTN untuk menahan sejumlah dana jaminan sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas.
7. ESMA bersedia dan dengan penandatanganan perjanjian kerjasama ini sekaligus memberikan kuasa kepada BTN untuk menggunakan dana jaminan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini apabila ESMA belum melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas.
8. ESMA bersedia dan dengan penandatanganan perjanjian kerjasama ini sekaligus memberikan kuasa kepada BTN untuk menunjuk pihak lain yang dianggap mampu untuk menyelesaikan kewajiban ESMA sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas apabila dianggap perlu berdasarkan pertimbangan BTN dengan menggunakan dana jaminan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini.
9. Apabila dana jaminan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini tidak cukup untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban ESMA maka ESMA wajib membayar kekurangannya kepada BTN.
10. ESMA berhak untuk menerima sebagian atau seluruh dana jaminan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, apabila ESMA telah menyelesaikan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas dan apabila masih terdapat sisa dana jaminan yang tidak digunakan oleh BTN untuk kepentingan ESMA.

#### Jangka Waktu:

3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal perjanjian ini.

#### Penyelesaian Perselisihan:

Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung.

#### **5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan dengan Konsumen sehubungan dengan Proyek Perumahan MG**

Berikut adalah beberapa contoh perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Perseroan dengan konsumennya sehubungan dengan proyek perumahan MG:

##### **a) Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 62 tanggal 30 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Drs. I. Nyoman Mulya Hadisaroso, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Samarinda**

#### Para Pihak:

1. BSP; dan
2. Sumadi.



#### Ruang Lingkup Perjanjian:

BSP telah menjual tanah miliknya kepada Sumadi, dan Sumadi telah membeli tanah tersebut dari BSP.

#### Objek Perjanjian:

Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 01910/Lok Bahu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-04-2021 No. 05100/L.BAHU/2021, seluas 97m<sup>2</sup> (sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan NIB Tanah: 16.01.06.04.09588, terletak di:

- Provinsi : Kalimantan Timur
- Kota : Samarinda
- Kecamatan : Sungai Kunjang
- Kelurahan : Lok Bahu

tercatat atas nama BSP, atau setempat dikenal sebagai Perumahan New Mahakam Grande Blok AY No. 16.

#### Harga Jual Beli:

Rp164.500.000,- (seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) yang akan dibayar oleh Sumadi kepada BSP melalui proses KPR pada BTN Cabang Balikpapan.

#### Tanggal Efektif:

Apa yang diperjanjikan diperjual-belikan dalam akta ini terhitung sejak tanggal pelunasan harga jual beli, menjaga hak dan kepunyaannya Sumadi.

#### Janji-Janji BSP

- (i) Persil yang dimaksud benar miliknya sendiri, tidak diberati dengan beban-beban apapun, tidak menjadi sengketa dan tidak disita, sehingga BSP tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu;
- (ii) BSP akan menyerahkan persil tersebut bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan pihak lain dan dalam keadaan kosong;
- (iii) Sejak tanggal penandatanganan akta ini, BSP tidak berhak lagi menjual atau memindah tangankan persil yang dimaksud kepada pihak lain atau pun melakukan tindakan apapun juga atas persil tersebut yang bertentangan dengan maksud diadakannya perjanjian jual beli ini;
- (iv) Semua tindakan BSP yang bertentangan dengan apa yang disebut dalam butir (iii) di atas adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut hukum dan untuk itu tidak diperlukan suatu surat keputusan-keputusan hakim.

#### Pemberian Kuasa

Apabila harga jual beli telah lunas, maka Sumadi diberi kuasa oleh BSP dengan substitusi untuk bertindak mewakili BSP dalam membuat dan menandatangani akta-akta/surat-surat yang diperlukan serta melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu agar persil yang dimaksud dapat dibalik-nama ke atas nama Sumadi sendiri atau ke atas nama pihak lain yang ditunjuk oleh Sumadi, dan selama persil tersebut belum dijual dan/atau dibalik-nama maka Sumadi diberi kuasa oleh BSP untuk melakukan tindakan-tindakan atas persil tersebut, baik tindakan-tindakan pengurusan maupun tindakan-tindakan pemilikan, tidak ada yang dikecualikan.

#### Lain-Lain

Hal-hal lain yang tidak atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan dirundingkan dan diputus oleh para pihak secara musyawarah untuk mufakat. Perjanjian ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris.

#### Penyelesaian Perselisihan

Mengenai perjanjian ini dan segala akibat serta pelaksanaannya kedua belah pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda di Samarinda.

**b) Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 24 tanggal 12 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Drs. I. Nyoman Mulya Hadisaroso, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Samarinda**

Para Pihak:

1. BSP; dan
2. Suwarni.

Ruang Lingkup Perjanjian:

BSP telah menjual tanah miliknya kepada Suwarni, dan Suwarni telah membeli tanah tersebut dari BSP.

Objek Perjanjian:

Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 01973/Lok Bahu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-04-2021 No. 05163/L.BAHU/2021, seluas 104m<sup>2</sup> (seratus empat meter persegi), dengan NIB Tanah: 16.01.06.04.09651, terletak di:

- Provinsi : Kalimantan Timur
- Kota : Samarinda
- Kecamatan : Sungai Kunjang
- Kelurahan : Lok Bahu

tercatat atas nama BSP, atau setempat dikenal sebagai Perumahan New Mahakam Grande Blok AS No. 20.

Harga Jual Beli:

Rp164.500.000,- (seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) yang akan dibayar oleh Suwarni kepada BSP melalui proses KPR pada BTN Cabang Balikpapan.

Tanggal Efektif:

Apa yang diperjanjikan diperjual-belikan dalam akta ini terhitung sejak tanggal pelunasan harga jual beli, menjaga hak dan kepunyaannya Suwarni.

Janji-Janji BSP

- (i) Persil yang dimaksud benar miliknya sendiri, tidak diberati dengan beban-beban apapun, tidak menjadi sengketa dan tidak disita, sehingga BSP tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu;
- (ii) BSP akan menyerahkan persil tersebut bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan pihak lain dan dalam keadaan kosong;
- (iii) Sejak tanggal penandatanganan akta ini, BSP tidak berhak lagi menjual atau memindah tangankan persil yang dimaksud kepada pihak lain atau pun melakukan tindakan apapun juga atas persil tersebut yang bertentangan dengan maksud diadakannya perjanjian jual beli ini;
- (iv) Semua tindakan BSP yang bertentangan dengan apa yang disebut dalam butir (iii) di atas adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut hukum dan untuk itu tidak diperlukan suatu surat keputusan-keputusan hakim.

Pemberian Kuasa

Apabila harga jual beli telah lunas, maka Suwarni diberi kuasa oleh BSP dengan substitusi untuk bertindak mewakili BSP dalam membuat dan menandatangani akta-akta/surat-surat yang diperlukan serta melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu agar persil yang dimaksud dapat dibalik-nama ke atas nama Suwarni sendiri atau ke atas nama pihak lain yang ditunjuk oleh Suwarni, dan selama persil tersebut belum dijual dan/atau dibalik-nama maka Suwarni diberi kuasa oleh BSP untuk melakukan tindakan-tindakan atas persil tersebut, baik tindakan-tindakan pengurusan maupun tindakan-tindakan pemilikan, tidak ada yang dikecualikan.

Lain-Lain

Hal-hal lain yang tidak atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan dirundingkan dan diputus oleh para pihak secara musyawarah untuk mufakat. Perjanjian ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris.

#### Penyelesaian Perselisihan

Mengenai perjanjian ini dan segala akibat serta pelaksanaannya kedua belah pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda di Samarinda.

#### **6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan dengan Konsumen sehubungan dengan Proyek Perumahan TVE**

Berikut adalah beberapa contoh perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Perseroan dengan konsumennya sehubungan dengan proyek perumahan TVE:

- a) **Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 tanggal 15 November 2022 yang dibuat di hadapan Herman Alamsyah, S.H., M.Kn., Notaris di Cileunyi berdasarkan Surat Keputusan Menkumham tanggal 26 Agustus 2014 No. AHU-00533.AH.02.01.Th.2014 diangkat sebagai Notaris di Kabupaten Bandung, berkedudukan di Cileunyi**

#### Para Pihak:

1. ESMA; dan
2. Iqbal Mohamad Rohmat ("IMR").

#### Ruang Lingkup Perjanjian:

ESMA mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang sedang dijaminkan untuk sesuatu utang uang (kredit) ESMA kepada BTN Cabang Bandung Timur berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi tertanggal 15 November 2022 No. 0060220220926000037 yang dibuat oleh BTN Cabang Bandung Timur jumlah pembayaran Rp969.000,- (sembilan ratus enam puluh sembilan ribu Rupiah) per bulan dengan nomor rekening 0060201500238286, yang jumlah dan waktu pelunasannya sudah diketahui oleh IMR sehingga tanah dan bangunan tersebut sekarang sertifikatnya masih dalam penguasaan dan berada di BTN tersebut.

Utang uang (kredit) tersebut di atas berikut segala sesuatu yang timbul karenanya serta kewajiban-kewajiban lainnya serta angsuran utang uang (kredit) terhitung mulai bulan November tahun 2022, beserta angsuran-angsuran selanjutnya diserahkan oleh ESMA kepada IMR yang akan melanjutkan pembayaran hingga lunas kepada BTN.

Apabila utang uang (kredit) tersebut di atas telah dilunasi sebagaimana mestinya, sehingga oleh karena demikian tanah bangunan itu sudah tidak dijaminkan lagi, maka ESMA akan menjual tanah dan bangunan itu kepada IMR dan IMR akan membeli dari ESMA.

#### Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00037/Desa Cikancung, terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kota : Bandung
- Kecamatan : Cikancung
- Letak Tanah : Blok A3 No. 1

seluas 66m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-11-2021 No. 02457/Cikancung/2021, dengan NIB Tanah: 10142504.05795. Bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan TVE Blok A3 No. 1 tertulis atas nama ESMA.

#### Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah) yang telah dibayarkan oleh IMR kepada ESMA pada waktu akta perjanjian pengikatan jual beli ini ditandatangani dan pembayaran tersebut dengan ini diakui telah diterima oleh ESMA, sehingga perjanjian ini oleh kedua belah pihak dinyatakan

berlaku pula berbagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya) sedangkan pembayaran kepada BTN harus dibuktikan dengan bukti-bukti yang sah dari BTN.

#### Tanggal Efektif:

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu dihitung mulai hari jual beli tersebut dilaksanakan menjadi milik IMR, akan tetapi segala keuntungan atau kerugian yang timbul dari atau di derita dengannya, dihitung mulai hari ini pula menjadi hak serta tanggungan IMR sendiri.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu telah diserahkan oleh ESMA kepada IMR pada waktu sebelum surat ini ditandatangani. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada IMR dalam keadaan pada tanggal hari penyerahan.

#### Janji-Janji ESMA

- (i) Apabila dikemudian hari diperlukan, akan bersedia membantu IMR untuk terlaksananya balik nama atas tanah dan bangunan tersebut;
- (ii) Tidak akan melakukan tuntutan apapun juga kepada IMR atas pengalihan dan kepemilikan objek dalam akta ini.

#### Pemberian Kuasa

ESMA Dengan ini memberi kuasa kepada IMR dan/atau baik masing-masing maupun bersama-sama, dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain:

- (i) Apabila cicilan yang merupakan utang uang (kredit) kepada BTN telah lunas seluruhnya maka IMR telah diberikan kuasa untuk mengambil sertifikat atau dokumen-dokumen lainnya;
- (ii) Apabila tanah dan bangunan tersebut telah kembali dalam penguasaan IMR, untuk dan atas nama ESMA melalui jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada IMR dan memakai harga dan aturan-aturan sebagaimana ditetapkan dalam akta ini dan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubung dengan hal-hal tersebut yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual belinya di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, serta melakukan apa saja yang baik dan diperlukan untuk mencapai maksud-maksud tersebut tidak ada yang dikecualikan;
- (iii) Selama jual beli tersebut belum dilakukan untuk dan atas nama ESMA melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan ESMA, sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah tersebut dan untuk keperluan ini melakukan tindakan hukum, baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan, demikian dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang timbul dari tindakan-tindakan itu, menjadi hak serta tanggungan IMR sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos IMR.

Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah tetap, tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan oleh undang-undang yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa, karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dihapuskan.

#### Lain-Lain

Perjanjian ini tidak akan berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, bersifat temurun dan segala hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal dunia berdasarkan akta ini menjadi hak dan kewajiban (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu.

#### Penyelesaian Perselisihan

Untuk urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan sah, umumnya dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung di Kabupaten Bandung.

- b) **Akta Perjanjian Jual Beli No. 52 tanggal 29 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Herman Alamsyah, S.H., M.Kn., Notaris di Cileunyi berdasarkan Surat Keputusan Menkumham tanggal 26 Agustus 2014 No. AHU-00533.AH.02.01.Th.2014 diangkat sebagai Notaris di Kabupaten Bandung, berkedudukan di Cileunyi**

Para Pihak:

1. ESMA; dan
2. Rinaldi Ramadan ("RR").

Ruang Lingkup Perjanjian:

ESMA mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang sedang dijaminkan untuk sesuatu utang uang (kredit) ESMA kepada BTN Cabang Bandung Timur berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi tertanggal 29 Juni 2022 No. 0060220220509000001 yang dibuat oleh BTN Cabang Bandung Timur jumlah pembayaran Rp1.160.200,- (satu juta seratus enam puluh ribu dua ratus Rupiah) per bulan dengan nomor rekening 00601501161309, yang jumlah dan waktu pelunasannya sudah diketahui oleh RR sehingga tanah dan bangunan tersebut sekarang sertifikatnya masih dalam penguasaan dan berada di BTN tersebut.

Utang uang (kredit) tersebut di atas berikut segala sesuatu yang timbul karenanya serta kewajiban-kewajiban lainnya serta angsuran utang uang (kredit) terhitung mulai bulan Juni tahun 2022, beserta angsuran-angsuran selanjutnya diserahkan oleh ESMA kepada RR yang akan melanjutkan pembayaran hingga lunas kepada BTN.

Apabila utang uang (kredit) tersebut di atas telah dilunasi sebagaimana mestinya, sehingga oleh karena demikian tanah bangunan itu sudah tidak dijaminkan lagi, maka ESMA akan menjual tanah dan bangunan itu kepada RR dan RR akan membeli dari ESMA.

Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00047/Desa Cikancung, terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kota : Bandung
- Kecamatan : Cikancung
- Desa : Cikancung
- Letak Tanah : Blok A3 No. 11

seluas 66m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-11-2021 No. 02467/Cikancung/2021, dengan NIB Tanah: 10142504.05805. Bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan TVE Blok A3 No. 11 tertulis atas nama ESMA.

Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah) yang telah dibayarkan oleh RR kepada ESMA pada waktu akta perjanjian pengikatan jual beli ini ditandatangani dan pembayaran tersebut dengan ini diakui telah diterima oleh ESMA, sehingga perjanjian ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula berbagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya) sedangkan pembayaran kepada BTN harus dibuktikan dengan bukti-bukti yang sah dari BTN.

Tanggal Efektif:

Segala sesuai yang akan dijual dan dibeli itu terhitung mulai hari jual beli tersebut dilaksanakan menjadi milik RR, akan tetapi segala keuntungan atau kerugian yang timbul dari atau di derita dengannya, terhitung mulai hari ini pula menjadi hak serta tanggungan RR sendiri.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu telah diserahkan oleh ESMA kepada RR pada waktu sebelum surat ini ditandatangani. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada RR dalam keadaan pada tanggal hari penyerahan.

#### Janji-Janji ESMA

- (i) Apabila dikemudian hari diperlukan, akan bersedia membantu RR untuk terlaksananya balik nama atas tanah dan bangunan tersebut;
- (ii) Tidak akan melakukan tuntutan apapun juga kepada RR atas pengalihan dan kepemilikan objek dalam akta ini.

#### Pemberian Kuasa

ESMA Dengan ini memberi kuasa kepada RR dan/atau baik masing-masing maupun bersama-sama, dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain:

1. Apabila cicilan yang merupakan utang uang (kredit) kepada BTN telah lunas seluruhnya maka RR telah diberikan kuasa untuk mengambil sertifikat atau dokumen-dokumen lainnya;
2. Apabila tanah dan bangunan tersebut telah terbeban dari jaminan BTN dan sertifikat untuk tanah dan bangunan tersebut telah kembali dalam penguasaan RR, untuk dan atas nama ESMA melalui jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada RR dan memakai harga dan aturan-aturan sebagaimana ditetapkan dalam akta ini dan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubung dengan hal-hal tersebut yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual belinya di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, serta melakukan apa saja yang baik dan diperlukan untuk mencapai maksud-maksud tersebut tidak ada yang dikecualikan;
3. Selama jual beli tersebut belum dilakukan untuk dan atas nama ESMA melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan ESMA, sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah tersebut dan untuk keperluan ini melakukan tindakan hukum, baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan, demikian dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang timbul dari tindakan-tindakan itu, menjadi hak serta tanggungan RR sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos RR.

Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah tetap, tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan oleh undang-undang yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa, karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dihapuskan.

#### Lain-Lain

Perjanjian ini tidak akan berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, bersifat temurun dan segala hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal dunia berdasarkan akta ini menjadi hak dan kewajiban (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu.

#### Penyelesaian Perselisihan

Untuk urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan sah, umumnya dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung di Kabupaten Bandung.

### **7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan dengan Konsumen Sehubungan Dengan Proyek Perumahan BEC**

Berikut adalah beberapa contoh perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Perseroan dengan konsumennya sehubungan dengan proyek perumahan BEC:

- a) **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 29 November 2022 yang dibuat di hadapan Herman Alamsyah, S.H., M.Kn., Notaris di Cileunyi berdasarkan Surat Keputusan Menkumham tanggal 26 Agustus 2014 No. AHU-00533.AH.02.01.Th.2014 diangkat sebagai Notaris di Kabupaten Bandung, berkedudukan di Cileunyi**

#### Para Pihak:

1. ESMA; dan

## 2. Arip Hidayat ("AH").

### Ruang Lingkup Perjanjian:

ESMA mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang sedang dijaminkan untuk sesuatu utang uang (kredit) ESMA kepada BTN Cabang Bandung Timur berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi tertanggal 29 November 2022 No. 0060220220901000006 yang dibuat oleh BTN Cabang Bandung Timur jumlah pembayaran Rp966.300,- (sembilan ratus enam puluh enam ribu tiga ratus Rupiah) per bulan dengan nomor rekening 0060201500234892, yang jumlah dan waktu pelunasannya sudah diketahui oleh AH sehingga tanah dan bangunan tersebut sekarang sertifikatnya masih dalam penguasaan dan berada di BTN tersebut.

Utang uang (kredit) tersebut di atas berikut segala sesuatu yang timbul karenanya serta kewajiban-kewajiban lainnya serta angsuran utang uang (kredit) terhitung mulai bulan November tahun 2022, beserta angsuran-angsuran selanjutnya diserahkan oleh ESMA kepada AH yang akan melanjutkan pembayaran hingga lunas kepada BTN.

Apabila utang uang (kredit) tersebut di atas telah dilunasi sebagaimana mestinya, sehingga oleh karena demikian tanah bangunan itu sudah tidak dijaminkan lagi, maka ESMA akan menjual tanah dan bangunan itu kepada AH dan AH akan membeli dari ESMA.

### Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00202/Desa Margaasih, terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kota : Bandung
- Kecamatan : Cicalengka
- Letak Tanah : Blok CA1 No. 16

seluas 66m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04-06-2021 No. 00310/Margaasih/2021, dengan NIB Tanah: 10142416.01582. Bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan BEC Blok CA1 No. 16 tertulis atas nama ESMA.

### Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah) yang telah dibayarkan oleh AH kepada ESMA pada waktu akta perjanjian pengikatan jual beli ini ditandatangani dan pembayaran tersebut dengan ini diakui telah diterima oleh ESMA, sehingga perjanjian ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula berbagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya) sedangkan pembayaran kepada BTN harus dibuktikan dengan bukti-bukti yang sah dari BTN.

### Tanggal Efektif:

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu, terhitung mulai hari jual beli tersebut dilaksanakan menjadi milik AH, akan tetapi segala keuntungan atau kerugian yang timbul dari atau di derita dengannya, terhitung mulai hari ini pula menjadi hak serta tanggungan AH sendiri.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu telah diserahkan oleh ESMA kepada AH pada waktu sebelum surat ini ditandatangani. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada AH dalam keadaan pada tanggal hari penyerahan.

### Janji-Janji ESMA

- (i) Apabila dikemudian hari diperlukan, akan bersedia membantu AH untuk terlaksananya balik nama atas tanah dan bangunan tersebut;
- (ii) Tidak akan melakukan tuntutan apapun juga kepada AH atas pengalihan dan kepemilikan objek dalam akta ini.

#### Pemberian Kuasa

ESMA dengan ini memberi kuasa kepada AH dan/atau baik masing-masing maupun bersama-sama, dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain:

- (i) Apabila cicilan yang merupakan utang uang (kredit) kepada BTN telah lunas seluruhnya maka AH telah diberikan kuasa untuk mengambil sertifikat atau dokumen-dokumen lainnya;
- (ii) Apabila tanah dan bangunan tersebut telah kembali dalam penguasaan AH, untuk dan atas nama ESMA melalui jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada AH dan memakai harga dan aturan-aturan sebagaimana ditetapkan dalam akta ini dan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubung dengan hal-hal tersebut yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual belinya di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, serta melakukan apa saja yang baik dan diperlukan untuk mencapai maksud-maksud tersebut tidak ada yang dikecualikan;
- (iii) Selama jual beli tersebut belum dilakukan untuk dan atas nama ESMA melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan ESMA, sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah tersebut dan untuk keperluan ini melakukan tindakan hukum, baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan, demikian dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang timbul dari tindakan-tindakan itu, menjadi hak serta tanggungan AH sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos AH.

Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah tetap, tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan oleh undang-undang yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa, karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dihapuskan.

#### Lain-Lain

Perjanjian ini tidak akan berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, bersifat temurun dan segala hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal dunia berdasarkan akta ini menjadi hak dan kewajiban (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu.

#### Penyelesaian Perselisihan

Untuk urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan sah, umumnya dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung di Kabupaten Bandung.

- b) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 27 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Herman Alamsyah, S.H., M.Kn., Notaris di Cileunyi berdasarkan Surat Keputusan Menkumham tanggal 26 Agustus 2022 No. AHU-00533.AH.02.01.Th.2014 diangkat sebagai Notaris di Kabupaten Bandung, berkedudukan di Cileunyi**

#### Para Pihak:

1. ESMA; dan
2. R. Rama Gestiyana ("RRG").

#### Ruang Lingkup Perjanjian:

ESMA mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang sedang dijaminakan untuk sesuatu utang uang (kredit) ESMA kepada BTN Cabang Bandung Timur berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi tertanggal 27 Juli 2022 No. 006022022060900007 yang dibuat oleh BTN Cabang Bandung Timur jumlah pembayaran Rp1.160.200,- (satu juta seratus enam puluh ribu dua ratus Rupiah) per bulan dengan nomor rekening 0060201500217531, yang jumlah dan waktu pelunasannya sudah diketahui oleh RRG sehingga tanah dan bangunan tersebut sekarang sertifikatnya masih dalam penguasaan dan berada di BTN tersebut.

Utang uang (kredit) tersebut di atas berikut segala sesuatu yang timbul karenanya serta kewajiban-kewajiban lainnya serta angsuran utang uang (kredit) terhitung mulai bulan Juli tahun 2022, beserta



angsuran-angsuran selanjutnya diserahkan oleh ESMA kepada RRG yang akan melanjutkan pembayaran hingga lunas kepada BTN.

Apabila utang uang (kredit) tersebut di atas telah dilunasi sebagaimana mestinya, sehingga oleh karena demikian tanah bangunan itu sudah tidak dijamin lagi, maka ESMA akan menjual tanah dan bangunan itu kepada RRG dan RRG akan membeli dari ESMA.

Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00182/Desa Margaasih, terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kota : Bandung
- Kecamatan : Cicalengka
- Letak Tanah : Blok CA3 No. 5

seluas 66m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04-06-2021 No. 00290/Margaasih/2021, dengan NIB Tanah: 10142416.01562. Bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan BEC Blok CA3 No. 5 tertulis atas nama ESMA.

Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah) yang telah dibayarkan oleh RRG kepada ESMA pada waktu akta perjanjian pengikatan jual beli ini ditandatangani dan pembayaran tersebut dengan ini diakui telah diterima oleh ESMA, sehingga perjanjian ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula berbagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya) sedangkan pembayaran kepada BTN harus dibuktikan dengan bukti-bukti yang sah dari BTN.

Tanggal Efektif:

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu, terhitung mulai hari jual beli tersebut dilaksanakan menjadi milik RRG, akan tetapi segala keuntungan atau kerugian yang timbul dari atau di derita dengannya, terhitung mulai hari ini pula menjadi hak serta tanggungan RRG sendiri.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu telah diserahkan oleh ESMA kepada RRG pada waktu sebelum surat ini ditandatangani. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada RRG dalam keadaan pada tanggal hari penyerahan.

Janji-Janji ESMA:

- (i) Apabila dikemudian hari diperlukan, akan bersedia membantu RRG untuk terlaksananya balik nama atas tanah dan bangunan tersebut;
- (ii) Tidak akan melakukan tuntutan apapun juga kepada RR atas pengalihan dan kepemilikan objek dalam akta ini.

Pemberian Kuasa:

ESMA dengan ini memberi kuasa kepada RRG dan/atau baik masing-masing maupun bersama-sama, dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain:

- (i) Apabila cicilan yang merupakan utang uang (kredit) kepada BTN telah lunas seluruhnya maka RRG telah diberikan kuasa untuk mengambil sertifikat atau dokumen-dokumen lainnya;
- (ii) Apabila tanah dan bangunan tersebut telah kembali dalam penguasaan RRG, untuk dan atas nama ESMA melalui jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada RRG dan memakai harga dan aturan-aturan sebagaimana ditetapkan dalam akta ini dan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubung dengan hal-hal tersebut yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual belinya di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, serta melakukan apa saja yang baik dan diperlukan untuk mencapai maksud-maksud tersebut tidak ada yang dikecualikan;
- (iii) Selama jual beli tersebut belum dilakukan untuk dan atas nama ESMA melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan ESMA, sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah tersebut

dan untuk keperluan ini melakukan tindakan hukum, baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan, demikian dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang timbul dari tindakan-tindakan itu, menjadi hak serta tanggungan RRG sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos RRG.

Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah tetap, tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan oleh undang-undang yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa, karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dihapuskan.

Lain-Lain:

Perjanjian ini tidak akan berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, bersifat temurun dan segala hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal dunia berdasarkan akta ini menjadi hak dan kewajiban (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu.

Penyelesaian Perselisihan:

Untuk urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan sah, umumnya dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung di Kabupaten Bandung.

## 8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan dengan Konsumen Sehubungan Dengan Proyek Perumahan GPS

Berikut adalah beberapa contoh perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Perseroan dengan konsumennya sehubungan dengan proyek perumahan GPS:

### a) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 2 Februari 2022 yang dibuat di hadapan I Gusti Ayu Khrisna Swasty, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. Iyus Yuswanto ("IY").

Ruang Lingkup Perjanjian:

Perseroan dan IY menerangkan agar supaya dikemudian hari tidak dapat memungkiri apabila Sertifikat (tanda Bukti Hak) telah terbit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, yang saat ini sedang dalam proses roya dan pengecekan sertipikat. Maka IY berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan membeli dan menerima dari Perseroan atas Hak Guna Bangunan Nomor 00732/Desa Licin. Berupa sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dan segala sesuatu yang ada dan yang akan ada atau tertanam di atas tanah hak tersebut, yang karena sifat, tujuan dan peruntukannya serta menurut ketentuan Undang-undang (Peraturan Hukum) dianggap sebagai benda tetap (tidak bergerak) dengan tidak ada yang dikecualikan setempat dikenal sebagai Gria Panorama Sumedang Blok A Nomor 02. Kepunyaan dan tercatat atas nama Perseroan, demikian berdasarkan Sertipikat (tanda bukti hak) dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumedang, tanggal 20 Desember 2018.

Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00732/Desa Licin, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-12-2018 No. 01093/Licin/2018, seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) dengan NIB Tanah: 10.16.03.09.05153 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.13.150.016.002-0015.0.

Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah), dari jumlah uang mana Perseroan mengaku telah menerima seluruhnya dari IY sebelum penandatanganan akta ini. Sehingga untuk

penerimaan jumlah uang itu akta ini oleh Perseroan dan IY dinyatakan berlaku sebagai kwitansi yang sah.

#### Tanggal Efektif:

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu, terhitung mulai hari jual beli tersebut dilaksanakan menjadi milik IY, akan tetapi segala keuntungan atau kerugian yang timbul dari atau di derita dengannya, terhitung mulai hari ini pula menjadi hak serta tanggungan IY.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada IY dalam keadaan tanggal akta ini.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu telah diserahkan oleh Perseroan kepada IY dalam keadaan kosong (bebas dari para penggarap/pemakai) pada saat penandatanganan akta ini bebas dari beban-beban apapun dan bebas dari sitaan-sitaan.

Segala ongkos jual beli uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah dan bangunan tersebut kepada IY menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh IY dan selanjutnya dengan memakai perjanjian-perjanjian yang lazim dipakai untuk suatu jual beli, perjanjian-perjanjian mana telah diketahui oleh Perseroan dan IY.

#### Janji-Janji Perseroan

Perseroan berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk selama jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas belum dilakukan tidak akan menggadaikan atau dengan cara lain/apapun mengalihkan atas tanah kosong tersebut kepada pihak lain.

#### Pemberian Kuasa

- (i) Perseroan selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada IY, untuk selama jual beli tersebut di atas belum dilaksanakan untuk dan atas nama Perseroan, melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan dari Perseroan sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah kosong tersebut dan untuk keperluan itu melakukan tindakan apapun baik yang berupa pengurusan maupun yang pemilikan akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari itu menjadi hak serta tanggungan dari IY sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos dari IY.
- (ii) Perseroan dengan ini memberi kuasa kepada IY dan/atau baik bersama-sama maupun masing-masing dengan hak memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain dan atas nama Perseroan melakukan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut kepada IY dan/atau pihak yang dikemudian hari akan ditunjuk oleh IY dengan memakai aturan-aturan sebagaimana tersebut di atas dengan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual beli yang bersangkutan, menyerahkan apa yang dijual itu serta melakukan apa saja yang dianggap baik dan diperlukan untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- (iii) Apabila IY hendak (berjanji dan mengikat diri untuk) menjual atau dengan cara lain/apapun mengasingkan atau melepaskan lagi hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, maka IY untuk diri sendiri dan untuk serta atas nama Perseroan berhak untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini, menurut akta ini kemudian atas nama Perseroan, melangsungkan perjanjian pengikatan jual beli, atau memindahkan hak secara apapun atas tanah dan bangunan tersebut dengan ketentuan bahwa perjanjian pengikatan jual beli ini, yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian/pendapatan yang akan menjadi hak sepenuhnya dari IY yang telah dibayarkan oleh IY kepada Perseroan tidak dapat diminta kembali oleh IY.
- (iv) Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah merupakan kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab, dasar- dasar yang ditetapkan dalam Undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri.

#### Lain-Lain

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

#### Penyelesaian Perselisihan

Segala urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya Perseroan dan IY memilih tempat tinggal tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kabupaten Sumedang.

### **b) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 02 September 2022 yang dibuat di hadapan I Gusti Ayu Khrisna Swasty, Notaris di Kabupaten Sumedang**

#### Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. Resha Dharmawan ("RD").

#### Ruang Lingkup Perjanjian:

Perseroan dan RD menerangkan agar supaya dikemudian hari tidak dapat memungkiri apabila Sertifikat (tanda Bukti Hak) telah terbit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, yang saat ini sedang dalam proses roya dan pengecekan sertipikat. Maka RD berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan membeli dan menerima dari Perseroan atas Hak Guna Bangunan Nomor 00791/Desa Licin. Berupa sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dan segala sesuatu yang ada dan yang akan ada atau tertanam di atas tanah hak tersebut, yang karena sifat, tujuan dan peruntukannya serta menurut ketentuan Undang-undang (Peraturan Hukum) dianggap sebagai benda tetap (tidak bergerak) dengan tidak ada yang dikecualikan setempat dikenal sebagai Gria Panorama Sumedang Blok F 04. Kepunyaan dan tercatat atas nama Perseroan, demikian berdasarkan Sertipikat (tanda bukti hak) dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumedang, tanggal 20 Desember 2018.

#### Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00791/Desa Licin, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-12-2018 No. 01152/Licin/2018, seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dengan NIB Tanah: 10.16.03.09.05212 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.13.150.017.002-0015.0.

#### Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah), dari jumlah uang mana Perseroan mengaku telah menerima seluruhnya dari RD sebelum penandatanganan akta ini. Sehingga untuk penerimaan jumlah uang itu akta ini oleh Perseroan dan RD dinyatakan berlaku sebagai kwitansi yang sah.

#### Tanggal Efektif:

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu, terhitung mulai hari jual beli tersebut dilaksanakan menjadi milik RD, akan tetapi segala keuntungan atau kerugian yang timbul dari atau di derita dengannya, terhitung mulai hari ini pula menjadi hak serta tanggungan RD.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada RD dalam keadaan tanggal akta ini.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu telah diserahkan oleh Perseroan kepada RD dalam keadaan kosong (bebas dari para penggarap/pemakai) pada saat penandatanganan akta ini bebas dari beban-beban apapun dan bebas dari sitaan-sitaan.

Segala ongkos jual beli uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah dan bangunan tersebut kepada RD menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh RD dan selanjutnya dengan memakai perjanjian-

perjanjian yang lazim dipakai untuk suatu jual beli, perjanjian-perjanjian mana telah diketahui oleh Perseroan dan RD.

Janji-Janji Perseroan:

Perseroan berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk selama jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas belum dilakukan tidak akan menggadaikan atau dengan cara lain/apapun mengalihkan atas tanah kosong tersebut kepada pihak lain.

Pemberian Kuasa:

- (i) Perseroan selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada RD, untuk selama jual beli tersebut di atas belum dilaksanakan untuk dan atas nama Perseroan, melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan dari Perseroan sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah kosong tersebut dan untuk keperluan itu melakukan tindakan apapun baik yang berupa pengurusan maupun yang pemilikan akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari itu menjadi hak serta tanggungan dari RD sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos dari RD.
- (ii) Perseroan dengan ini memberi kuasa kepada RD dan/atau baik bersama-sama maupun masing-masing dengan hak memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain dan atas nama Perseroan melakukan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut kepada RD dan/atau pihak yang dikemudian hari akan ditunjuk oleh RD dengan memakai aturan-aturan sebagaimana tersebut di atas dengan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubung dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual beli yang bersangkutan, menyerahkan apa yang dijual itu serta melakukan apa saja yang dianggap baik dan diperlukan untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- (iii) Apabila RD hendak (berjanji dan mengikat diri untuk) menjual atau dengan cara lain/apapun mengasingkan atau melepaskan lagi hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, maka RD untuk diri sendiri dan untuk serta atas nama Perseroan berhak untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini, menurut akta ini kemudian atas nama Perseroan, melangsungkan perjanjian pengikatan jual beli, atau memindahkan hak secara apapun atas tanah dan bangunan tersebut dengan ketentuan bahwa perjanjian pengikatan jual beli ini, yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian/pendapatan yang akan menjadi hak sepenuhnya dari RD yang telah dibayarkan oleh RD kepada Perseroan tidak dapat diminta kembali oleh RD.
- (iv) Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah merupakan kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab, dasar- dasar yang ditetapkan dalam Undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri.

Lain-Lain:

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

Penyelesaian Perselisihan:

Segala urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya Perseroan dan RD memilih tempat tinggal tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kabupaten Sumedang.

9. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan dengan Konsumen sehubungan dengan Proyek Perumahan AES**

**Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 198 tanggal 28 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. Zara Bella Kurniawati ("ZBK").

Ruang Lingkup Perjanjian:

Perseroan hendak menjual tanah hak berikut bangunan tersebut kepada ZBK yang bersedia untuk membelinya, akan tetapi jual beli tanah hak berikut bangunan tersebut belum mungkin dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh karena satu dan lain hal. Dengan mendahului semua formalitas yang diperlukan guna mewujudkan jual beli tanah hak berikut bangunan tersebut maka kedua belah Pihak dengan ini telah setuju dan mufakat untuk membuat suatu perjanjian dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diuraikan lebih lanjut di bawah ini.

Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal, SHGB 04338/Desa Pisangan Jaya, terletak di:

- Provinsi : Banten
- Kota : Tangerang
- Kecamatan : Sepatan
- Kelurahan : Pisangan Jaya
- Atas Nama : Perseroan

seluas 60m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20-04-2015 No. 338/Pisangan Jaya/2015. Bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Perumahan Citra Amarta.

Harga Jual Beli:

Rp176.400.000,- (seratus tujuh puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) yang telah dibayarkan seluruhnya oleh ZBK kepada Perseroan pada waktu akta perjanjian pengikatan jual beli ini ditandatangani dan untuk penerimaan jumlah uang mana akan dibuktikan dengan kwitansi tersendiri yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada ZBK.

Tanggal Efektif:

Tanggal efektif akta ini dihitung sejak tanggal akta ini dibuat yaitu pada tanggal 28 Juni 2022.

Dengan ditandatanganinya perjanjian ini oleh kedua belah pihak, maka Perseroan tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan menjual dan/atau dengan cara lain mengalihkan baik atas sebagian atau seluruh tanah hak berikut bangunan tersebut kepada pihak lain. Segala tindakan demikian yang dilakukan oleh Perseroan itu adalah tidak sah dan batal menurut hukum.

Janji-Janji dan Jaminan Perseroan:

(i) Perseroan berjanji dan oleh karena itu mengikat diri terhadap ZBK untuk menjual dan memindahkan kepada ZBK, yang dengan ini menerangkan berjanji dan oleh karena itu mengikat diri terhadap Perseroan untuk membeli serta menerima pemindahan Perseroan, yaitu atas :

- i. Type :30/60.
- ii. Blok/Kav :F.3 nomor 308
- iii. Luas Tanah : 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi).
- iv. Luas Bangunan : 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi).

Yang terletak di Perumahan "**Apartemen Epicentrum Sepatan**" Kelurahan Pisangan Jaya, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang, provinsi Banten Setempat dikenal dengan apartemen Epicentrum Sepatan Blok F.3 nomor 308. Demikian berikut segala sesuatu yang berciri dan tertanam di atas tanah hak berikut bangunan tersebut yang menurut sifat peruntukannya dan undang-undang termasuk harta tetap.

- (ii) Perseroan menjamin ZBK bahwa tanah hak berikut bangunan tersebut adalah benar miliknya dan mengenai tanah hak berikut bangunan tersebut adalah bebas dari perkara, sitaan atau beban-beban / tanggungan hutang berupa apapun juga dan ZBK tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atasnya sehingga dengan ZBK dibebaskan oleh Perseroan dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut.

Kedua belah pihak menerangkan dalam akta ini bahwa mereka mengetahui benar apa yang dijual/dibelinya dalam akta ini.

- (iii) Perseroan dan ZBK dengan ini terikat wajib memenuhi dan menanggung segala risiko atas peraturan-peraturan yang akan timbul dikemudian hari saat dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10 (sepuluh) tahun terakhir wajib dibayar oleh Perseroan, Pajak Penghasilan (PPH), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan minimal sesuai dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) PBB yang berlaku pada saat akan dibuat akta jual beli dan syarat-syarat lain yang kemudian diharuskan oleh yang berwenang termasuk syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam bagian Pemberian Kuasa di bawah ini, adalah menjadi tanggung jawab serta risiko dari dan wajib dibayar oleh ZBK.

- (iv) Biaya akta ini dan ongkos-ongkos lain yang bersangkutan dengan akta ini ditanggung dan dibayar oleh Perseroan.

Pemberian Kuasa:

Jual Beli tanah hak berikut bangunan tersebut akan dilakukan secara sah oleh kedua belah pihak, di hadapan jabat Pembuat Akta Tanah Yang berwenang, serta syarat terbaru untuk pembuatan Akta Jual Beli dipenuhi oleh ZBK .

Guna menjamin kedudukan ZBK dalam mewujudkan jual beli tanah hak berikut bangunan tersebut seperti dimaksud di atas, maka Perseroan sekarang untuk nanti pada waktunya memberi kuasa kepada ZBK untuk bertindak untuk dan atas nama Perseroan guna melakukan dan mewujudkan jual beli tersebut kepada ZBK.

Demikian apabila oleh suatu sebab Perseroan berhalangan untuk menjalankan sendiri penjualan tersebut.

Kuasa yang diberikan oleh Perseroan kepada ZBK yang tercantum dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat dan dilangsungkan antara kedua belah pihak, sehingga dengan demikian selama Perjanjian ini masih berlaku kuasa, tersebut tidak dapat dicabut atau dibatalkan dengan alasan-alasan apapun juga, antara lain sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Lain-Lain:

Pengikatan ini tidak berakhir dengan meninggalkannya salah satu pihak dalam pengikatan ini, akan tetapi diteruskan dan tetap beralih kepada para ahli waris, para penerus hak dan/atau pengganti hak dari kedua belah pihak.

Penyelesaian Perselisihan:

Untuk urusan perjanjian ini dengan segala akibat hukumnya kedua belah pihak menerangkan memilih tempat kediaman hukum umum yang tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.

**10. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan dengan Konsumen sehubungan dengan Proyek Perumahan GPC**

Berikut adalah beberapa contoh perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Perseroan dengan konsumennya sehubungan dengan proyek perumahan GPC:

**a) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 7 April 2022 yang dibuat di hadapan I Gusti Ayu Khrisna Swasty, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. Rustandi.

Ruang Lingkup Perjanjian:

Perseroan dan Rustandi menerangkan agar supaya dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya apabila (tanda Bukti Hak) telah terbit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang yang saat ini sedang dalam proses roya dan pengecekan sertipikat. Maka Rustandi berjanji dan oleh karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima dari Perseroan atas Hak Guna Bangunan Nomor 00453 / Desa Tegalmanggung. Berupa sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dan segala sesuatu yang ada dan yang akan ada atau tertanam di atas tanah hak tersebut, yang karena sifat, tujuan dan peruntukannya serta menurut ketentuan Undang-undang (Peraturan Hukum) dianggap benda tetap (tidak bergerak) dan tidak ada yang dikecualikan setempat dikenal sebagai Gria Panorama Cimanggung Blok CA 1 Nomor 10.

Perseroan dan Rustandi menerangkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli itu telah dilakukan dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan diuraikan di bawah ini.

Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00453/Desa Tegalmanggung Jaya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00522/Tegalmanggung/2021. tanggal 23-11-2021 seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) dengan NIB Tanah 10.16.08.09.00539 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.13.020.009.013-0122.0.

Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah), dari jumlah uang mana Perseroan mengaku telah menerima seluruhnya dari Rustandi sebelum penandatanganan akta ini. Sehingga untuk penerimaan jumlah uang itu akta ini oleh kedua pihak dinyatakan berlaku sebagai kwitansi yang sah.

Tanggal Efektif:

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu dihitung mulai hari jual beli dilaksanakan menjadi milik Rustandi, akan tetapi segala keuntungan/kerugian yang didapat atau diderita dengannya, dihitung mulai hari ini menjadi hak serta tanggungan Rustandi.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada Rustandi dalam keadaan tanggal akta ini.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu harus diserahkan oleh Perseroan kepada Rustandi, dalam keadaan kosong (bebas dari para penggarap/pemakai) pada saat penandatanganan akta ini bebas dari beban-beban apapun dan bebas dari sitaan-sitaan.



Segala ongkos jual beli uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah dan bangunan tersebut kepada Rustandi menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Rustandi dan selanjutnya dengan memakai perjanjian-perjanjian yang lazim dipakai untuk suatu jual beli, perjanjian- perjanjian mana telah diketahui oleh kedua belah pihak.

Janji-Janji Perseroan:

Perseroan berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk selama jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas belum dilakukan tidak akan menggadaikan atau dengan cara lain/apapun mengalihkan tas tanah kosong tersebut kepada pihak lain.

Pemberian Kuasa:

- (i) Perseroan memberi kuasa kepada Rustandi untuk selama jual beli tersebut di atas belum dilaksanakan untuk dan atas Perseroan, melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan dari Perseroan sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah kosong tersebut dan untuk keperluan itu melakukan tindakan apapun baik yang berupa pengurusan maupun yang pemilikan akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang tim menjadi hak serta tanggungan dari Rustandi sendiri dan sesuatu itu dijalankan atas ongkos dari Rustandi.
- (ii) Perseroan memberi kuasa kepada Rustandi dan/atau bersama-sama maupun masing-masing dengan hak memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain dan atas nama Perseroan melakukan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut kepada Rustandi dan/atau hak yang dikemudian han akan ditunjuk oleh Rustandi dengan memakai aturan-aturan sebagaimana tersebut di atas dengan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual beli yang bersangkutan, menyerahkan apa yang dijual itu serta melakukan apa saja yang dianggap baik dan diperlukan untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- (iii) Apabila Rustandi hendak (berjanji dan mengikat diri untuk) menjual atau dengan cara lain/apapun mengasingkan atau melepaskan lagi hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, maka SS untuk diri sendiri dan untuk serta atas nama Perseroan berhak untuk membatalkan jual beli, atau memindahkan hak secara apapun atas tanah dan bangunan tersebut dengan ketentuan bahwa perjanjian pengikatan jual beli ini, menurut akta ini kemudian atas nama Perseroan, melangsungkan perjanjian pengikatan yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian/pendapatan yang akan menjadi hak sepenuhnya dari Rustandi yang telah dibayarkan oleh SS kepada Perseroan tidak dapat diminta kembali oleh Rustandi.
- (iv) Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah merupakan kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab, dasar- dasar yang ditetapkan dalam Undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri.

Lain-Lain:

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

Penyelesaian Perselisihan:

Segala urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kabupaten Sumedang.

**b) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 29 tanggal 17 Februari 2022 yang dibuat di hadapan I Gusti Ayu Khrisna Swasty, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. Sri Susanti ("SS").

Ruang Lingkup Perjanjian:

Perseroan dan SS menerangkan agar supaya dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya apabila (tanda Bukti Hak) telah terbit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang yang saat ini sedang dalam proses roya dan pengecekan sertipikat. Maka SS berjanji dan oleh karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima dari Perseroan atas Hak Guna Bangunan Nomor 00458/Desa Tegalmanggung. Berupa sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dan segala sesuatu yang ada dan yang akan ada atau tertanam di atas tanah hak tersebut, yang karena sifat, tujuan dan peruntukannya serta menurut ketentuan Undang-undang (Peraturan Hukum) dianggap benda tetap (tidak bergerak) dan tidak ada yang dikecualikan setempat dikenal sebagai Gria Panorama Cimanggung Blok CA 1 Nomor 15.

Perseroan dan SS menerangkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli itu telah dilakukan dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan diuraikan di bawah ini.

Objek Perjanjian:

Sebidang tanah dan bangunan, SHGB 00458/Desa Tegalmanggung Jaya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00527/Tegalmanggung/2021. tanggal 23-11-2021, seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) dengan NIB Tanah 10.16.08.09.00544 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.13.020.009.013-01220.

Harga Jual Beli:

Rp150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah), dari jumlah uang mana Perseroan mengaku telah menerima seluruhnya dari SS sebelum penandatanganan akta ini. Sehingga untuk penerimaan jumlah uang itu akta ini oleh kedua pihak dinyatakan berlaku sebagai kwitansi yang sah.

Tanggal Efektif:

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu terhitung mulai hari jual beli dilaksanakan menjadi milik SS, akan tetapi segala keuntungan/kerugian yang didapat atau diderita dengannya, terhitung mulai hari ini menjadi hak serta tanggungan SS.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada SS dalam keadaan tanggal akta ini.

Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu harus diserahkan oleh Perseroan kepada SS, dalam keadaan kosong (bebas dari para penggarap/pemakai) pada saat penandatanganan akta ini bebas dari beban-beban apapun dan bebas dari sitaan-sitaan.

Segala ongkos jual beli uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah dan bangunan tersebut kepada SS menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh SS dan selanjutnya dengan memakai perjanjian-perjanjian yang lazim dipakai untuk suatu jual beli, perjanjian-perjanjian mana telah diketahui oleh kedua belah pihak.

Janji-Janji Perseroan:

Perseroan berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk selama jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas belum dilakukan tidak akan menggadaikan atau dengan cara lain/apapun mengalihkan tas tanah kosong tersebut kepada pihak lain.

#### Pemberian Kuasa:

- (i) Perseroan memberi kuasa kepada SS untuk selama jual beli tersebut di atas belum dilaksanakan untuk dan atas Perseroan, melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan dari Perseroan sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah kosong tersebut dan untuk keperluan itu melakukan tindakan apapun baik yang berupa pengurusan maupun yang pemilikan akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang tim menjadi hak serta tanggungan dari SS sendiri dan sesuatu itu dijalankan atas ongkos dari SS.
- (ii) Perseroan memberi kuasa kepada SS dan/atau bersama-sama maupun masing-masing dengan hak memindahkan kekuasaan ini kepada pihak lain dan atas nama Perseroan melakukan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut kepada SS dan/atau hak yang dikemudian akan ditunjuk oleh SS dengan memakai aturan-aturan sebagaimana tersebut di atas dengan aturan-aturan lain yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa dan berhubung dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan untuk menandatangani akta jual beli yang bersangkutan, menyerahkan apa yang dijual itu serta melakukan apa saja yang dianggap baik dan diperlukan untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- (iii) Apabila SS hendak (berjanji dan mengikat diri untuk) menjual atau dengan cara lain/apapun mengasingkan atau melepaskan lagi hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, maka SS untuk diri sendiri dan untuk serta atas nama Perseroan memberi kuasa kepada SS dan/atau bersama-sama maupun berhak untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini, menurut akta ini kemudian atas nama Perseroan, melangsungkan perjanjian pengikatan jual beli, atau memindahkan hak secara apapun atas tanah dan bangunan tersebut dengan ketentuan bahwa yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian/pendapatan yang akan menjadi hak sepenuhnya dari pihak kedua yang telah dibayarkan oleh Rustandi kepada Perseroan tidak dapat diminta kembali oleh Rustandi.
- (iv) Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah merupakan kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab, dasar-dasar yang ditetapkan dalam Undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri.

#### Lain-Lain:

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

#### Penyelesaian Perselisihan:

Segala urusan perjanjian ini dengan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kabupaten Sumedang.

#### Catatan:

*Sehubungan dengan perjanjian-perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian dengan pihak terafiliasi yang telah ditandatangani oleh Perseroan, apabila perjanjian-perjanjian tersebut merupakan transaksi afiliasi dan/atau transaksi material, maka Perseroan harus memperhatikan ketentuan POJK No. 42/2020 dan/atau POJK No. 17/2020*

*Akan tetapi, apabila transaksi yang dilakukan adalah (i) dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan; dan (ii) transaksi berkelanjutan yang telah dilakukan sebelum Perseroan melaksanakan Penawaran Umum Perdana atau sebelum disampaikannya Pernyataan Pendaftaran sebagai perusahaan terbuka, dengan ketentuan transaksi telah diungkapkan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana atau dalam keterbukaan informasi Pernyataan Pendaftaran Perseroan dan syarat dan kondisi transaksi tidak mengalami perubahan yang dapat merugikan Perseroan, maka dengan demikian transaksi-transaksi tersebut dikecualikan dari ketentuan pemenuhan kewajiban berdasarkan POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.*

## **Perjanjian Kredit**

1. **Akta Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat, antara Perseroan dan BTN sehubungan dengan proyek GPS sebagaimana diubah oleh Surat Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 083/SP2K.Perp/CBC.BDG/BDG/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022**

### Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. BTN.

### Fasilitas Kredit:

Plafond Kredit sebesar Rp5.580.000.000,- (lima miliar lima ratus delapan puluh juta Rupiah), yang terdiri dari:

1. Konstruksi: Rp4.580.000.000,- (empat miliar lima ratus delapan puluh juta Rupiah); dan
2. Prasarana: Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah).

### Jenis Kredit:

Kredit Konstruksi.

### Sifat Kredit:

Non-revolving.

### Tujuan:

Pembangunan Perumahan GPS sebanyak 99 (sembilan puluh sembilan) unit beserta sarana dan prasarananya yang berlokasi di Blok Pasir Kasur, Dusun Kojengkang, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat.

### Jangka Waktu:

Jatuh tempo tarik kredit pada tanggal 19 Agustus 2024.

### Suku Bunga:

12% (dua belas persen) per tahun (*adjustable rate*).

### Provisi:

0,75% (nol koma tujuh lima persen) *outstanding* + kelonggaran tarik.

### Biaya Administrasi:

0,25% (nol koma dua lima persen) dari *outstanding* + kelonggaran tarik.

### Cadangan Pemasangan Hak Tanggungan:

- a. 0,50 (nol koma lima persen) dari plafond kredit atau jumlah tertentu (setelah dikonfirmasi kepada Notaris) untuk pemasangan Hak Tanggungan.
- b. Apabila biaya pemasangan Hak Tanggungan melebihi dana cadangan tersebut, maka Debitur mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan biaya tersebut.

### Denda Keterlambatan:

2% (dua persen) per tahun di atas suku bunga kredit yang berlaku, dihitung atas jumlah tunggakan, dari tanggal penagihan sampai dengan tanggal pembayaran atas tunggakan dimaksud.

### Jaminan:

1. Agunan Pokok:

Tanah dan bangunan (diikat hak tanggungan) yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di lokasi Proyek Perumahan GPS yang berlokasi di Blok Pasir Kasur, Dusun Kojengkang, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab.

Sumedang, Prov. Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa 99 (sembilan puluh sembilan) SHGB dengan total luas sebesar 6.920 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) yang terdaftar atas nama Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Keterangan	No.	Keterangan
1.	SHGB No. 00732/Desa Licin, terletak di Blok A-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	51.	SHGB No. 00721/Desa Licin, terletak di Blok D-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
2.	SHGB No. 00733/Desa Licin, terletak di Blok A-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	52.	SHGB No. 00726/Desa Licin, terletak di Blok D-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
3.	SHGB No. 00735/Desa Licin, terletak di Blok A-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	53.	SHGB No. 00729/Desa Licin, terletak di Blok D-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 75 m <sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
4.	SHGB No. 00737/Desa Licin, terletak di Blok A-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	54.	SHGB No. 00748/Desa Licin, terletak di Blok D-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
5.	SHGB No. 00739/Desa Licin, terletak di Blok A-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 28 m <sup>2</sup> (dua puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	55.	SHGB No. 00749/Desa Licin, terletak di Blok D-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
6.	SHGB No. 00738/Desa Licin, terletak di Blok A-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 40 m <sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	56.	SHGB No. 00752/Desa Licin, terletak di Blok D-18, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
7.	SHGB No. 00742/Desa Licin, terletak di Blok A-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	57.	SHGB No. 00753/Desa Licin, terletak di Blok D-19, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
8.	SHGB No. 00744/Desa Licin, terletak di Blok A-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	58.	SHGB No. 00754/Desa Licin, terletak di Blok D-20, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
9.	SHGB No. 00745/Desa Licin, terletak di Blok A-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	59.	SHGB No. 00755/Desa Licin, terletak di Blok D-21, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan

No.	Keterangan	No.	Keterangan
10.	SHGB No. 00746/Desa Licin, terletak di Blok A-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	60.	SHGB No. 00757/Desa Licin, terletak di Blok D-23, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 76 m <sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
11.	SHGB No. 00670/Desa Licin, terletak di Blok B-01, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 81 m <sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	61.	SHGB No. 00758/Desa Licin, terletak di Blok D-24, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 76 m <sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
12.	SHGB No. 00671/Desa Licin, terletak di Blok B-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	62.	SHGB No. 00760/Desa Licin, terletak di Blok E-01, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 77 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
13.	SHGB No. 00672/Desa Licin, terletak di Blok B-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	63.	SHGB No. 00762/Desa Licin, terletak di Blok E-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
14.	SHGB No. 00673/Desa Licin, terletak di Blok B-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	64.	SHGB No. 00763/Desa Licin, terletak di Blok E-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 69 m <sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
15.	SHGB No. 00674/Desa Licin, terletak di Blok B-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	65.	SHGB No. 00764/Desa Licin, terletak di Blok E-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
16.	SHGB No. 00675/Desa Licin, terletak di Blok B-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	66.	SHGB No. 00765/Desa Licin, terletak di Blok E-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
17.	SHGB No. 00676/Desa Licin, terletak di Blok B-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	67.	SHGB No. 00766/Desa Licin, terletak di Blok E-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
18.	SHGB No. 00677/Desa Licin, terletak di Blok B-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	68.	SHGB No. 00767/Desa Licin, terletak di Blok E-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
19.	SHGB No. 00678/Desa Licin, terletak di Blok B-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70	69.	SHGB No. 00768/Desa Licin, terletak di Blok E-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup>

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan		(enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
20.	SHGB No. 00679/Desa Licin, terletak di Blok B-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	70.	SHGB No. 00769/Desa Licin, terletak di Blok E-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
21.	SHGB No. 00680/Desa Licin, terletak di Blok B-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	71.	SHGB No. 00770/Desa Licin, terletak di Blok E-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
22.	SHGB No. 00681/Desa Licin, terletak di Blok B-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	72.	SHGB No. 00771/Desa Licin, terletak di Blok E-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
23.	SHGB No. 00682/Desa Licin, terletak di Blok B-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	73.	SHGB No. 00772/Desa Licin, terletak di Blok E-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 69 m <sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
24.	SHGB No. 00683/Desa Licin, terletak di Blok B-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	74.	SHGB No. 00773/Desa Licin, terletak di Blok E-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
25.	SHGB No. 00684/Desa Licin, terletak di Blok B-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	75.	SHGB No. 00774/Desa Licin, terletak di Blok E-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 77 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
26.	SHGB No. 00685/Desa Licin, terletak di Blok B-16, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 84 m <sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	76.	SHGB No. 00776/Desa Licin, terletak di Blok E-17, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
27.	SHGB No. 00686/Desa Licin, terletak di Blok B-17, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 60 m <sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	77.	SHGB No. 00777/Desa Licin, terletak di Blok E-18, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
28.	SHGB No. 00687/Desa Licin, terletak di Blok C-01, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 86 m <sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	78.	SHGB No. 00779/Desa Licin, terletak di Blok E-20, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
29.	SHGB No. 00688/Desa Licin, terletak di Blok C-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab.	79.	SHGB No. 00780/Desa Licin, terletak di Blok E-21, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab.

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan		Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
30.	SHGB No. 00689/Desa Licin, terletak di Blok C-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	80.	SHGB No. 00781/Desa Licin, terletak di Blok E-22, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 65 m <sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
31.	SHGB No. 00692/Desa Licin, terletak di Blok C-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	81.	SHGB No. 00782/Desa Licin, terletak di Blok E-23, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
32.	SHGB No. 00695/Desa Licin, terletak di Blok C-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	82.	SHGB No. 00783/Desa Licin, terletak di Blok E-24, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
33.	SHGB No. 00696/Desa Licin, terletak di Blok C-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	83.	SHGB No. 00784/Desa Licin, terletak di Blok E-25, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
34.	SHGB No. 00698/Desa Licin, terletak di Blok C-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	84.	SHGB No. 00785/Desa Licin, terletak di Blok E-26, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
35.	SHGB No. 00699/Desa Licin, terletak di Blok C-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	85.	SHGB No. 00786/Desa Licin, terletak di Blok E-27, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 69 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
36.	SHGB No. 00700/Desa Licin, terletak di Blok C-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	86.	SHGB No. 00787/Desa Licin, terletak di Blok E-28, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
37.	SHGB No. 00702/Desa Licin, terletak di Blok C-16, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 82 m <sup>2</sup> (delapan puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	87.	SHGB No. 00789/Desa Licin, terletak di Blok F-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
38.	SHGB No. 00703/Desa Licin, terletak di Blok C-17, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 85 m <sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	88.	SHGB No. 00791/Desa Licin, terletak di Blok F-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
39.	SHGB No. 00705/Desa Licin, terletak di	89.	SHGB No. 00792/Desa Licin, terletak di Blok



No.	Keterangan	No.	Keterangan
	Blok C-19, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan		F-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
40.	SHGB No. 00706/Desa Licin, terletak di Blok C-20, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	90.	SHGB No. 00793/Desa Licin, terletak di Blok F-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 64 m <sup>2</sup> (enam puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
41.	SHGB No. 00707/Desa Licin, terletak di Blok C-21, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	91.	SHGB No. 00794/Desa Licin, terletak di Blok F-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
42.	SHGB No. 00708/Desa Licin, terletak di Blok C-22, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	92.	SHGB No. 00795/Desa Licin, terletak di Blok F-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
43.	SHGB No. 00709/Desa Licin, terletak di Blok C-23, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	93.	SHGB No. 00796/Desa Licin, terletak di Blok F-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 65 m <sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
44.	SHGB No. 00712/Desa Licin, terletak di Blok C-26, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	94.	SHGB No. 00797/Desa Licin, terletak di Blok F-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
45.	SHGB No. 00713/Desa Licin, terletak di Blok C-27, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	95.	SHGB No. 00798/Desa Licin, terletak di Blok F-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 65 m <sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
46.	SHGB No. 00714/Desa Licin, terletak di Blok C-28, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	96.	SHGB No. 00799/Desa Licin, terletak di Blok F-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
47.	SHGB No. 00715/Desa Licin, terletak di Blok C-29, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	97.	SHGB No. 00800/Desa Licin, terletak di Blok F-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
48.	SHGB No. 00716/Desa Licin, terletak di Blok C-30, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar	98.	SHGB No. 00801/Desa Licin, terletak di Blok F14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	atas nama Perseroan		atas nama Perseroan
49.	SHGB No. 00717/Desa Licin, terletak di Blok C-31, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 115 m <sup>2</sup> (seratus lima belas meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan	99.	SHGB No. 00802/Desa Licin, terletak di Blok F-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
50.	SHGB No. 00719/Desa Licin, terletak di Blok D-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan		

2. Jaminan Tambahan:

- a) *Personal Guarantee* dari Khufuran Hakim Noor selaku Komisaris Perseroan dan Irwansyah Hakim Noor selaku Direktur Perseroan;
- b) *Standing Instruction* atas penyaluran Kredit Konstruksi dan KPL BTN serta hasil penjualan unit rumah Perumahan GPS, baik secara tunai maupun kredit atau bentuk penjualan yang lain ke rekening giro atas nama Perseroan;
- c) *Cessie/fidusia* atas piutang Perseroan yang berkaitan dengan pendapatan atas objek yang dibiayai oleh BTN; dan
- d) Akta Subordinasi yang menyatakan bahwa Perseroan tidak akan melunasi hutang kepada pemegang saham dan/atau pihak terafiliasi lainnya sebelum hutang kepada BTN telah lunas.

Hal-hal yang dilarang:

Tanpa persetujuan dan sepengetahuan BTN (*negative covenants*), Perseroan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut selama kredit belum lunas:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang;
3. Mengubah anggaran dasar perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
4. Melakukan *merger* atau akuisisi;
5. Melunasi hutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha/perusahaan;
6. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
7. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga;
8. Membagi dividen perusahaan;
9. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun; dan
10. Menggunakan rekening bank lain untuk transaksi terkait proyek yang dibiayai.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa:

1. Hukum Indonesia.
2. Pengadilan Negeri Kota Bandung (non-eksklusif).

Sebagaimana ternyata dalam perjanjian kredit, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Komisaris Perseroan, yaitu Khufuran Hakim Noor.

Atas perjanjian kredit di atas, telah dibuatkan dokumen-dokumen sebagai berikut sehubungan dengan jaminan yang diberikan Perseroan kepada BTN:

1. Akta Perjanjian Hak Tanggungan (“**APHT**”) No. 54/2019 tanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Eric David Wardhana, S.H., M.Kn., yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 08 Januari 2015 nomor 2/KEP-17.3//2015 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Sumedang dan berkantor di Jalan Caringin No. 21, Jatinangor, Kabupaten Sumedang dan SHT No. 1974/2019 sehubungan dengan:

No.	Nomor SHGB	Atas Nama
1.1	00732/Desa Licin	Perseroan
1.2	00733/Desa Licin	Perseroan
1.3	00735/Desa Licin	Perseroan
1.4	00737/Desa Licin	Perseroan
1.5	00739/Desa Licin	Perseroan
1.6	00738/Desa Licin	Perseroan
1.7	00742/Desa Licin	Perseroan
1.8	00744/Desa Licin	Perseroan
1.9	00745/Desa Licin	Perseroan
1.10	00746/Desa Licin	Perseroan
1.11	00670/Desa Licin	Perseroan
1.12	00671/Desa Licin	Perseroan
1.13	00672/Desa Licin	Perseroan
1.14	00673/Desa Licin	Perseroan
1.15	00674/Desa Licin	Perseroan
1.16	00675/Desa Licin	Perseroan
1.17	00676/Desa Licin	Perseroan
1.18	00677/Desa Licin	Perseroan
1.19	00678/Desa Licin	Perseroan
1.20	00679/Desa Licin	Perseroan
1.21	00680/Desa Licin	Perseroan
1.22	00681/Desa Licin	Perseroan
1.23	00682/Desa Licin	Perseroan
1.24	00683/Desa Licin	Perseroan
1.25	00684/Desa Licin	Perseroan
1.26	00685/Desa Licin	Perseroan
1.27	00686/Desa Licin	Perseroan
1.28	00687/Desa Licin	Perseroan
1.29	00688/Desa Licin	Perseroan
1.30	00689/Desa Licin	Perseroan
1.31	00692/Desa Licin	Perseroan
1.32	00695/Desa Licin	Perseroan
1.33	00696/Desa Licin	Perseroan
1.34	00698/Desa Licin	Perseroan
1.35	00699/Desa Licin	Perseroan
1.36	00700/Desa Licin	Perseroan
1.37	00702/Desa Licin	Perseroan
1.38	00703/Desa Licin	Perseroan
1.39	00705/Desa Licin	Perseroan
1.40	00706/Desa Licin	Perseroan
1.41	00732/Desa Licin	Perseroan

1.42	00708/Desa Licin	Perseroan
1.43	00709/Desa Licin	Perseroan
1.44	00712/Desa Licin	Perseroan
1.45	00713/Desa Licin	Perseroan
1.46	00714/Desa Licin	Perseroan
1.47	00715/Desa Licin	Perseroan
1.48	00716/Desa Licin	Perseroan
1.49	00717/Desa Licin	Perseroan
1.50	00719/Desa Licin	Perseroan
1.51	00721/Desa Licin	Perseroan
1.52	00726/Desa Licin	Perseroan
1.53	00729/Desa Licin	Perseroan
1.54	00748/Desa Licin	Perseroan
1.55	00749/Desa Licin	Perseroan
1.56	00752/Desa Licin	Perseroan
1.57	00753/Desa Licin	Perseroan
1.58	00754/Desa Licin	Perseroan
1.59	00755/Desa Licin	Perseroan
1.60	00757/Desa Licin	Perseroan
1.61	00758/Desa Licin	Perseroan
1.62	00760/Desa Licin	Perseroan
1.63	00762/Desa Licin	Perseroan
1.64	00763/Desa Licin	Perseroan
1.65	00764/Desa Licin	Perseroan
1.66	00765/Desa Licin	Perseroan
1.67	00766/Desa Licin	Perseroan
1.68	00767/Desa Licin	Perseroan
1.69	00768/Desa Licin	Perseroan
1.70	00769/Desa Licin	Perseroan
1.71	00770/Desa Licin	Perseroan
1.72	00771/Desa Licin	Perseroan
1.73	00772/Desa Licin	Perseroan
1.74	00773/Desa Licin	Perseroan
1.75	00774/Desa Licin	Perseroan
1.76	00776/Desa Licin	Perseroan
1.77	00777/Desa Licin	Perseroan
1.78	00779/Desa Licin	Perseroan
1.79	00780/Desa Licin	Perseroan
1.80	00781/Desa Licin	Perseroan
1.81	00782/Desa Licin	Perseroan
1.82	00783/Desa Licin	Perseroan
1.83	00784/Desa Licin	Perseroan
1.84	00785/Desa Licin	Perseroan
1.85	00786/Desa Licin	Perseroan
1.86	00787/Desa Licin	Perseroan
1.87	00789/Desa Licin	Perseroan
1.88	00791/Desa Licin	Perseroan
1.89	00792/Desa Licin	Perseroan

1.90	00793/Desa Licin	Perseroan
1.91	00794/Desa Licin	Perseroan
1.92	00795/Desa Licin	Perseroan
1.93	00796/Desa Licin	Perseroan
1.94	00797/Desa Licin	Perseroan
1.95	00798/Desa Licin	Perseroan
1.96	00799/Desa Licin	Perseroan
1.97	00800/Desa Licin	Perseroan
1.98	00801/Desa Licin	Perseroan
1.99	00802/Desa Licin	Perseroan

yang meliputi juga tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut yang menurut sifat, tujuan peruntukan dan menurut undang-undang peraturan hukum merupakan benda tetap (tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan setempat dikenal sebagai GPS, seluruhnya untuk menjamin pelunasan utang Perseroan sejumlah Rp5.580.000.000,- (lima miliar lima ratus delapan puluh juta Rupiah) atau sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya sampai sejumlah nilai tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp8.370.000.000,- (delapan miliar tiga ratus tujuh puluh juta Rupiah);

2. Akta Perjanjian Pembiayaan Pemberian Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) No. 39 tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H. M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat dengan Irwansyah Hakim Noor sebagai penanggung (yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang sah yaitu Dwi Hermiyati Wahyuningsih) dan BTN sebagai Kreditur;
3. Akta Perjanjian Pembiayaan Pemberian Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) No. 40 tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H. M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat dengan Khufraan Hakim Noor sebagai penanggung (yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang sah yaitu Hasti Garna Tasriful Alam) dan BTN sebagai Kreditur;
4. Akta Perjanjian Pembiayaan Pemberian Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) No. 41 tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H. M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat dengan Arvan Rivaldy R Siregar sebagai penanggung (yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang sah yaitu Hayu R Anggara Shelomita) dan BTN sebagai Kreditur;
5. Akta Pemberian Jaminan Cessie No. 42 tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H. M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat
6. Akta Perjanjian Subordinasi No. 43 tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H. M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat sehubungan dengan semua tagihan dari Perseroan atas pihak ketiga baik yang sekarang telah ada maupun yang terjadi kemudian yang berkaitan dengan kredit yang dibiayai oleh BTN Cabang Bandung seperti ternyata dari yang telah dibubuhi materai dan ditandatangani oleh Perseroan dan BT, aslinya diserahkan oleh Perseroan kepada BTN; dan
7. Surat Perintah Penyaluran Dana (*Standing Instruction*) tanggal 09 Juli 2019 yang ditandatangani Irwansyah Hakim Noor selaku Direktur Perseroan yang menyatakan bahwa atas realisasi pencairan KPR Proyek Perumahan GPS, BTN Cabang Bandung diberikan wewenang untuk mendebet rekening giro operasional dan rekening deposit lainnya atas nama Perseroan, untuk pembayaran kembali yang timbul sehubungan dengan adanya fasilitas kredit konstruksi BTN (KYG) sesuai dengan surat persetujuan pemberian kredit (SP2K) dari BTN Cabang Bandung, yang berlaku sampai dengan fasilitas KYG lunas.

Berdasarkan perjanjian kredit ini, Perseroan wajib menjaga *debt to equity ratio* maksimal sebesar 500% (lima ratus persen) dan kecukupan modal minimal sebesar 10% (sepuluh persen) dari total utang di BTN.

Bersama dengan Pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Perseroan, Perseroan akan mengkonversikan utang kepada pemegang saham Perseroan, yaitu Khufraan Hakim Noor, menjadi saham sehingga akan

memberikan posisi keuangan Perseroan yang lebih baik dan memberikan manfaat bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

Terkait dengan pelaksanaan penggabungan usaha Perseroan, perjanjian kredit ini menyatakan bahwa Perseroan tidak diperbolehkan untuk melakukan, antara lain, merger atau akuisisi perusahaan tanpa persetujuan dari BTN. Perseroan telah memperoleh surat persetujuan dari BTN untuk melaksanakan penggabungan usaha dengan PT Esma Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property, namun surat persetujuan tersebut dikeluarkan oleh BTN setelah pelaksanaan penggabungan usaha Perseroan yang disetujui berdasarkan Akta No. 255/2022 mendapat persetujuan dari dan telah diberitahukan kepada Menkumham.

2. **Akta Perjanjian Kredit No. 68 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., M.Hum., Notaris di Kabupaten Tangerang, antara Perseroan dan BTN sehubungan dengan proyek AES**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. BTN.

Fasilitas Kredit:

Kredit Modal Kerja ("KMK") Konstruksi BTN sebesar Rp7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah).

Jenis:

Non-revolving.

Tujuan:

Modal kerja konstruksi untuk pembangunan AES Tower F beserta sarana prasarana yang berlokasi di Jl. Ahmad Yan, Kp. Sarakan, Desa Pisangan Jaya, Kec. Sepatan, Kab. Tangerang, Prov. Banten.

Jangka Waktu:

48 (empat puluh delapan) bulan.

Suku Bunga:

11,5% (sebelas koma lima persen) per tahun (*adjustable rate*).

Denda: Keterlambatan

2% (dua persen) per tahun di atas suku bunga kredit yang berlaku, dihitung atas jumlah tunggakan bunga dan tunggakan pokok, dari tanggal 1 (satu) pada bukan berikutan setelah tanggal penagihan dan masa pembayarannya pada bulan bersangkutan berakhir.

Jaminan:

1. Agunan Pokok:

Tanah dan bangunan yang ada dan akan ada di atas Proyek AES Tower F berlokasi di Jl. Ahmad Yani, Kp. Sarakan, Desa Pisangan Jaya, Kec. Sepatan, Kab. Tangerang, Prov. Banten seluas 7.634 m<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus tiga puluh empat meter persegi) dengan bukti legalitas kepemilikan saat ini berupa SHGB Induk No. 04338/Pisangan Jaya atas nama Perseroan (diikat dengan Hak Tanggungan).

2. Agunan Lain:

- a) *Personal Guarantee* (notarial) dari seluruh pengurus dan pemegang saham Perseroan;
- b) *Standing Instruction* atas penyaluran pencairan dana KMK Konstruksi BTN serta hasil penjualan apartemen pada Proyek AES Tower F, baik secara tunai, Kredit Pembelian Apartemen ("KPA") BTN, KPA bank lain atau bentuk penjualan yang lain ke giro operasional dan escrow atas nama Perseroan di BTN kantor cabang Tangerang;
- c) *Cessie* atau piutang berkaitan dengan seluruh aktivitas penjualan Proyek AES Tower F; dan

- d) Akta Subordinasi yang menyatakan bahwa utang Perseroan kepada pihak istimewa/pemegang saham tidak akan dilunasi sebelum utang kepada BTN lunas.

Hal-hal yang dilarang:

Tanpa persetujuan BTN, Perseroan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang;
3. Mengubah anggaran dasar perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
4. Melakukan *merger* atau akuisisi;
5. Melunasi utang dan memberi piutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha/perusahaan;
6. Membayar dividen perusahaan;
7. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
8. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga; dan
9. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

Pengakhiran:

BTN berhak secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau menegur Perseroan, untuk tidak mengizinkan atau menolak penarikan atau penggunaan kredit atau lebih lanjut oleh Perseroan dan mengakhiri jangka waktu kredit ini apabila:

1. Perseroan tidak atau belum mempergunakan kredit ini selama lewat 3 (tiga) bulan sejak saat berlakunya perjanjian ini;
2. Bunga tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang telah ditentukan, dalam hal ini lewatnya waktu saja dengan tidak perlu diberikan teguran dahulu oleh BTN kepada Perseroan telah memberi bukti yang cukup bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya;
3. Perseroan semata-mata menurut pertimbangan BTN, tidak atau belum cukup memenuhi ketentuan atas kewajibannya menurut perjanjian kredit; dan
4. Perseroan memberi data-data atau keterangan-keterangan yang tidak benar sehubungan dengan perjanjian.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa:

1. Hukum Indonesia.
2. Pengadilan Negeri Tangerang (non-eksklusif).

Sebagaimana ternyata dalam perjanjian kredit, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Komisaris Perseroan, yaitu Arvan Rivaldy R Siregar.

Atas perjanjian kredit di atas, telah dibuatkan dokumen-dokumen sebagai berikut sehubungan dengan jaminan yang diberikan Perseroan kepada BTN:

1. APHT No. 254/2022 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., M.Hum., PPAT di Kabupaten Tangerang dan SHT No. 09306/2022 sehubungan dengan SHGB No. 04338/Pisangan Jaya atas nama Perseroan dengan nilai tanggungan sebesar Rp10.500.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus juta Rupiah);
2. Akta Pemberian Jaminan Cessie No. 70 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., M.Hum., Notaris di Kabupaten Tangerang;
3. Akta Perjanjian Subordinasi No. 71 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., M.Hum., Notaris di Kabupaten Tangerang;
4. Akta Personal Guarantee No. 72 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., M.Hum., Notaris di Kabupaten Tangerang sehubungan dengan jaminan pribadi yang diberikan oleh Khufraan Hakim Noor;

5. Akta Personal Guarantee No. 73 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., M.Hum., Notaris di Kabupaten Tangerang sehubungan dengan jaminan pribadi yang diberikan oleh Arvan Rivaldy R Siregar; dan
6. Surat Kuasa untuk Mendebet Rekening No. 1283/IPC-AES/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 sehubungan dengan pemberian kuasa dari Perseroan kepada BTN untuk mendebet rekening giro operasional dan rekening giro escrow Perseroan di BTN Kantor Cabang Tangerang.

Berdasarkan perjanjian kredit ini, Perseroan wajib menjaga debt to equity ratio maksimal sebesar 500% (lima ratus persen) dan kecukupan modal minimal sebesar 10% (sepuluh persen) dari total utang di BTN.

Berdasarkan laporan keuangan per tanggal 31 Desember 2020, 2021 dan 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (member of PKF International, Perseroan memiliki rasio pinjaman terhadap ekuitas/debt to equity ratio sebesar 108% (seratus delapan persen).

Bersama dengan Pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Perseroan, Perseroan akan mengkonversikan utang kepada pemegang saham Perseroan, yaitu Khufraan Hakim Noor, menjadi saham sehingga akan memberikan posisi keuangan Perseroan yang lebih baik dan memberikan manfaat bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

Terkait dengan pelaksanaan penggabungan usaha Perseroan, perjanjian kredit ini menyatakan bahwa Perseroan tidak diperbolehkan untuk melakukan, antara lain, merger atau akuisisi perusahaan tanpa persetujuan dari BTN. Perseroan telah memperoleh surat persetujuan dari BTN untuk melaksanakan penggabungan usaha dengan PT Esmas Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property, namun surat persetujuan tersebut dikeluarkan oleh BTN setelah pelaksanaan penggabungan usaha Perseroan yang disetujui berdasarkan Akta No. 255/2022 mendapat persetujuan dari dan telah diberitahukan kepada Menkumham.

Tidak ada suatu surat atau korespondensi yang telah dikeluarkan oleh BTN yang menyatakan bahwa terdapat suatu kewajiban berdasarkan perjanjian kredit ini yang belum/hingga kini tidak terpenuhi oleh Perseroan atau tidak/belum dikesampingkan oleh BTN yang dapat menyebabkan Perseroan untuk dinyatakan wanprestasi oleh BTN.

Catatan:

*Perseroan telah memperoleh persetujuan dari BTN atas rencana penawaran Umum Perdana, kapitalisasi agio saham dan penerbitan saham dalam rangka konversi pinjaman sebagaimana ternyata dalam Surat BTN No. 457/S/CBC.BTR-JT/III/2023 tanggal 20 Maret 2023 dan Surat BTN No. 931/S/CBC.BTR-JY/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023 perihal Perubahan atas Surat Persetujuan, termasuk penghapusan pembatasan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan.*

*Sesuai dengan surat persetujuan dari BTN, persetujuan BTN atas klausul pembatasan akan dituangkan dalam suatu addendum/perubahan perjanjian kredit setelah diterbitkannya pernyataan efektif dari OJK terkait Penawaran Umum Perdana Perseroan.*



3. **Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Lahan dan Konstruksi (Kredit Yasa Griya) No. 04 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Vita Tris Murniyanti, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang, antara Perseroan dan BTN sehubungan dengan proyek PEK**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. BTN.

Fasilitas Kredit:

Plafond kredit sebesar Rp12.200.000.000,- (dua belas miliar dua ratus juta Rupiah), yang terdiri dari:

1. Kredit Konstruksi: Rp11.750.000.000,- (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah); dan
2. Kredit Pemilikan Lahan ("KPL"): Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah).

Jenis:

Non-revolving.

Tujuan:

Pembiayaan kredit konstruksi dan KPL untuk pembangunan rumah tipe 33/66 sebanyak 120 (seratus dua puluh) unit dan ruko tipe 100/50 sebanyak 12 (dua belas) unit di Proyek PEK yang berlokasi di Jl. Pasir Panjang, RT015/001, Desa Cibalongsari, Kec. Klari, Kab. Karawang.

Jangka Waktu:

36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak 16 Agustus 2022 sampai dengan 16 Agustus 2025.

Biaya Provisi, Administrasi dan layanan:

1% (satu persen) *eenmalig* dari plafon kredit.

Biaya Perikatan Agunan:

0,5% (nol koma lima persen) dari plafond kredit atau sesuai konfirmasi dengan pihak Notaris.

Suku Bunga:

11,5% (sebelas koma lima persen) per tahun (*adjustable rate*).

Denda Keterlambatan:

2% (dua persen) per tahun di atas tingkat suku bunga yang berlaku dan dihitung dari jumlah tunggakan bunga dan tunggakan pokok, dari tanggal 7 (tujuh) pada bulan berikut setelah tanggal penagihan dan masa pembayarannya pada bulan bersangkutan berakhir.

Jaminan:

1. Agunan Pokok:

Tanah dan bangunan yang ada dan akan ada di atas Proyek Perumahan Puri Epicentrum Karawang yang berlokasi di Jl. Pasir Panjang, RT015/001, Desa Cibalongsari, Kec. Klari, Kab. Karawang, dengan bukti legalitas berupa SHGB Induk dan Pecahan dengan luas total 14.632 m<sup>2</sup> (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Data Agunan	Blok	Luas (m <sup>2</sup> )	Atas Nama	Keterangan
1.	SHGB No. 10731/Cibalongsari	Induk	14.032	Perseroan	Induk
2.	SHGB No. 12251/Cibalongsari	R2	50	Perseroan	Pecahan
3.	SHGB No. 12254/Cibalongsari	R6	50	Perseroan	Pecahan
4.	SHGB No. 12255/Cibalongsari	R7	50	Perseroan	Pecahan
5.	SHGB No. 12256/Cibalongsari	R8	50	Perseroan	Pecahan
6.	SHGB No. 12257/Cibalongsari	R9	50	Perseroan	Pecahan
7.	SHGB No. 12258/Cibalongsari	R10	50	Perseroan	Pecahan

8.	SHGB No. 12259/Cibalongsari	R11	50	Perseroan	Pecahan
9.	SHGB No. 12260/Cibalongsari	R12	50	Perseroan	Pecahan
10.	SHGB No. 12261/Cibalongsari	R15	50	Perseroan	Pecahan
11.	SHGB No. 12262/Cibalongsari	R16	50	Perseroan	Pecahan
12.	SHGB No. 12263/Cibalongsari	R17	50	Perseroan	Pecahan
13.	SHGB No. 12264/Cibalongsari	R18	50	Perseroan	Pecahan
<b>TOTAL</b>			14.632		

2. Agunan Lain:

- Personal Guarantee* (notarial) dari seluruh pengurus dan pemegang saham Perseroan, yaitu atas nama Khufan Hakim Noor selaku Direktur Perseroan dan Arvan Rivaldy R Siregar selaku Komisaris Perseroan;
- Standing Instruction* atas penyaluran pencairan dana Konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kavling pada Proyek PEK, baik secara tunai, Kredit Pemilikan Rumah ("**KPR**") BTN, KPR bank lain atau bentuk penjualan yang lain ke giro operasional dan escrow atas nama Perseroan di BTN;
- Cessie* atau piutang berkaitan dengan seluruh aktivitas penjualan Proyek PEK; dan
- Akta Subordinasi yang menyatakan bahwa utang Perseroan kepada pihak istimewa/pemegang saham tidak akan dilunasi sebelum utang kepada BTN lunas.

Hal-hal yang dilarang:

Tanpa persetujuan BTN, Perseroan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut selama kredit belum dilunasi oleh Perseroan:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin dan atau menjamin utang;
- Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
- Melakukan *merger* atau akuisisi;
- Melunasi utang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup perusahaan sebelum utang di BTN lunas;
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
- Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga
- Membagi dividen perusahaan; dan
- Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara apapun dan juga maksud apapun serta atas nama apapun kepada pihak ketiga.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa:

- Hukum Indonesia.
- Pengadilan Negeri Karawang (non-eksklusif).

Sebagaimana ternyata dalam perjanjian kredit, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Komisaris Perseroan, yaitu Arvan Rivaldy R Siregar, dengan turut sertanya Komisaris Perseroan dalam menandatangani perjanjian kredit.

Atas perjanjian kredit di atas, telah dibuatkan dokumen-dokumen sebagai berikut sehubungan dengan jaminan yang diberikan Perseroan kepada BTN:

- APHT No. 04/2022 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Vita Tris Murniyanti, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Karawang dan SHT No. 06547/2022 sehubungan dengan:

No.	Nomor SHGB	Atas Nama
1.1	10731/Cibalongsari	Perseroan
1.2	12251/Cibalongsari	Perseroan
1.3	12254/Cibalongsari	Perseroan

1.4	12255/Cibalongsari	Perseroan
1.5	12556/Cibalongsari	Perseroan
1.6	12257/Cibalongsari	Perseroan
1.7	12258/Cibalongsari	Perseroan
1.8	12259/Cibalongsari	Perseroan
1.9	12260/Cibalongsari	Perseroan
1.10	12261/Cibalongsari	Perseroan
1.11	12262/Cibalongsari	Perseroan
1.12	12263/Cibalongsari	Perseroan
1.13	12664/Cibalongsari	Perseroan

- dengan nilai tanggungan sebesar Rp18.300.000.000,- (delapan belas miliar tiga ratus juta Rupiah);
2. Akta Jaminan Pribadi (Borgtocht) No. 02 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Vita Tris Murniyanti, S.H., M.Kn., Notaris berkedudukan di Kabupaten Karawang dan Wilayah Kerja Seluruh Provinsi Jawa Barat dengan Khufran Hakim Noor sebagai penanggung (yang menurut keterangannya tidak memerlukan persetujuan dari istrinya yaitu Hasti Garna Tasriful Alam);
  3. Akta Jaminan Pribadi (Borgtocht) No. 03 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Vita Tris Murniyanti, S.H., M.Kn., Notaris berkedudukan di Kabupaten Karawang dan Wilayah Kerja Seluruh Provinsi Jawa Barat dengan Arvan Rivaldy R Siregar sebagai penanggung (yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Hayu R Anggara Shelomita);
  4. Akta Pernyataan *Subordinated Loan* No. 06 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Vita Tris Murniyanti, S.H., M.Kn., Notaris berkedudukan di Kabupaten Karawang dan Wilayah Kerja Seluruh Provinsi Jawa Barat;
  5. Akta Pemberian Jaminan Secara Cessie No. 07 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Vita Tris Murniyanti, S.H., M.Kn., Notaris berkedudukan di Kabupaten Karawang dan Wilayah Kerja Seluruh Provinsi Jawa Barat sehubungan dengan tagihan atas kredit konstruksi BTN tanggal 16-08-2022 nomor 04 senilai Rp12.200.000.000,- (dua belas miliar dua ratus juta Rupiah);
  6. Surat Kuasa untuk Mendebet Rekening No. 1298/IPC-PEK/VII/2022 tanggal 18 Juli 2022 sehubungan dengan pemberian kuasa dari Perseroan kepada BTN untuk mendebet rekening giro operasional dan rekening giro escrow Perseroan di BTN Kantor Cabang Tangerang.

Berdasarkan perjanjian kredit ini, Perseroan wajib menjaga debt to equity ratio maksimal sebesar 500% (lima ratus persen) dan kecukupan modal minimal sebesar 10% (sepuluh persen) dari total utang di BTN.

Berdasarkan laporan keuangan per tanggal 31 Desember 2020, 2021 dan 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (member of PKF International, Perseroan memiliki rasio pinjaman terhadap ekuitas/debt to equity ratio sebesar 108% (seratus delapan persen).

Bersama dengan pelaksanaan Penawaran Umum Perdana, Perseroan akan mengkonversikan utang kepada pemegang saham Perseroan, yaitu Khufran Hakim Noor, menjadi saham sehingga akan memberikan posisi keuangan Perseroan yang lebih baik dan memberikan manfaat bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

Terkait dengan pelaksanaan penggabungan usaha Perseroan, perjanjian kredit ini menyatakan bahwa Perseroan tidak diperbolehkan untuk melakukan, antara lain, merger atau akuisisi perusahaan tanpa persetujuan dari BTN. Perseroan telah memperoleh surat persetujuan dari BTN untuk melaksanakan penggabungan usaha dengan PT Esmas Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property, namun surat persetujuan tersebut dikeluarkan oleh BTN setelah pelaksanaan penggabungan usaha Perseroan yang disetujui berdasarkan Akta No. 255/2022 mendapat persetujuan dari dan telah diberitahukan kepada Menkumham.

Tidak ada suatu surat atau korespondensi yang telah dikeluarkan oleh BTN yang menyatakan bahwa terdapat suatu kewajiban berdasarkan perjanjian kredit ini yang belum/hingga kini tidak terpenuhi oleh Perseroan atau tidak/belum dikesampingkan oleh BTN yang dapat menyebabkan Perseroan untuk dinyatakan wanprestasi oleh BTN.

Catatan:

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari BTN atas rencana Penawaran Umum Perdana, kapitalisasi agio saham dan penerbitan saham dalam rangka konversi pinjaman sebagaimana ternyata dalam Surat BTN No. 457/S/CBC.BTR-JT/III/2023 tanggal 20 Maret 2023 dan Surat BTN No. 931/S/CBC.BTR-JY/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023 perihal Perubahan atas Surat Persetujuan, termasuk penghapusan pembatasan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan.

Sesuai dengan surat persetujuan dari BTN, persetujuan BTN atas klausul pembatasan akan dituangkan dalam suatu addendum/perubahan perjanjian kredit setelah diterbitkannya pernyataan efektif dari OJK terkait Penawaran Umum Perdana.

4. **Akta Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 03 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Michael, S.H., S.T., M.Kn., M.Th., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, antara Perseroan dan BTN sehubungan dengan proyek perumahan MG**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. BTN.

Fasilitas Kredit:

Plafond kredit sebesar Rp75.400.000.000,- (tujuh puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah), yang terdiri dari:

1. KYG: Rp68.900.000.000,- (enam puluh delapan miliar sembilan ratus juta Rupiah); dan

Type	Unit	Bangunan (Rp)	Prasarana (Rp)	Sarana (Rp)	Total (Rp)
36/97	985	50.955.489.614,-	14.568.709.198,-	3.375.801.187,-	68.900.000.000,-

2. KPL: Rp6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta Rupiah).

Jenis:

Non-revolving.

Tujuan:

1. KYG: pembangunan perumahan New Mahakam Grande/Griya Mahakam City sebanyak 985 (sembilan ratus delapan puluh lima) unit type 36, yang berlokasi di Jalan Nusyirwan Ismail (Ring Road II), RT 13, Kel. Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda;
2. KPL: *Reimburse* pembelian lahan perumahan New Mahakam Grande/Griya Mahakam City.

Jangka Waktu:

60 (enam puluh) bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

Biaya Provisi, Administrasi dan layanan:

1. Biaya provisi: 0,5% (nol koma lima persen) dari plafond kredit secara *eenmalig*, dan wajib dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal penandatanganan perjanjian kredit ini;
2. Biaya administrasi: 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit secara *eenmalig*, dan wajib dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal penandatanganan perjanjian kredit ini; dan
3. Biaya layanan: 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit secara *eenmalig*, dan wajib dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal penandatanganan perjanjian kredit ini.

Cadangan Biaya:

0,50% (nol koma lima nol persen) dari plafond kredit atau jumlah tertentu (setelah dikonfirmasi kepada Notaris) untuk pemasangan hak tanggungan. Apabila biaya pemasangan melebihi dana cadangan tersebut, maka Perseroan mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan biaya tersebut.

Suku Bunga:

11,00% (sebelas persen) per tahun (*adjustable rate*).

Denda Keterlambatan:

2% (dua persen) di atas tingkat suku bunga yang berlaku dan diperhitungkan atas jumlah tunggakan tersebut, dimulai dari tanggal penandatanganan perjanjian kredit pada bulan berikutnya setelah tanggal penagihan dan masa pembayarannya pada bulan bersangkutan berakhir.

Jaminan:

1. Agunan Pokok:

Tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri di atasnya dengan total luas minimal 248.252 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh delapan ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi), di lokasi Proyek Perumahan New Mahakam Grande/Griya Mahakam City di Jalan Nusyirwan Ismail (Ring Road II), RT 13, Kel. Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, dengan bukti legalitas hak 5 (lima) SHGB Induk dan 165 (seratus enam puluh lima) SHGB Pecahan sebagai berikut:

No.	SHGB	Blok	Luas Awal (m <sup>2</sup> )	Luas Sisa (m <sup>2</sup> )	Atas Nama	Tanggal berakhir
1.	1262	Induk	88.223	45.728	Perseroan	08-04-2038
2.	1412	Induk	81.470	45.693	Perseroan	31-03-2040
3.	1757	Induk	31.296	26.210	Perseroan	09-06-2050
4.	1780	Induk	71.215	71.215	Perseroan	17-02-2041
5.	2019	Induk	42.588	42.588	Perseroan	22-12-2051
6.	165 SHGB pecahan	Pecahan induk	-	16.818	Perseroan	-
<b>TOTAL</b>			314.792	248.252	-	-

165 (seratus enam puluh lima) SHGB pecahan sebagaimana dimaksud di atas adalah SHGB-SHGB sebagai berikut:

No.	Nomor SHGB	Luas (m <sup>2</sup> )	Nomor SHGB Induk
1.	01823	104	1262
2.	01433	117	1262
3.	01563	117	1262
4.	01551	117	1262
5.	01608	104	1262
6.	02130	117	1412
7.	02129	117	1412
8.	02128	117	1412
9.	02125	117	1412
10.	02124	117	1412
11.	02123	117	1412
12.	02122	117	1412
13.	02121	117	1412
14.	01974	104	1412
15.	01466	117	1262
16.	02138	117	1412
17.	02150	117	1412

No.	Nomor SHGB	Luas (m <sup>2</sup> )	Nomor SHGB Induk
18.	02149	117	1412
19.	02136	117	1412
20.	02147	117	1412
21.	02135	117	1412
22.	02146	117	1412
23.	02145	117	1412
24.	02133	117	1412
25.	02132	117	1412
26.	02131	117	1412
27.	02171	97	1412
28.	02172	97	1412
29.	02176	97	1412
30.	02177	97	1412
31.	02178	97	1412
32.	02179	97	1412
33.	02167	97	1412
34.	02166	97	1412
35.	02160	97	1412
36.	02158	117	1412
37.	02157	117	1412
38.	01858	97	1412
39.	02156	117	1412
40.	02155	117	1412
41.	01841	97	1412
42.	01843	97	1412
43.	01844	97	1412
44.	01846	97	1412
45.	01848	97	1412
46.	02151	117	1412
47.	01782	97	1757
48.	01658	110	1262
49.	01659	97	1262
50.	01660	97	1262
51.	01662	110	1262
52.	01667	110	1262
53.	01666	97	1262
54.	01665	97	1262
55.	01664	97	1262
56.	01663	97	1262
57.	01661	97	1262
58.	01668	97	1262
59.	01656	97	1262
60.	01657	110	1262
61.	01887	97	1412
62.	01886	97	1412
63.	01885	97	1412
64.	01884	97	1412
65.	01883	97	1412
66.	01801	97	1757
67.	01800	97	1757
68.	01878	97	1412

No.	Nomor SHGB	Luas (m <sup>2</sup> )	Nomor SHGB Induk
69.	01879	97	1412
70.	01880	97	1412
71.	01881	97	1412
72.	01882	97	1412
73.	01877	97	1412
74.	02139	117	1412
75.	02140	117	1412
76.	01872	97	1412
77.	01871	97	1412
78.	02028	97	1757
79.	02027	97	1757
80.	02026	97	1757
81.	02025	97	1757
82.	02024	97	1757
83.	02023	97	1757
84.	02022	97	1757
85.	02021	97	1757
86.	02141	117	1412
87.	01866	97	1412
88.	01865	97	1412
89.	01862	97	1412
90.	02142	117	1412
91.	02059	97	1412
92.	02058	97	1412
93.	02057	97	1412
94.	02056	97	1412
95.	02055	97	1412
96.	02054	97	1412
97.	02053	97	1412
98.	02052	97	1412
99.	02051	97	1412
100.	02050	97	1412
101.	02049	97	1412
102.	02048	97	1412
103.	02047	97	1412
104.	02033	97	1412
105.	02035	97	1412
106.	02036	97	1412
107.	02038	97	1412
108.	02039	97	1412
109.	02040	97	1412
110.	02041	97	1412
111.	02042	97	1412
112.	02044	97	1412
113.	02046	97	1412
114.	02191	97	1412
115.	02189	97	1412
116.	02188	97	1412
117.	02192	97	1412
118.	02193	97	1412
119.	02195	97	1412

No.	Nomor SHGB	Luas (m <sup>2</sup> )	Nomor SHGB Induk
120.	02233	97	1412
121.	02234	97	1412
122.	02235	97	1412
123.	02236	97	1412
124.	02237	97	1412
125.	02238	97	1412
126.	02239	97	1412
127.	02240	97	1412
128.	02241	97	1412
129.	02242	117	1412
130.	02232	117	1412
131.	02231	97	1412
132.	02230	97	1412
133.	02229	97	1412
134.	02228	97	1412
135.	02227	97	1412
136.	02226	97	1412
137.	02225	97	1412
138.	02224	97	1412
139.	02217	97	1412
140.	02218	97	1412
141.	02219	97	1412
142.	02220	97	1412
143.	02222	97	1412
144.	02221	97	1412
145.	02223	117	1412
146.	02216	117	1412
147.	02215	97	1412
148.	02214	97	1412
149.	02213	97	1412
150.	02212	97	1412
151.	02211	97	1412
152.	02205	97	1412
153.	02206	97	1412
154.	02207	97	1412
155.	02208	97	1412
156.	02209	97	1412
157.	02210	97	1412
158.	02204	97	1412
159.	02203	97	1412
160.	02202	97	1412
161.	02201	97	1412
162.	02200	97	1412
163.	02198	97	1412
164.	02199	117	1412
165.	02197	97	1412
<b>TOTAL LUAS</b>		<b>16.818</b>	



2. Agunan Lain:
  - a) *Personal Guarantee* dari seluruh pemegang saham Perseroan;
  - b) *Standing Instruction* atas penyaluran pencairan dana kredit konstruksi BTN serta hasil penjualan unit rumah perumahan New Mahakam Grande/Griya Mahakam City, baik secara tunai, kredit maupun bentuk penjualan yang lain ke rekening giro Perseroan di BTN;
  - c) *Cessie* atau piutang yang berkaitan dengan penjualan unit rumah yang dibiayai BTN pada Proyek New Mahakam Grande/Griya Mahakam City; dan
  - d) Akta Subordinasi yang menyatakan bahwa Perseroan tidak akan melunasi utang kepada pemegang saham dan/atau pihak terafiliasi lainnya sebelum hutang kepada BTN telah lunas.

Hal-Hal yang Harus Dilakukan oleh Perseroan Setelah Penandatanganan Perjanjian Kredit ini:

1. Melakukan monitoring penyelesaian sertifikat agunan pokok di atas;
2. Menyerahkan laporan terkait perkembangan proyek secara periodik minimal setiap 3 (tiga) bulan atau setiap waktu diminta oleh BTN yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sesuai Anggaran Dasar, meliputi:
  - a. Laporan penjualan dan daftar piutang usaha atas penjualan yang riil dan valid dengan ketentuan memuat informasi nama konsumen,, nomor telepon yang dapat dihubungi, harga jual, skema pembelian (kredit, tunai atau tunai bertahap), jumlah uang yang telah dibayarkan dan jumlah uang yang belum dibayarkan;
  - b. Laporan lainnya terkait dengan proyek New Mahakam Grande/Griya Mahakam City;
3. Selama jangka waktu kredit Perseroan agar melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Mengoptimalkan penjualan dengan melakukan strategi-strategi pemasaran untuk dapat menjual unit minimal sebanyak 5 (lima) sampai dengan 30 (tiga puluh) unit/bulan (berdasarkan proyeksi *cashflow*);
  - b. Pembangunan agar dilakukan dan diprioritaskan terhadap unit-unit yang sudah terjual terlebih dahulu dan agar diupayakan pembangunan dilakukan blok per blok atau tidak sporadis;
4. Menyerahkan laporan keuangan:
  - a. Laporan keuangan semester *home statement*, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari dari akhir periode pelaporan;
  - b. Laporan keuangan tahunan audited, selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari dari akhir periode pelaporan;
5. Menyerahkan laporan penilaian agunan dari appraisal independen, setiap 18 (delapan belas) bulanan, terhitung sejak tanggal penilaian terakhir apabila Perseroan masih memiliki fasilitas kredit di atas Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah);
6. Menyampaikan data konsumen valid yang telah membayar uang muka (DP) minimal setiap triwulan sekali dan telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang di Perseroan sampai dengan kredit lunas;
7. Menjaga rasio *debt to equity ratio* maksimal 500% (lima ratus persen) dan kecukupan modal disetor minimal 10% (sepuluh persen) sampai dengan kredit lunas. Apabila diharuskan menambah modal disetor maka harus dilakukan secara notarial dan disahkan oleh Kemenkumham. Penambahan modal disetor tidak diperkenankan berasal dari pinjaman bank;
8. Melakukan pengendapan dana pada rekening giro Perseroan di BTN minimal 3% (tiga persen) dari total plafond kredit (atau sesuai ketentuan pengendapan dana giro BTN yang berlaku);
9. Atas unit yang merupakan objek pembiayaan apabila pada saat pencairan kredit telah terjual lunas, maka atas unit tersebut wajib dilakukan pembayaran pokok kredit;
10. Menjaga rasio-rasio keuangan selalu berada di dalam batas wajar yang ditentukan oleh bank;
11. Wajib menggunakan rekening Perseroan di BTN untuk seluruh aktivitas keuangan, termasuk pembayaran cicilan uang muka, cicilan *cash* bertahap dan hasil tunai penjualan;
12. Pencairan kredit Perseroan tidak diperkenankan digunakan untuk melunasi atau membiayai proyek lain dari grup yang terafiliasi dengan Perseroan;
13. Menjaga kinerja manajemen tetap baik dan fasilitas kredit yang diberikan tetap dalam kondisi lancar atas pembangunan proyek perumahan New Mahakam Grande/Griya Mahakam City sampai dengan kredit lunas;
14. Menyediakan saldo setiap bulannya sebagai cadangan pembayaran bunga kredit;
15. Penjualan unit rumah secara kredit diprioritaskan menggunakan fasilitas KPR BTN.

#### Syarat dan Ketentuan Teknis Lainnya:

1. Apabila terjadi perubahan *siteplan/blockplan* tipe rumah serta spesifikasi teknis bangunan oleh Perseroan maupun instansi setempat harus dengan persetujuan BTN sebelum dilanjutkan ke instansi terkait;
2. Pelaksanaan pembangunan harus dalam area yang *tercover* dalam IMB/PGB yang dikeluarkan pemerintah daerah setempat, sesuai dengan *siteplan* yang telah mendapat persetujuan dari instansi terkait dan *tercover* oleh sertifikat induk yang telah dikuasai oleh Perseroan dan menjadi agunan kredit;
3. Melakukan pemenuhan syarat dan kesepakatan yang tertuang dalam akta merger;
4. Perseroan diwajibkan menggunakan 1 (satu) notaris yang telah ditunjuk dan bekerja sama dengan BTN dalam melakukan proses akad kredit fasilitas kredit konstruksi sekaligus proses akan/pengikatan atas penjualan unit rumah baik penjualan tunai, *cash* bertahap, maupun KPR dan notaris tersebut wajib melaporkan proses akad/pengikatan atas penjualan unit rumah setiap bulan kepada BTN.

#### Hal-hal Tidak Boleh Dilakukan oleh Perseroan Selama Masa Kredit Tanpa Persetujuan BTN:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikatkan diri sebagai penjamin dan atau menjamin utang;
3. Melakukan *merger* atau akuisisi;
4. Memberikan piutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha sebelum utang BTN lunas;
5. Melunasi utang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup perusahaan sebelum utang di BTN lunas;
6. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
7. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga; dan
8. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara apapun dan juga maksud apapun serta atas nama apapun kepada pihak ketiga.

#### Pengalihan:

Perseroan tidak dapat mengalihkan setiap haknya berdasarkan perjanjian kredit ini. BTN dapat, pada setiap waktu, mengalihkan setiap haknya atau kepentingannya yang timbul berdasarkan atau sehubungan dengan perjanjian kredit ini dan jaminan-jaminan yang diikat berdasarkan perjanjian kredit ini.

#### Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa:

1. Hukum Indonesia.
2. Pengadilan Negeri Jakarta Barat (non-eksklusif).

Sebagaimana ternyata dalam perjanjian kredit, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris Perseroan, yaitu Arvan Rivaldy Siregar dan Gunawan Wisaksono, berdasarkan Akta Surat Kuasa Khusus No. 256 tanggal 24 Juni 2023 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, dengan turut hadir untuk menandatangani perjanjian kredit.

Atas perjanjian kredit di atas, telah dibuatkan dokumen-dokumen sebagai berikut sehubungan dengan jaminan yang diberikan Perseroan kepada BTN:

1. Akta Pemberian Jaminan Cessie No. 07 tanggal 03 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Michael, S.H., S.T., M.Kn., M.Th., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara Perseroan dan BTN;
2. Akta Pernyataan No. 10 tanggal 03 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Michael, S.H., S.T., M.Kn., M.Th., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang menegaskan bahwa pengelolaan keuangan Perseroan hanya diperuntukkan pada proyek yang dikelola Perseroan dan tidak digunakan untuk grup usahanya baik utang maupun piutang;
3. Akta Pengakuan Hutang No. 06 tanggal 03 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Michael, S.H., S.T., M.Kn., M.Th., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh Provinsi Daerah

Khusus Ibukota Jakarta antara Perseroan dan BTN atas utang sebesar Rp75.400.000.000,- (tujuh puluh lima miliar empat ratus juta Rupiah);

4. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 09 tanggal 03 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Michael, S.H., S.T., M.Kn., M.Th., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara Perseroan selaku pemberi kuasa dan BTN selaku penerima kuasa; dan
5. Akta Perjanjian Subordinasi No. 08 tanggal 03 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Michael, S.H., S.T., M.Kn., M.Th., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Berdasarkan Surat Persetujuan BTN, setelah pernyataan pendaftaran Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham dinyatakan efektif oleh OJK, Perseroan hanya diwajibkan untuk memperoleh persetujuan BTN apabila akan dilakukan pengalihan saham Perseroan yang menyebabkan perubahan pemegang saham dominan (ultimate beneficial owner) Perseroan.

5. **Akta Perjanjian Kredit Antara PT Ingria Pratama Capitalindo, Tbk Dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 21 tanggal 25 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung antara Perseroan dan BTN sehubungan dengan proyek perumahan TVE**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. BTN.

Fasilitas Kredit:

Plafond kredit sebesar Rp3.900.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus juta Rupiah), yang terdiri dari:

1. Konstruksi: Rp3.400.000.000,- (empat miliar lima ratus delapan puluh juta Rupiah); dan
2. KPL: Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Jenis:

Kredit Konstruksi (KYG) dan Kredit Kepemilikan Lahan (KPL)

Sifat Kredit:

Non-revolving.

Tujuan:

Pembangunan Perumahan "THE VALLEY ESMA" sebanyak 63 (enam puluh tiga) unit beserta sarana dan prasarannya yang berlokasi di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.

Jangka Waktu:

36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 25 Juli 2023 (dua puluh lima Juli dua ribu dua puluh tiga).

Biaya Provisi:

0,50% (nol koma lima nol persen) dari plafon kredit atau sebesar Rp19.500.000,- (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah).

Biaya Administrasi:

Biaya Administrasi KYG dan KPL sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit atau sebesar Rp9.750.000,- (sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan Biaya Layanan KYG dan KPL sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit atau sebesar Rp9.750.000,- (sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

**Cadangan Pemasangan Hak Tanggungan:**

- a. 0,5% (nol koma lima persen) dari plafond kredit atau jumlah tertentu (setelah dikonfirmasi kepada Notaris) untuk pemasangan Hak Tanggungan.
- b. Apabila biaya pemasangan Hak Tanggungan melebihi dana cadangan tersebut, maka Perseroan mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan biaya tersebut.

**Suku Bunga:**

11% (sebelas persen) per tahun (*adjustable rate*).

**Denda Keterlambatan:**

2% (dua persen) per tahun di atas suku bunga kredit yang berlaku, dihitung atas jumlah tunggakan, dari tanggal 1 (satu) pada bulan berikutnya setelah tanggal penagihan dan masa pembayaran pada bulan bersangkutan berakhir.

**Jaminan:**

1. Agunan Pokok:

Tanah dan bangunan (diikat hak tanggungan) yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di lokasi Proyek Perumahan THE VALLEY ESMA yang berlokasi di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Prov. Jawa Barat dengan bukti penguasaan proyek berupa 39 (tiga puluh sembilan) SHGB pecah dengan total luas sebesar 2.589 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi), 1 SHGB induk dengan luas sebesar 7.189 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan Akta Pelepasan Hak 2 (dua) berkas dengan total luas sebesar 918 m<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan belas meter persegi) kesemuanya atas nama Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

**Sertifikat pecahan:**

No.	Keterangan	No.	Keterangan
1.	SHGB No. 00007/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 7 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02427/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	21.	SHGB No. 00034/Cikancung, terletak di Blok A2, No. Unit 11 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02454/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
2.	SHGB No. 00008/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 8 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02428/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	22.	SHGB No. 00036/Cikancung, terletak di Blok A2, No. Unit 13 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02456/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
3.	SHGB No. 00009/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 9 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02429/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	23.	SHGB No. 00039/Cikancung, terletak di Blok A3, No. Unit 3 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02459/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
4.	SHGB No. 00010/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 10 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02430/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	24.	SHGB No. 00040/Cikancung, terletak di Blok A3, No. Unit 4 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02460/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
5.	SHGB No. 00011/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 11 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02431/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	25.	SHGB No. 00043/Cikancung, terletak di Blok A3, No. Unit 7 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02463/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan

No.	Keterangan	No.	Keterangan
6.	SHGB No. 00012/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 12 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02432/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	26.	SHGB No. 00044/Cikancung, terletak di Blok A3, No. Unit 8 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02464/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
7.	SHGB No. 00013/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 13 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02433/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	27.	SHGB No. 00045/Cikancung, terletak di Blok A3, No. Unit 9 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02465/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
8.	SHGB No. 00014/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 14 seluas 81 m <sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi), Surat Ukur No. 02434/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	28.	SHGB No. 00046/Cikancung, terletak di Blok A3, No. Unit 10 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02466/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
9.	SHGB No. 00015/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 15 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02435/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	29.	SHGB No. 00048/Cikancung, terletak di Blok A3, No. Unit 12 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02468/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
10.	SHGB No. 00016/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 16 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02436/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	30.	SHGB No. 00050/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 2 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02470/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
11.	SHGB No. 00017/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 17 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02437/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	31.	SHGB No. 00051/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 3 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02471/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
12.	SHGB No. 00018/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 18 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02438/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	32.	SHGB No. 00052/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 4 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02472/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
13.	SHGB No. 00019/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 19 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02439/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	33.	SHGB No. 00053/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 5 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02473/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
14.	SHGB No. 00020/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 20 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02440/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	34.	SHGB No. 00054/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 6 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02474/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
15.	SHGB No. 00022/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 22 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02442/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	35.	SHGB No. 00055/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 7 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02475/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
16.	SHGB No. 00023/Cikancung, terletak di Blok A1, No. Unit 23 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No.	36.	SHGB No. 00056/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 8 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02476/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	02443/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan		
17.	SHGB No. 00028/Cikancung, terletak di Blok A2, No. Unit 5 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02448/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	37.	SHGB No. 00057/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 9 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02477/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
18.	SHGB No. 00029/Cikancung, terletak di Blok A2, No. Unit 6 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02449/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	38.	SHGB No. 00058/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 1 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02470/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
19.	SHGB No. 00030/Cikancung, terletak di Blok A2, No. Unit 7 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02450/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan	39.	SHGB No. 00059/Cikancung, terletak di Blok A4, No. Unit 2 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02479/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan
20.	SHGB No. 00033/Cikancung, terletak di Blok A2, No. Unit 10 seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02453/Cikancung/2021, terdaftar atas nama Perseroan		

Sertifikat Induk:

No.	Keterangan
1.	SHGB No. 00004/Cikancung, seluas 7.189 m <sup>2</sup> (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur No. 00178/Cikancung/2020, terdaftar atas nama Perseroan

Akta Pelepasan Hak:

No.	Keterangan
1.	APH No. 04 TGL. 17-02-2021, seluas 448 m <sup>2</sup> (empat ratus empat puluh delapan meter persegi), atas nama Dadang Sahidin
2.	APH No. 04 TGL. 17-02-2021, seluas 470 m <sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama Wawan Hermawan

2. Jaminan Tambahan:

a. *Personal Guarantee* dari:

- i. Arvan Rivaldy R Siregar selaku Komisaris Utama Perseroan;
  - ii. Khufran Hakim Noor selaku Direktur Utama Perseroan;
  - iii. Irwansyah Hakim Noor selaku Direktur Perseroan;
  - iv. Mochamad Dody Supriyadi selaku Direktur Perseroan;
  - v. Anwal Arif Pamungkas selaku Pemegang Saham Perseroan; dan
  - vi. Rustiana Irwati selaku Pemegang Saham Perseroan.
- b. *Cessie*/fidusia atas piutang Perseroan yang berkaitan dengan pendapatan atas objek yang dibiayai oleh BTN;
- c. Akta Subordinasi yang menyatakan bahwa Perseroan tidak akan melunasi hutang kepada pemegang saham dan/atau pihak terafiliasi lainnya sebelum hutang kepada BTN telah lunas; dan
- d. Pengakuan Hutang Kredit Konstruksi sebesar Rp3.900.000.000,- (tiga miliar empat ratus juta rupiah).

### Pengembalian Kredit:

1. Sumber pengembalian kredit adalah hasil penjualan unit rumah pada perumahan THE VALLEY ESMA yang dibiayai oleh BTN baik secara Tunai, cash bertahap maupun KPR;
2. Ketentuan pembayaran pokok kredit:
  - a. Penjualan melalui fasilitas kredit (KPR)
    - i. Penjualan melalui kredit (KPR-BTN): pembayaran pokok kredit dilakukan bersamaan saat dilakukan akad KPR
    - ii. Apabila melalui fasilitas KPR di Bank lain, maka pengembalian pokok kredit per unit wajib dilakukan pada saat pencarian fasilitas KPR sesuai dengan *Standing Instruction* (SI) yang telah ditandatangani oleh Bank pemberi kredit.
  - b. Penjualan Tunai:
    - i. Pengembalian pokok kredit wajib dilakukan pada saat penandatanganan PPJB.
  - c. Penjualan Tunai Bertahap:
    - i. Atas penjualan rumah secara tunai bertahap pengembalian pokok kredit akan per unit wajib dilakukan apabila cicilan konsumen telah mencapai 50% (lima puluh persen) dari harga jual, yaitu sebesar 50% (lima puluh persen) dari kewajiban pengembalian pokok per unit. Sisa pokok kredit sebesar 50% (lima puluh persen) lainnya dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB/AJB/Pelunasan oleh konsumen.
3. Pembayaran Pokok Kredit:
  - a. Pembayaran pokok kredit wajib dilakukan pada setiap penjualan yang terjadi atas setiap unit rumah yang dibiayai BTN dengan besaran potongan minimal per unit sebagai berikut:

Type Rumah	Jumlah Unit	Potongan Pokok		Potongan Per Unit
		KYG	KPL	
35/66	63	Rp66.000.000	Rp11.000.000	Rp77.000.000

- b. Apabila outstanding kredit telah Rp0,- (nihil), maka tidak dilakukan pemotongan pokok kredit.
4. Ketentuan penjualan unit rumah:
  - a. Setiap penjualan unit secara tunai maupun KPR BTN harus melalui rekening escrow atas nama Perseroan di BTN dan wajib digunakan sebagai pemenuhan kewajiban bunga dan pokok kredit dan kemudian sisanya dapat dipindahbukukan ke rekening operasional Perseroan di BTN;
  - b. Penjualan unit-unit rumah yang dibiayai oleh BTN (KPR-BTN) secara kredit agar diajukan menggunakan fasilitas kredit BTN (KPR-BTN);
  - c. Setiap penjualan unit rumah yang dibiayai oleh BTN apabila penjualannya dilakukan secara tunai, cash bertahap atau KPR pada Bank lain wajib mendapat persetujuan tertulis dari BTN dan hasil penjualannya wajib digunakan untuk membayar kewajiban pokok kredit. Apabila terdapat penjualan atas unit rumah secara tunai, cash bertahap atau KPR pada bank lain tanpa persetujuan BTN dan tidak dipergunakan untuk membayar kewajiban pengembalian pokok kredit, maka Perseroan harus membayar pokok kredit sesuai dengan potongan pokok unit-unit rumah tersebut kepada BTN. Apabila Perseroan tidak sanggup memenuhi ketentuan tersebut, maka BTN tidak akan menerbitkan Surat Roya.
5. Pembayaran Bunga Kredit:
  - a. Kewajiban bunga diperhitungkan secara efektif atas saldo baki debit harian;
  - b. Perseroan wajib menyediakan saldo di rekening escrow paling lambat sebelum tanggal penagihan bunga sebesar proyeksi tagihan bunga bulanan yang akan dikonfirmasi oleh BTN;
  - c. Pembayaran Kewajiban bunga setiap bulan harus dibayar pada bulan bersangkutan. Apabila pada bulan yang bersangkutan tidak ada pendapatan dari hasil penjualan unit-unit rumah atau hasil penjualan unit-unit rumah atau hasil penjualan unit-unit rumah lebih kecil dibandingkan dengan kewajiban bunga, maka Perseroan wajib menutup kekurangannya dari sumber aset lainnya.

Hal-Hal yang Harus Dilakukan oleh Perseroan Setelah Penandatanganan Perjanjian Kredit ini:

1. Melakukan monitoring penyelesaian sertifikat agunan pokok;
2. Menyerahkan laporan terkait perkembangan proyek secara periodik minimal setiap 3 (tiga) bulan atau setiap waktu diminta oleh BTN yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sesuai anggaran dasar, meliputi;
  - a. Laporan Penjualan dan daftar piutang usaha atas penjualan yang riil dan valid dengan ketentuan memuat informasi nama konsumen, nomor telepon yang dapat dihubungi, harga jual, skema pembelian (kredit, tunai atau tunai bertahap), jumlah uang yang telah dibayarkan dan jumlah uang yang belum dibayarkan;
  - b. Laporan lainnya terkait dengan proyek perumahan THE VALLEY ESMA.
3. Selama jangka waktu kredit, Perseroan harus melakukan:
  - a. Mengoptimalkan penjualan dengan melakukan strategi-strategi pemasaran untuk dapat menjual unit minimal sebanyak 1-5 (satu sampai dengan lima /per bulan (berdasarkan proyeksi *cashflow*);
  - b. Pembangunan agar dilakukan dan diprioritaskan terhadap unit-unit yang sudah terjual terlebih dahulu dan agar diupayakan pembangunan dilakukan blok per blok atau tidak sporadic.
4. Menyerahkan laporan keuangan
  - a. Laporan Keuangan Semester *Home Statement*, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari dari akhir periode pelaporan;
  - b. Laporan Keuangan Tahunan *Audited*, selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari dari akhir periode pelaporan.
5. Menyerahkan Laporan Penilaian Agunan dari *appraisal Independent*, setiap 18 bulanan, terhitung sejak tanggal penilaian terakhir apabila Perseroan masih memiliki fasilitas kredit di atas Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
6. Menyampaikan data konsumen valid yang telah membayar uang muka (DP) minimal setiap triwulan sekali dan telah ditandatangani oleh pihak berwenang di Perseroan sampai dengan kredit lunas;
7. Menjaga rasio DER (*Debt to Equity Ratio*) maksimal 500% (lima ratus persen) dan kecukupan modal disetor minimal 10% (sepuluh persen) sampai dengan kredit lunas. Apabila diharuskan menambah modal disetor tidak diperkenankan secara notarial dan disahkan oleh Kemenkumham, penambahan modal disetor tidak diperkenankan berasal dari pinjaman BTN;
8. Melakukan pengendapan dana pada rekening giro Perseroan di bank BTN minimal 3% dari total plafond kredit (atau sesuai ketentuan pengendapan dana giro BTN yang berlaku);
9. Atas unit yang merupakan objek pembiayaan apabila pada saat pencairan kredit yang telah lunas, maka atas unit tersebut wajib dilakukan pembayaran pokok kredit;
10. Menjaga rasio-rasio keuangan selalu berada di dalam batas wajar yang ditentukan oleh BTN;
11. Wajib menggunakan rekening Perseroan di BTN untuk seluruh aktifitas keuangan termasuk pembayaran cicilan uang muka, cicilan cah bertahap dan hasil tunai penjualan;
12. Pencairan kredit Perseroan tidak diperkenankan digunakan untuk melunasi atau membiayai proyek lain dari grup terafiliasi dengan Perseroan;
13. Menjaga kinerja manajemen tetap baik dan fasilitas kredit yang diberikan tetap dalam kondisi lancar atas pembangunan proyek perumahan THE VALLEY ESMA sampai dengan kredit lunas;
14. Menyediakan saldo setiap bulannya sebagai cadangan pembayaran bunga kredit;
15. Penjualan unit rumah secara kredit diprioritaskan menggunakan fasilitas KPR BTN;
16. Menyerahkan bukti proses baliknama dan penerbitan sertifikat menjadi atas nama Perseroan berupa SPS maksimal 3 (tiga) bulan setelah akad kredit;
17. Penyelesaian proses baliknama dan penerbitan sertifikat menjadi atas nama Perseroan dilakukan oleh notaris yang telah bekerja sama dengan BTN dan memiliki *performance* yang baik.



#### Syarat dan Ketentuan Teknis Lainnya:

1. Apabila terjadi perubahan *siteplan* tipe rumah serta spesifikasi teknis bangunan oleh Perseroan maupun instansi setempat harus dengan persetujuan BTN sebelum dilanjutkan ke instansi terkait;
2. Pelaksanaan pembangunan harus dalam area yang *tercover* dalam IMB/PBG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat, sesuai dengan *siteplan* yang telah mendapat persetujuan dari instansi terkait, *tercover* oleh sertifikat induk yang telah dikuasai oleh Perseroan dan menjadi agunan kredit;
3. Melakukan pemenuhan syarat dan kesepakatan yang tertuang dalam akta merger;
4. Perseroan diwajibkan menggunakan 1 (satu) notaris yang telah ditunjuk dan bekerja sama dengan BTN dalam melakukan proses akad kredit fasilitas kredit konstruksi sekaligus proses akad atas penjualan unit rumah baik penjualan tunai, cash bertahap maupun KPR dan notaris tersebut wajib melaporkan proses akad/pengikatan atas penjualan unit rumah setiap bulan kepada bank BTN.

#### Klausul Tambahan dalam Perjanjian Kredit:

1. Perseroan memberikan kuasa kepada BTN untuk melakukan pendebitan rekening atas nama Perseroan untuk keperluan biaya-biaya realisasi dan kewajiban terkait dengan Kredit Konstruksi BTN yang diterima, termasuk pembayaran pokok, bunga dan denda (jika ada);
2. Perseroan memberikan kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan memberikan hak kepada BTN untuk mengambil alih serta merubah manajemen proyek sejak perusahaan dinyatakan tidak lancar, yang mencakup antara lain:
  - a. Melaksanakan kegiatan proyek;
  - b. Melaksanakan kegiatan pemasaran/penjualan unit rumah melalui fasilitas KPR dan/atau non KPR;
  - c. Melakukan penjualan atas unit, tanah dan/atau sarana/prasarana yang menjadi agunan di BTN dan menandatangani dokumen yang berkaitan dengan penjualan unit atau peralihan hak tersebut;
  - d. Menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan penjualan unit-unit tersebut di atas termasuk penerimaan uang muka dan sebagainya;
  - e. Atas pengambilalihan manajemen, bank BTN dibebaskan dari perkara yang berkaitan dengan hutang dan kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga.
3. Perseroan bersedia dan sanggup untuk menanggung biaya-biaya yang muncul dari selisih/kekurangan biaya selama pembangunan, jika ternyata melebihi RAB yang dibiayai BTN.
4. Perseroan menyatakan kesanggupannya untuk menyampaikan laporan prestasi proyek dan progres pemasaran/penjualannya sesuai format BTN selama pelaksanaan pembangunan yang dibiayai BTN.

#### Pembayaran Dipercepat Secara Sukarela:

Perseroan dapat melakukan Pembayaran kembali yang dipercepat atas seluruh atau sebagian kredit yang telah dicairkan dengan mengikut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Perseroan wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada BTN selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal rencana pembayaran dipercepat Perseroan, yang memuat sekurang-kurangnya tanggal pembayaran dan jumlah yang akan dibayar oleh Perseroan;
2. Pembayaran dipercepat tersebut harus dilakukan pada hari kerja.

#### Hal-hal yang Dilarang:

Tanpa persetujuan dan sepengetahuan BTN (*negative covenants*), Perseroan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut selama kredit belum lunas:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang;
3. Melakukan *merger* atau akuisisi;

4. Memberikan piutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha sebelum hutang di BTN lunas;
5. Melunasi hutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha/perusahaan sebelum hutang di BTN lunas;
6. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
7. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga;
8. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun; dan
9. Menggunakan rekening bank lain untuk transaksi terkait proyek yang dibiayai.

Wanprestasi dan Percepatan Pengembalian Kredit:

Bank BTN sewaktu-waktu berhak untuk:

1. Membatalkan seluruh atau sebagian plafon kredit yang belum dicarikan dan/atau dengan seketika menyatakan seluruh sisa pokok jumlah yang terutang atas kredit yang telah dicairkan oleh Perseroan beserta seluruh bunga dan seluruh jumlah lainnya yang terutang atasnya berdasarkan perjanjian kredit ini jatuh tempo dan harus dibayarkan dan/atau melaksanakan eksekusi atas agunan kredit, atas dasar hal-hal sebagai berikut:
  - a. Apabila Perseroan berdasarkan pertimbangan BTN sendiri, tidak menaati atau memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam perjanjian kredit ini maupun ketentuan-ketentuan lain yang lazim digunakan atau yang berlaku pada BTN;
  - b. Apabila terdapat pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, baik peraturan pemerintah pusat maupun daerah yang mengakibatkan penghentian kegiatan usaha, pencabutan izin usaha atau pencabutan izin proyek yang dibiayai oleh perjanjian kredit ini;
  - c. Apabila Perseroan dilikuidasi, menjalankan atau melalui proses kepailitan atau dinyatakan pailit atau menjalankan suatu proses penundaan kewajiban pembayaran utang;
  - d. Apabila Perseroan melakukan wanprestasi atau menerima suatu pemberitahuan wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kewajiban apapun terkait dengan peminjaman atau terdapatnya suatu utang dari Perseroan yang jatuh tempo atau dapat dinyatakan jatuh tempo sebelum tanggal jatuh temponya atau yang belum dibayarkan ketika jatuh tempo, atau dalam hal suatu pembebanan, penanggungan atau jaminan lainnya yang dibuat oleh Perseroan pada saat ini atau di masa yang akan datang menjadi dapat dieksekusi;
  - e. Apabila kekayaan Perseroan seluruhnya atau Sebagian disita oleh pihak lain;
  - f. Apabila proyek yang dibiayai oleh BTN berdasarkan ketentuan perjanjian kredit ini, atas pertimbangan BTN sendiri, telah ditinggalkan maupun tidak lagi dijalankan pembangunannya maupun tidak lagi dibangun;
  - g. Apabila Perseroan tidak membayar bunga maupun pokok jumlah kredit yang terutang pada waktu dan dengan cara sebagaimana tersebut di atas, di mana BTN tidak perlu memberikan pernyataan maupun peringatan terlebih dahulu akan hal tersebut, dan bahwa lewatnya batas waktu pembayaran tersebut saja merupakan bukti yang cukup bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya;
  - h. Apabila BTN, atas pertimbangan BTN sendiri, mempertimbangkan bahwa terdapat perubahan merugikan yang bersifat material terhadap:
    - Usaha, operasi, aset, kondisi finansial atau prospek usaha Perseroan; kemampuan Perseroan untuk menjalankan kewajiban-kewajibannya di dalam perjanjian ini; keabsahan atau keberlakuan dari perjanjian ini atau setiap hak atau upaya hukum dari BTN berdasarkan perjanjian kredit ini; atau berkurangnya sedemikian rupanya kekayaan Perseroan atau mundurnya sedemikian rupanya usaha Perseroan yang berdasarkan pertimbangan BTN sendiri, dimana jadi tidak mungkin lagi bagi Perseroan untuk membayar lunas utangnya kepada BTN.

- i. Apabila Perseroan berhenti atau terancam untuk memberhentikan kegiatan usahanya atau sebagian besar dari kegiatan usahanya, atau mengubah atau terancam untuk mengubah sifat atau cakupan dari usahanya;
  - j. Apabila Perseroan, karena sebab apapun, menjadi tidak berhak dan tidak berkuasa lagi untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya;
  - k. Apabila surat-surat atau bukti kepemilikan jaminan atau dokumen lainnya yang diberikan oleh Perseroan kepada BTN ternyata tidak benar; atau
  - l. Apabila jaminan yang diikat oleh BTN dijamin lagi, dijual atau dengan cara lainnya dialihkan atau dilepaskan haknya kepada pihak lain dengan tidak mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN.
2. Sebelum BTN melakukan tindakan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 di atas, BTN terlebih dahulu menyampaikan surat peringatan kepada Perseroan sesuai ketentuan BTN.
  3. BTN berhak memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain sejenis yang dikirimkan ke alamat Perseroan.
  4. BTN berhak memasuki pekarangan, rumah berikutan tanah yang menjadi agunan tersebut berada.
  5. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan BTN berupa surat atau akta lain sejenis maupun dalam bentuk papan peringatan (plank, stiker, atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.
  6. Selama Perseroan belum melunasi seluruh hutangnya yang timbul dari perjanjian kredit ini, BTN berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BTN, melakukan pemeriksaan terhadap agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
  7. Perseroan tidak berkeberatan dan menyatakan bahwa tindakan-tindakan BTN seperti dimaksud di atas, bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik dan bukan merupakan perbuatan tidak menyenangkan serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
  8. Perseroan tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana, berkenaan tindakan BTN yang dilakukan tersebut di atas.
  9. Perseroan wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar kepada BTN dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.
- Upaya Hukum dan Pengesampingan:
1. Kegagalan ataupun keterlambatan BTN dalam menggunakan hak-hak atau upaya-upaya hukum berdasarkan perjanjian kredit ini tidak akan diinterpretasikan sebagai suatu pengesampingan oleh BTN atas hak atau upaya hukum apapun. BTN berhak, atas pertimbangan BTN sendiri, untuk menggunakan maupun tidak menggunakan hak atau upaya hukumnya berdasarkan perjanjian kredit ini;
  2. Suatu tindakan atau tindakan bersifat parsial terkait dengan penggunaan hak atau upaya hukum oleh BTN tidak mencegah penggunaan berikutnya atau penggunaan hak atau upaya hukum lainnya oleh BTN;
  3. Setiap pengesampingan atas setiap ketentuan dalam perjanjian kredit ini oleh bank tidak akan berlaku kecuali dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh BTN, pengesampingan mana, ketika ditandatangani, akan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini.

Kuasa:

1. Perseroan dengan ini memberikan kuasa kepada BTN untuk menandatangani dan mempergunakan dana milik Perseroan yang tersimpan pada BTN, baik dari rekening maupun tabungan deposito milik Perseroan untuk tujuan pembayaran jumlah kredit yang terutang dan bunga kredit, biaya provisi, denda, dan biaya-biaya lainnya dan segala sesuatu yang terutang sebagaimana diatur di dalam perjanjian kredit ini;
2. Perseroan dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan memberikan hak kepada BTN, mengambil alih kegiatan usaha Perseroan dan mengubah pengurus Perseroan sejak kredit dinyatakan oleh BTN tidak lancar. Kuasa tersebut mencakup, antara lain:
3. untuk melaksanakan kegiatan usaha Perseroan; dan
4. untuk menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan piutang Perseroan dari anggotanya.

5. Dalam halnya pengambilalihan oleh BTN, Perseroan dengan ini membebaskan BTN dari seluruh perkara yang timbul atau yang dapat ditimbulkan terkait dengan kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga manapun.
6. Kuasa yang diberikan oleh Perseroan berdasarkan ketentuan ini, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan oleh karenanya kuasa ini tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, atau karena sebab-sebab dapat dicabut atau berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengalihan:

1. Perseroan tidak dapat mengalihkan setiap haknya berdasarkan perjanjian kredit;
2. BTN dapat, pada setiap waktu, mengalihkan setiap haknya atau kepentingannya yang timbul berdasarkan atau sehubungan dengan perjanjian kredit ini dan jaminan-jaminan perjanjian kredit ini.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa:

1. Hukum Indonesia.
2. Pengadilan Negeri Kabupaten Bandung (non-eksklusif).

Sebagaimana ternyata dalam perjanjian kredit, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris Perseroan.

**6. Akta Perjanjian Kredit Antara PT Ingria Pratama Capitalindo, Tbk Dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 34 tanggal 25 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung antara Perseroan dan BTN sehubungan dengan proyek perumahan BEC**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. BTN.

Fasilitas Kredit:

Plafond kredit sebesar Rp14.400.000.000,- (empat belas miliar empat ratus juta Rupiah), yang terdiri dari:

1. Kredit Konstruksi (KYG): Rp12.300.000.000,- (dua belas miliar tiga ratus juta Rupiah); dan
2. KPL: Rp2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta Rupiah).

Jenis:

Kredit Konstruksi (KYG) dan Kredit Kepemilikan Lahan (KPL)

Sifat Kredit:

Non-revolving.

Tujuan:

Pembiayaan pembangunan proyek Perumahan Bukit Esma Cicalengka yang terletak di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat sebanyak 222 (dua ratus dua puluh dua) unit.

Jangka Waktu:

60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 25 Juli 2023.

Biaya Provisi dan layanan:

0,50% (nol koma lima puluh persen) dari plafond kredit *eenmaligh* atau sebesar Rp72.000.000,- (tujuh puluh dua juta Rupiah) dan biaya layanan KYG dan KPL sebesar 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) dari plafond kredit *eenmaligh* atau sebesar Rp36.000.000,- (tiga puluh enam juta Rupiah).

Biaya Administrasi:

0,25% (nol koma dua puluh lima persen) dari plafond kredit atau sebesar Rp36.000.000,- (tiga puluh enam juta Rupiah).

Cadangan Pemasangan Hak Tanggungan:

1. 0,50 (nol koma lima persen) dari plafond kredit atau jumlah tertentu (setelah dikonfirmasi kepada Notaris) untuk pemasangan hak tanggungan.
2. Apabila biaya pemasangan hak tanggungan melebihi dana cadangan tersebut, maka Perseroan mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan biaya tersebut.

Suku Bunga:

11% (sebelas persen) per tahun (*adjustable rate*).

Denda Keterlambatan:

2% (dua persen) di atas tingkat suku bunga yang berlaku dan diperhitungkan dari jumlah tunggakan bunga dan tunggakan pokok, dimulai dari tanggal 1 (satu) pada bulan berikutnya setelah tanggal penagihan dan masa pembayarannya pada bulan bersangkutan berakhir.

Jaminan:

1. Agunan Pokok:

Tanah dan bangunan (diikat hak tanggungan) yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di lokasi Proyek Perumahan Bukit Esmā Cicalengka yang berlokasi di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat dengan bukti penguasaan proyek berupa 199 (seratus sembilan puluh sembilan) SHGB Pecah dengan total luas sebesar 7.854 m<sup>2</sup> (tujuh ribu delapan ratus lima puluh empat meter persegi), 6 (enam) SHGB induk dengan total luas sebesar 13.760 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) dan Akta Pelepasan Hak 5 (lima) berkas dengan total luas sebesar 10.193 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) yang kesemuanya terdaftar atas nama Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

Sertifikat Pecahan:

No.	Keterangan	No.	Keterangan
1.	SHGB No. 02389/Hegarmanah, terletak di Blok AA1 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06563/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	61.	SHGB No. 00215/Margaasih, terletak di Blok BB3 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00323/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
2.	SHGB No. 02390/Hegarmanah, terletak di Blok AA1 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06564/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	62.	SHGB No. 00216/Margaasih, terletak di Blok BB3 No. Unit 10, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00324/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
3.	SHGB No. 02392/Hegarmanah, terletak di Blok AA1 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06566/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	63.	SHGB No. 00217/Margaasih, terletak di Blok BB3 No. Unit 11, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00325/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
4.	SHGB No. 02393/Hegarmanah, terletak di Blok AA1 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06567/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	64.	SHGB No. 00218/Margaasih, terletak di Blok BB3 No. Unit 12, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00326/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan

No.	Keterangan	No.	Keterangan
5.	SHGB No. 02394/Hegarmanah, terletak di Blok AA1 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06568/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	65.	SHGB No. 00219/Margaasih, terletak di Blok BB3 No. Unit 13, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00327/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
6.	SHGB No. 02395/Hegarmanah, terletak di Blok AA1 No. Unit 8, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06569/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	66.	SHGB No. 00205/Margaasih, terletak di Blok BB4 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00314/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
7.	SHGB No. 023896/Hegarmanah, terletak di Blok AA1 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06570/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	67.	SHGB No. 00206/Margaasih, terletak di Blok BB4 No. Unit 10, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00315/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
8.	SHGB No. 02397/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 1, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06571/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	68.	SHGB No. 00208/Margaasih, terletak di Blok BB4 No. Unit 12, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00317/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
9.	SHGB No. 02398/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06572/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	69.	SHGB No. 00210/Margaasih, terletak di Blok BB4 No. Unit 14, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00319/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
10.	SHGB No. 02399/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06573/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	70.	SHGB No. 00212/Margaasih, terletak di Blok BB4 No. Unit 16, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00321/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
11.	SHGB No. 02401/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06575/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	71.	SHGB No. 00213/Margaasih, terletak di Blok BB4 No. Unit 17, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00322/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
12.	SHGB No. 02402/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06576/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	72.	SHGB No. 00371/Margaasih, terletak di Blok BB6 No. Unit 1, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00489/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
13.	SHGB No. 02403/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06577/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	73.	SHGB No. 00372/Margaasih, terletak di Blok BB6 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00490/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
14.	SHGB No. 02404/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 8, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06578/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	74.	SHGB No. 00373/Margaasih, terletak di Blok BB6 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00491/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
15.	SHGB No. 02406/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 11, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No.	75.	SHGB No. 00374/Margaasih, terletak di Blok BB6 No. Unit 4, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No.

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	06580/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan		00492/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
16.	SHGB No. 02407/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 12, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06581/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	76.	SHGB No. 00375/Margaasih, terletak di Blok BB6 No. Unit 8, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00493/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
17.	SHGB No. 02408/Hegarmanah, terletak di Blok AA2 No. Unit 13, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 06582/Hegarmanah/2023, terdaftar atas nama Perseroan	77.	SHGB No. 00376/Margaasih, terletak di Blok BB6 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00494/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
18.	SHGB No. 00317/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 1, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00434/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	78.	SHGB No. 00377/Margaasih, terletak di Blok BB6 No. Unit 10, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00495/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
19.	SHGB No. 00318/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00435/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	79.	SHGB No. 00196/Margaasih, terletak di Blok CA1 No. Unit 10, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00304/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
20.	SHGB No. 00319/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00436/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	80.	SHGB No. 00197/Margaasih, terletak di Blok CA1 No. Unit 11, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00305/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
21.	SHGB No. 00320/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 4, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00437/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	81.	SHGB No. 00198/Margaasih, terletak di Blok CA1 No. Unit 12, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00306/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
22.	SHGB No. 00321/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00438/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	82.	SHGB No. 00199/Margaasih, terletak di Blok CA1 No. Unit 13, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00307/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
23.	SHGB No. 00322/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00439/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	83.	SHGB No. 00200/Margaasih, terletak di Blok CA1 No. Unit 14, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00308/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
24.	SHGB No. 00323/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00440/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	84.	SHGB No. 00201/Margaasih, terletak di Blok CA1 No. Unit 15, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00309/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
25.	SHGB No. 00324/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 8, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00441/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	85.	SHGB No. 00186/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 1, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00294/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
26.	SHGB No. 00325/Margaasih, terletak di Blok AB1 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh	86.	SHGB No. 00187/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	enam meter persegi), Surat Ukur No. 00442/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan		enam meter persegi), Surat Ukur No. 00295/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
27.	SHGB No. 00326/Margaasih, terletak di Blok AB2 No. Unit 14, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00443/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	87.	SHGB No. 00188/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00296/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
28.	SHGB No. 00327/Margaasih, terletak di Blok AB2 No. Unit 15, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00444/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	88.	SHGB No. 00189/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 4, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00297/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
29.	SHGB No. 00328/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 1, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00445/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	89.	SHGB No. 00191/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00299/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
30.	SHGB No. 00329/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00446/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	90.	SHGB No. 00192/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00300/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
31.	SHGB No. 00330/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00447/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	91.	SHGB No. 00378/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00496/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
32.	SHGB No. 00331/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 4, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00448/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	92.	SHGB No. 00379/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 10, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00497/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
33.	SHGB No. 00332/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00449/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	93.	SHGB No. 00380/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 11, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00498/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
34.	SHGB No. 00333/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00450/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	94.	SHGB No. 00381/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 12, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00499/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
35.	SHGB No. 00334/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00451/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	95.	SHGB No. 00382/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 13, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00500/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
36.	SHGB No. 00335/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 8, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00452/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	96.	SHGB No. 00383/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 14, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00501/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan



No.	Keterangan	No.	Keterangan
37.	SHGB No. 00336/Margaasih, terletak di Blok AB3 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00453/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	97.	SHGB No. 00384/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 15, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00502/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
38.	SHGB No. 00337/Margaasih, terletak di Blok AB4 No. Unit 1, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00454/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	98.	SHGB No. 00385/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 16, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00503/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
39.	SHGB No. 00338/Margaasih, terletak di Blok AB4 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00455/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	99.	SHGB No. 00386/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 27, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00504/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
40.	SHGB No. 00339/Margaasih, terletak di Blok AB4 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00456/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	100.	SHGB No. 00387/Margaasih, terletak di Blok CA2 No. Unit 28, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00505/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
41.	SHGB No. 00340/Margaasih, terletak di Blok AB5 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00457/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	101.	SHGB No. 00180/Margaasih, terletak di Blok CA3 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00288/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
42.	SHGB No. 00341/Margaasih, terletak di Blok AB5 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00458/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	102.	SHGB No. 00183/Margaasih, terletak di Blok CA3 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00291/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
43.	SHGB No. 00342/Margaasih, terletak di Blok AB5 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00459/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	103.	SHGB No. 00388/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00506/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
44.	SHGB No. 00343/Margaasih, terletak di Blok AB5 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00460/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	104.	SHGB No. 00389/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 4, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00507/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
45.	SHGB No. 00344/Margaasih, terletak di Blok AB5 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00461/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	105.	SHGB No. 00390/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00508/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
46.	SHGB No. 00353/Margaasih, terletak di Blok BB1 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00471/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	106.	SHGB No. 00391/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00509/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
47.	SHGB No. 00354/Margaasih, terletak di Blok BB1 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No.	107.	SHGB No. 00392/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No.

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	00472/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan		00510/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
48.	SHGB No. 00355/Margaasih, terletak di Blok BB1 No. Unit 4, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00473/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	108.	SHGB No. 00393/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 8, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00511/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
49.	SHGB No. 00356/Margaasih, terletak di Blok BB1 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00474/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	109.	SHGB No. 00394/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00512/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
50.	SHGB No. 00357/Margaasih, terletak di Blok BB1 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00475/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	110.	SHGB No. 00395/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 10, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00513/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
51.	SHGB No. 00358/Margaasih, terletak di Blok BB1 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00476/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	111.	SHGB No. 00396/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 19, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00514/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
52.	SHGB No. 00360/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 2, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00478/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	112.	SHGB No. 00397/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 20, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00515/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
53.	SHGB No. 00361/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 3, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00479/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	113.	SHGB No. 00398/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 21, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00516/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
54.	SHGB No. 00362/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 4, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00480/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	114.	SHGB No. 00399/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 22, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00517/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
55.	SHGB No. 00363/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 5, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00481/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	115.	SHGB No. 00400/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 23, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00518/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
56.	SHGB No. 00364/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 6, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00482/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	116.	SHGB No. 00401/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 24, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00519/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
57.	SHGB No. 00365/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 7, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00483/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	117.	SHGB No. 00402/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 25, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00520/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
58.	SHGB No. 00366/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 8, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh	118.	SHGB No. 00403/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 26, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh

No.	Keterangan	No.	Keterangan
	enam meter persegi), Surat Ukur No. 00484/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan		enam meter persegi), Surat Ukur No. 00521/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
59.	SHGB No. 00367/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 9, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00485/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan	119.	SHGB No. 00404/Margaasih, terletak di Blok CB1 No. Unit 27, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00522/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan
60.	SHGB No. 00368/Margaasih, terletak di Blok BB2 No. Unit 10, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 00486/Margaasih/2023, terdaftar atas nama Perseroan		

Sertifikat Induk:

No.	Keterangan
1.	SHGB No. 172/Margaasih, seluas 816 m <sup>2</sup> (delapan ratus enam belas meter persegi), Surat Ukur No. 00275/Margaasih/2020, terdaftar atas nama Perseroan
2.	SHGB No. 175/Margaasih, seluas 6.259 m <sup>2</sup> (enam ribu dua ratus lima puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur No. 00278/Margaasih/2020, terdaftar atas nama Perseroan
3.	SHGB No. 176/Margaasih, seluas 3.532 m <sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), Surat Ukur No. 00279/Margaasih/2020, terdaftar atas nama Perseroan
4.	SHGB No. 2250/Hegarmanah, seluas 636 m <sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh enam meter persegi), Surat Ukur No. 02635/Hegarmanah/2020, terdaftar atas nama Perseroan
5.	SHGB No. 2368/Hegarmanah, seluas 1.494 m <sup>2</sup> (seribu empat ratus sembilan puluh empat meter persegi), Surat Ukur No. 06533/Hegarmanah/2022, terdaftar atas nama Perseroan
6.	SHGB No. 2252/Hegarmanah, seluas 1.023 m <sup>2</sup> (seribu dua puluh tiga meter persegi), Surat Ukur No. 02865/Hegarmanah/2020, terdaftar atas nama Perseroan

Akta Pelepasan Hak:

No.	Bukti Kepemilikan	Luas (m <sup>2</sup> )	Atas Nama
1.	APH No. 01 tanggal 17-02-2021	748	Nana Rohana
2.	APH No. 10 tanggal 09-05-2023	4.700	Nana Rohana
3.	APH No. 09 tanggal 09-05-2023	4.136	Nana Rohana
4.	APH No. 11 tanggal 09-05-2023	520	Apok
5.	APH No. 12 tanggal 09-05-2023	89	Apok

2. Agunan Lainnya:

- a. *Personal Guarantee*/Jaminan Pribadi (*borgtocht*):
  - i. Arvan Rivaldy R Siregar selaku Komisaris Perseroan;
  - ii. Khufan Hakim Noor selaku Direktur Utama Perseroan;
  - iii. Irwansyah Hakim Noor selaku Direktur Perseroan;
  - iv. Mochamad Dody Supriyadi selaku Direktur Perseroan;
  - v. Anwal Arif Pamungkas selaku pemegang saham Perseroan; dan
  - vi. Rustiana Irawati selaku pemegang saham Perseroan.
- b. Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit rumah di Perumahan Bukit Esmā Cicalengka yang dibiayai oleh BTN;
- c. Perjanjian Subordinasi yang mana tidak akan melunasi hutang kepada pihak lain sebelum hutang kepada BTN lunas termasuk hutang kepada pemilik tanah terkait dengan PKS/Jual Beli tanah;
- d. Pengakuan Hutang Kredit Konstruksi sebesar Rp14.400.000.000,- (empat belas miliar empat ratus juta Rupiah) dengan Groose Akta yang memiliki kekuatan eksekutorial.

### Pengembalian Kredit

1. Sumber pengembalian kredit adalah hasil penjualan unit rumah pada perumahan Bukit Esma Cicalengka yang dibiayai oleh BTN baik secara tunai, *cash* bertahap maupun KPR.
2. Ketentuan pembayaran pokok kredit:
  - a. Penjualan melalui fasilitas kredit (KPR):
    - i. Penjualan melalui kredit (KPR-BTN): pembayaran pokok kredit dilakukan bersamaan saat dilakukan akad KPR.
    - ii. Apabila melalui fasilitas KPR di Bank lain, maka pengembalian pokok kredit per unit wajib dilakukan pada saat pencairan fasilitas KPR sesuai dengan *Standing Instruction (SI)* yang telah ditandatangani oleh bank pemberi kredit.
  - b. Penjualan Tunai:  
Pengembalian pokok kredit wajib dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)/akta jual beli (AJB).
  - c. Penjualan Tunai Bertahap:  
Atas penjualan rumah secara tunai bertahap, pengembalian pokok kredit akan per unit wajib dilakukan apabila cicilan konsumen telah mencapai 50% (lima puluh persen) dari harga jual, yaitu sebesar 50% (lima puluh persen) dari kewajiban pengembalian pokok per unit. Sisa pokok kredit sebesar 50% (lima puluh persen) lainnya dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB/AJB pelunasan oleh konsumen.
3. Pembayaran pokok kredit:
  - a. Pembayaran pokok kredit wajib dilakukan pada setiap penjualan yang terjadi atas setiap unit rumah yang dibiayai BTN dengan besaran potongan minimal per unit sebagai berikut:

Type Rumah	Jumlah Unit	Potongan Pokok		Potongan Per Unit
		KYG	KPL	
35/66	222	Rp66.600.000,-	Rp11.400.000,-	Rp78.000.000,-

- b. Apabila *outstanding* kredit telah Rp0,- (nihil), maka tidak dilakukan pemotongan pokok kredit.
4. Ketentuan penjualan unit rumah:
  - a. Setiap penjualan unit secara tunai maupun KPR BTN harus melalui rekening *escrow* atas nama Perseroan di BTN dan wajib digunakan sebagai pemenuhan kewajiban bunga dan pokok kredit dan kemudian sisanya dapat dipindahbukukan ke rekening operasional Perseroan di BTN.
  - b. Penjualan unit-unit rumah yang dibiayai oleh BTN (KPR-BTN) secara kredit agar diajukan menggunakan fasilitas kredit BTN (KPR-BTN).
  - c. Setiap penjualan unit rumah yang dibiayai oleh BTN apabila penjualannya dilakukan secara tunai, *cash* bertahap atau KPR pada Bank lain wajib mendapat persetujuan tertulis dari BTN dan hasil penjualannya wajib digunakan untuk membayar kewajiban pokok kredit. Apabila terdapat penjualan atas unit rumah secara tunai, *cash* bertahap atau KPR pada bank lain tanpa persetujuan BTN dan tidak dipergunakan untuk membayar kewajiban pengembalian pokok kredit, maka Perseroan harus membayar pokok kredit sesuai dengan potongan pokok unit-unit rumah tersebut kepada BTN. Apabila Perseroan tidak sanggup memenuhi ketentuan tersebut, maka BTN tidak akan menerbitkan Surat Roya.
5. Pembayaran Bunga Kredit:
  - a. Kewajiban bunga diperhitungkan secara efektif atas saldo baki debit harian.
  - b. Perseroan wajib menyediakan saldo direkening *escrow* paling lambat sebelum tanggal penagihan bunga sebesar proyeksi tagihan bunga bulanan yang akan dikonfirmasi oleh BTN.
  - c. Pembayaran Kewajiban bunga setiap bulan harus dibayar pada bulan yang bersangkutan. Apabila pada bulan yang bersangkutan tidak ada pendapatan dari hasil penjual unit-unit rumah atau hasil penjualan unit-unit rumah atau hasil penjualan unit-unit rumah lebih kecil dibandingkan dengan kewajiban bunga, maka Perseroan wajib menutup kekurangannya dari sumber aset lainnya.

Hal-Hal yang Harus Dilakukan oleh Perseroan Setelah Penandatanganan Perjanjian Kredit ini:

1. Melakukan monitoring penyelesaian sertipikat agunan pokok tersebut di atas.
2. Menyerahkan laporan terkait perkembangan proyek secara periodik minimal setiap 3 (tiga) bulan atau setiap waktu diminta oleh BTN yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sesuai anggaran dasar, meliputi:
  - a. Laporan Penjualan dan daftar piutang usaha atas penjualan yang riil dan valid dengan ketentuan memuat informasi nama konsumen, nomor telepon yang dapat dihubungi, harga jual, skema pembelian (kredit, tunai atau tunai bertahap), jumlah uang yang telah dibayarkan dan jumlah uang yang belum dibayarkan.
  - b. Laporan lainnya terkait dengan proyek Perumahan Bukit Esma Cicalengka.
3. Selama jangka waktu kredit, Perseroan agar melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Mengoptimalkan penjualan dengan melakukan strategi-strategi pemasaran untuk dapat menjual unit minimal sebanyak 1-5 (satu sampai dengan lima) unit/per bulan (berdasarkan proyeksi *cashflow*).
  - b. Pembangunan agar dilakukan dan diprioritaskan terhadap unit-unit yang sudah terjual terlebih dahulu dan agar diupayakan pembangunan dilakukan blok per blok atau tidak sporadis.
4. Menyerahkan Laporan Keuangan:
  - a. Laporan Keuangan Semester *Home Statement*, selambat-lambatnya 30 hari dari akhir periode pelaporan.
  - b. Laporan Keuangan Tahunan *Audited*, selambat-lambat 180 hari dari akhir periode pelaporan.
5. Menyerahkan Laporan Penilaian Agunan dari *Appraisal Independent*, setiap 18 bulanan, terhitung sejak tanggal penilaian terakhir apabila Perseroan masih memiliki fasilitas kredit di atas Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).
6. Menyampaikan data konsumen valid yang telah membayar uang muka (DP) minimal setiap triwulan sekali dan telah ditandatangani oleh pihak berwenang di Perseroan sampai dengan kredit lunas.
7. Menjaga rasio DER (*Debt to Equity Ratio*) maksimal 500% (lima ratus persen) dan kecukupan modal disetor minimal 10% (sepuluh persen) sampai dengan kredit lunas. Apabila diharuskan menambah modal disetor tidak diperkenankan berasal dari pinjaman BTN.
8. Melakukan pengendapan dana pada rekening giro Perseroan di BTN minimal 3% (tiga persen) dari total plafond kredit (atau sesuai ketentuan pengendapan dana giro BTN yang berlaku).
9. Atas unit yang merupakan objek pembiayaan apabila pada saat pencairan kredit telah lunas, maka atas unit tersebut wajib dilakukan pembayaran pokok kredit.
10. Menjaga rasio-rasio keuangan selalu berada di dalam batas wajar yang ditentukan oleh BTN.
11. Wajib menggunakan rekening Perseroan di BTN untuk seluruh aktifitas keuangan termasuk pembayaran cicilan uang muka, cicilan cash bertahap dan hasil tunai penjualan.
12. Pencairan kredit Perseroan tidak diperkenankan digunakan untuk melunasi atau membiayai proyek lain dari grup yang terafiliasi dengan Perseroan.
13. Menjaga kinerja manajemen tetap baik dan fasilitas kredit yang diberikan tetap dalam kondisi lancar atas pembangunan proyek perumahan Bukit Esma Cicalengka sampai dengan kredit lunas.
14. Menyediakan saldo setiap bulannya sebagai cadangan pembayaran bunga kredit.
15. Penjualan unit rumah secara kredit diprioritaskan menggunakan fasilitas KPR BTN.
16. Menyerahkan bukti proses baliknama dan penerbitan sertipikat menjadi atas nama Perseroan berupa SPS maksimal 3 (tiga) bulan setelah akad kredit.
17. Penyelesaian proses baliknama dan penerbitan sertipikat menjadi atas nama Perseroan dilakukan oleh notaris yang telah bekerja sama dengan BTN dan memiliki *performance* yang baik.

Syarat dan Ketentuan Teknis Lainnya:

1. Apabila terjadi perubahan *siteplan/blockplan* tipe rumah serta spesifikasi teknis bangunan oleh Perseroan maupun instansi setempat harus dengan persetujuan BTN sebelum dilanjutkan ke instansi terkait.
2. Pelaksanaan pembangunan harus dalam area yang *tercover* dalam IMB/PBG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Setempat, sesuai dengan *siteplan* yang telah mendapat persetujuan dari instansi terkait, *tercover* oleh sertipikat induk yang telah dikuasai oleh Perseroan dan menjadi agunan kredit.

3. Melakukan pemenuhan syarat dan kesepakatan yang tertuang dalam akta merger.
4. Perseroan diwajibkan menggunakan 1 (satu) notaris yang telah ditunjuk dan bekerja sama dengan BTN dalam melakukan proses akad kredit fasilitas Kredit Konstruksi sekaligus proses akad/pengikatan atas penjualan unit rumah baik penjualan tunai, cash bertahap maupun KPR dan notaris tersebut wajib melaporkan proses akad/pengikatan atas penjualan unit rumah setiap bulan kepada BTN.

Klausul Tambahan:

1. Perseroan memberikan kuasa kepada BTN untuk melakukan pendebitan rekening atas nama Perseroan untuk keperluan biaya-biaya realisasi dan kewajiban terkait dengan Kredit konstruksi BTN yang diterima, termasuk pembayaran pokok, bunga dan denda (jika ada).
2. Perseroan memberikan kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan memberikan hak kepada BTN untuk mengambil alih serta merubah manajemen proyek sejak perusahaan dinyatakan tidak lancar, yang mencakup antara lain:
  - a. Melaksanakan kegiatan proyek.
  - b. Melaksanakan kegiatan pemasaran/penjualan unit rumah melalui fasilitas KPR dan/atau non KPR.
  - c. Melakukan penjualan atas unit, tanah dan/atau sarana/prasarana yang menjadi agunan di BTN dan menandatangani dokumen yang berkaitan dengan penjualan unit atau peralihan hak tersebut.
  - d. Menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan penjualan unit-unit tersebut di atas termasuk penerimaan uang muak dan sebagainya.
  - e. Atas pengambilalihan manajemen, BTN dibebaskan dari perkara yang berkaitan dengan hutang dan kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga.
3. Perseroan bersedia dan sanggup untuk menanggung biaya-biaya yang muncul dari selisih/kekurangan biaya (*cost over run*) selama pembangunan, jika ternyata melebihi RAB yang dibiayai BTN.
4. Perseroan menyatakan kesanggupannya untuk menyampaikan laporan prestasi proyek dan progres pemasaran/penjualannya sesuai format BTN selama pelaksanaan pembangunan yang dibiayai BTN.

Pembayaran Dipercepat secara sukarela:

Perseroan dapat melakukan pembayaran kembali yang dipercepat atas seluruh atau sebagian Kredit yang telah dicairkan dengan mengikuti ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Perseroan wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada BTN selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal rencana pembayaran dipercepat Perseroan, yang memuat sekurang-kurangnya tanggal pembayaran dan jumlah yang akan dibayar oleh Perseroan.
2. Pembayaran dipercepat tersebut harus dilakukan pada hari kerja.

Wanprestasi dan Percepatan Pengembalian Kredit:

BTN sewaktu-waktu berhak untuk:

1. Membatalkan seluruh atau sebagian plafon kredit yang belum dicairkan dan/atau dengan seketika menyatakan seluruh sisa pokok jumlah yang terutang atas kredit yang telah dicairkan oleh Perseroan beserta seluruh bunga dan seluruh jumlah lainnya yang terutang atasnya berdasarkan perjanjian kredit ini jatuh tempo dan harus dibayarkan dan/atau melaksanakan eksekusi atas agunan kredit, atas dasar hal-hal sebagai berikut:
  - a. apabila Perseroan, berdasarkan pertimbangan BTN sendiri, tidak mentaati atau memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam perjanjian kredit ini maupun ketentuan-ketentuan lain yang lazim digunakan atau yang berlaku pada BTN;
  - b. apabila terdapat pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, baik peraturan pemerintah pusat maupun daerah yang mengakibatkan penghentian kegiatan usaha, pencabutan izin usaha atau pencabutan izin proyek yang dibiayai oleh perjanjian kredit ini;
  - c. apabila Perseroan dilikuidasi, menjalankan atau melalui proses kepailitan atau dinyatakan pailit atau menjalankan suatu proses penundaan kewajiban pembayaran utang (*surseance van betaling*);

- d. apabila Perseroan melakukan wanprestasi atau menerima suatu pemberitahuan wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kewajiban ataupun terkait dengan peminjaman, atau terdapatnya suatu utang dari Perseroan yang jatuh tempo atau dapat dinyatakan jatuh tempo sebelum tanggal jatuh temponya atau yang belum dibayarkan ketikan jatuh tempo, atau dalam hal suatu pembebanan, penanggungan atau jaminan lainnya yang dibuat oleh Perseroan pada saat ini atau di masa yang akan datang menjadi dapat dieksekusi;
- e. apabila kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh pihak lain;
- f. apabila proyek yang dibiayai oleh BTN berdasarkan ketentuan perjanjian kredit ini, atas pertimbangan BTN sendiri, telah ditinggalkan maupun tidak lagi dijalankan pembangunannya maupun tidak diselesaikan pembangunannya maupun tidak lagi dibangun;
- g. apabila Perseroan tidak membayar bunga maupun pokok jumlah kredit yang terutang pada waktu dan dengan cara sebagaimana tersebut di atas, di mana BTN tidak perlu memberikan pernyataan maupun peringatan terlebih dahulu akan hal tersebut, dan bahwa lewatnya batas waktu pembayaran tersebut saja merupakan bukti yang cukup bahwa Perseroan telah melalaikan kewajibannya;
- h. apabila BTN, atas pertimbangan BTN sendiri, mempertimbangkan bahwa terdapat perubahan merugikan yang bersifat material terhadap:
  - i. Usaha, operasi, aset, kondisi finansial atau prospek usaha Perseroan; kemampuan Perseroan untuk menjalankan kewajiban-kewajibannya di dalam perjanjian kredit ini; keabsahan atau keberlakuan dari perjanjian kredit ini atau setiap hak atau upaya hukum dari BTN berdasarkan perjanjian kredit ini; atau berkurangnya sedemikian rupanya kekayaan Perseroan atau mundurnya sedemikian rupanya usaha Perseroan yang berdasarkan pertimbangan BTN sendiri, dimana menjadi tidak mungkin lagi bagi Perseroan untuk membayar lunas utangnya kepada BTN;
  - i. apabila Perseroan berhenti atau terancam untuk memberhentikan kegiatan usahanya atau sebagian besar dari kegiatan usahanya, atau mengubah atau terancam untuk mengubah sifat atau cakupan dari usahanya;
  - j. apabila Perseroan, karena sebab apapun, menjadi tidak berhak dan tidak berkuasa lagi untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya;
  - k. apabila surat-surat atau bukti kepemilikan jaminan atau dokumen lainnya yang diberikan oleh Perseroan kepada BTN ternyata tidak benar; atau
  - l. apabila jaminan yang diikat oleh BTN sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan agunan di atas dijual lagi, dijual atau dengan cara lainnya dialihkan atau dilepaskan haknya kepada pihak lain dengan tidak mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN.
2. Sebelum BTN melakukan tindakan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 di atas, BTN terlebih dahulu menyampaikan surat peringatan kepada Perseroan sesuai ketentuan BTN.
3. BTN berhak memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain sejenis yang dikirimkan ke alamat Perseroan.
4. BTN berhak memasuki pekarangan, rumah berikutan tanah yang menjadi agunan tersebut berada.
5. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan BTN berupa surat atau akta lain sejenis maupun dalam bentuk papan peringatan (plank, stiker, atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.
6. Selama Perseroan belum melunasi seluruh hutangnya yang timbul dari perjanjian kredit ini, BTN berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BTN, melakukan pemeriksaan terhadap agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
7. Perseroan tidak berkeberatan dan menyatakan bahwa tindakan-tindakan BTN seperti dimaksud di atas, bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik dan bukan merupakan perbuatan tidak menyenangkan serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
8. Perseroan tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana, berkenaan tindakan BTN yang dilakukan tersebut di atas.

9. Perseroan wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar kepada BTN dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.

Upaya Hukum dan Pengesampingan:

1. Kegagalan ataupun keterlambatan BTN dalam menggunakan hak-hak atau upaya-upaya hukum berdasarkan perjanjian kredit ini tidak akan diinterpretasikan sebagai suatu pengesampingan oleh BTN atas hak atau upaya hukum apapun. BTN berhak, atas pertimbangan BTN sendiri, untuk menggunakan maupun tidak menggunakan hak atau upaya hukumnya berdasarkan perjanjian kredit ini.
2. Suatu tindakan atau tindakan yang bersifat parsial terkait dengan penggunaan hak atau upaya hukum oleh BTN tidak akan mencegah penggunaan berikutnya atau penggunaan hak atau upaya hukum lainnya oleh BTN.
3. Setiap pengesampingan atas setiap ketentuan dalam perjanjian kredit ini oleh BTN tidak akan berlaku kecuali dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh BTN, pengesampingan mana, ketika ditandatangani, akan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini.

Kuasa:

1. Perseroan dengan ini memberikan kuasa kepada BTN untuk mendebet dan mempergunakan dana milik Perseroan yang tersimpan pada BTN, baik dari rekening maupun tabungan deposito milik Perseroan untuk tujuan pembayaran jumlah kredit yang terutang dan bunga kredit, biaya provisi, denda, dan biaya-biaya lainnya dan segala sesuatu yang terutang sebagaimana diatur di dalam perjanjian kredit ini.
2. Perseroan dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan memberikan hak kepada BTN, mengambil alih kegiatan usaha Perseroan dan mengubah pengurus Perseroan sejak kredit dinyatakan oleh BTN tidak lancar, Kuasa tersebut mencakup, antara lain:
3. untuk melaksanakan kegiatan usaha Perseroan; dan
4. untuk menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan piutang Perseroan dari anggotanya.
5. Dalam halnya pengambilalihan oleh BTN sebagaimana dimaksud dalam nomor 2 di atas, Perseroan dengan ini membebaskan BTN dari seluruh perkara yang timbul atau yang dapat ditimbulkan terkait dengan kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga manapun.
6. Kuasa yang diberikan oleh Perseroan berdasarkan ketentuan ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan oleh karenanya kuasa ini tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, atau karena sebab-sebab dapat dicabut atau berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hal-hal yang Dilarang:

Tanpa persetujuan dan sepengetahuan BTN (*negative covenants*), Perseroan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut selama kredit belum lunas:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjamin hutang;
3. Melakukan merger dan akuisisi;
4. Memberikan piutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha sebelum hutang di BTN lunas;
5. Melunasi hutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha sebelum hutang di BTN lunas;
6. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
7. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga;
8. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun dan juga maksud apapun serta atas nama apapun kepada pihak ketiga; dan
9. Menggunakan fasilitas kredit yang diberikan untuk membayar/melunasi kewajiban kredit di Bank lain.



Pengalihan:

1. Perseroan tidak dapat mengalihkan setiap haknya berdasarkan perjanjian kredit ini;
2. BTN dapat, pada setiap waktu, mengalihkan setiap haknya atau kepentingannya yang timbul berdasarkan atau sehubungan dengan perjanjian kredit ini dan jaminan-jaminan yang diikat berdasarkan ketentuan agunan di atas.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa:

1. Hukum Indonesia.
2. Pengadilan Negeri Kabupaten Bandung (non-eksklusif).

Sebagaimana ternyata dalam perjanjian kredit, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris Perseroan.

**Perjanjian Dengan Pihak Afiliasi**

1. **Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 04 Januari 2021 sebagaimana diubah terakhir dengan Perubahan Atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. Khufran Hakim Noor (“**Khufran**”), yang merupakan pemegang saham pengendali Perseroan.

Riwayat Fasilitas Pinjaman:

1. Perseroan dan Khufran telah menandatangani Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 04 Januari 2021.
2. Perseroan dan Khufran menyesuaikan jumlah fasilitas pinjaman sehubungan dengan (i) pelaksanaan konversi sebagian utang Perseroan berdasarkan perjanjian sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah); (ii) pelaksanaan penggabungan usaha Perseroan dengan ESMA dan BSP; dan (iii) peroleh pinjaman baru oleh Perseroan dari Khufran dalam jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2022, sebagaimana ternyata dalam Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2022.
3. Perseroan dan Khufran menyesuaikan ketentuan pembayaran kembali fasilitas pinjaman dan ketentuan pengalihan fasilitas pinjaman sebagaimana ternyata dalam Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023.

Fasilitas Pinjaman:

Rp96.086.480.867,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu delapan ratus enam puluh tujuh Rupiah).

Peruntukkan Pinjaman:

Pembiayaan akuisisi lahan dan biaya pembangunan proyek serta biaya operasional Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian:

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal perjanjian.

Bunga:

11,5% (sebelas koma lima persen) per tahun.

Jaminan:

Tidak ada jaminan untuk fasilitas pinjaman ini.

Konversi Utang Menjadi Saham dan Pembayaran Kembali:

Apabila Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana di BEI, Perseroan akan diwajibkan untuk:

1. Mengkonversikan seluruh *outstanding* utang pokok fasilitas pinjaman sebesar Rp96.086.480.867,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu delapan ratus enam

- puluh tujuh Rupiah) kepada Khufraan dengan cara mengkonversikan pokok fasilitas pinjaman tersebut menjadi setoran modal tambahan Khufraan dalam Perseroan (saham baru) yang akan diterbitkan bersamaan dengan masa Penawaran Umum Perdana dan paling lambat pada tanggal distribusi saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan ("**Tanggal Pelaksanaan Konversi**"), dengan harga pelaksanaan konversi saham dengan harga Penawaran Umum Perdana; dan
2. Membayarkan kembali *outstanding* utang bunga fasilitas pinjaman sebesar Rp33.722.382.501,- (tiga puluh tiga miliar tujuh ratus dua puluh dua juta tiga ratus delapan puluh dua ribu lima ratus satu Rupiah) kepada Khufraan dengan menggunakan dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana atau dibayarkan dengan sumber pembayaran lain dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal perjanjian perubahan atas addendum perjanjian pemegang saham, yaitu 27 Maret 2023.

Pengalihan:

1. Hak dan kewajiban Perseroan dalam perjanjian ini tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun kecuali disepakati secara tertulis oleh Khufraan.
2. Hak dan kewajiban Khufraan dalam Perjanjian dapat dialihkan kepada pihak manapun dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Perseroan, dengan ketentuan hak dan kewajiban Khufraan tersebut tidak boleh dialihkan kepada lebih dari 10 (sepuluh) pihak.

Hal-hal Yang Dilarang:

Tidak diatur.

Pengakhiran Perjanjian:

Perjanjian ini dapat berakhir dengan:

1. Kesepakatan dari Khufraan dan Perseroan, tanpa mengurangi kewajiban Perseroan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Khufraan sehubungan dengan fasilitas pinjaman yang diatur dalam perjanjian ini; atau
2. Pada saat kewajiban perseroan kepada Khufraan sehubungan dengan fasilitas pinjaman yang diatur perjanjian ini telah diselesaikan oleh Perseroan.

Hukum Yang Mengatur:

Hukum Negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Perselisihan:

Tidak diatur.

Atas perjanjian pinjaman pemegang saham tanggal 04 Januari 2021 di atas, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Komisaris Perseroan, yaitu Arvan Rivaldy R Siregar, pada tanggal 03 Januari 2021.

Di sisi lain, atas setiap perubahan, penggantian dan penambahan atas perjanjian pinjaman pemegang saham tanggal 04 Januari 2021 di atas yang telah ataupun akan ada dikemudian hari, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan Komisaris Perseroan, yaitu Arvan Rivaldy R Siregar, pada tanggal 29 Desember 2022.

Pelaksanaan konversi utang menjadi saham berdasarkan perjanjian pemegang saham ini telah memenuhi ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPT dan Pasal 2 ayat (2) PP No. 15/1999, yang mana rencana pelaksanaan konversi utang menjadi saham tersebut telah memperoleh persetujuan RUPS sebagaimana termuat dalam Akta No. 179/2023.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 PP No. 15/1999, penerbitan saham yang akan dilakukan dengan penyeteroran saham dengan kompensasi tagihan wajib diumumkan oleh Perseroan dalam 2 (dua) surat kabar harian setelah dilaksanakannya konversi utang menjadi saham. Pengumuman pelaksanaan konversi utang menjadi saham tersebut akan dilaksanakan setelah konversi utang terjadi yaitu pada saat yang bersamaan dengan masa Penawaran Umum Perdana dan paling lambat pada tanggal distribusi saham hasil Penawaran Umum Perdana.

Perjanjian pinjaman pemegang saham ini tidak mensyaratkan suatu kewajiban Perseroan untuk melakukan pemenuhan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal apabila Pernyataan Pendaftaran telah menjadi efektif.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 huruf d POJK No. 42/2020, perjanjian pinjaman pemegang saham ini merupakan transaksi berkelanjutan yang telah dilakukan sebelum Perseroan melaksanakan Penawaran Umum Perdana atau sebelum disampaikannya Pernyataan Pendaftaran sebagai perusahaan publik tidak wajib memenuhi ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 POJK No. 42/2020 dalam melaksanakan transaksi afiliasi, karena (i) transaksi ini telah diungkapkan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana; dan (ii) selama syarat dan kondisi transaksi ini tidak mengalami perubahan yang dapat merugikan Perseroan.

Bilamana transaksi afiliasi termaksud mengalami perubahan syarat dan kondisi setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif, maka Perseroan berkewajiban untuk mengikuti ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

Perjanjian pinjaman pemegang saham ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan prosedur dan praktik bisnis yang berlaku umum dengan memenuhi prinsip transaksi yang wajar. Prosedur yang dilakukan adalah dengan membandingkan persyaratan dan ketentuan perjanjian dibuat sama dengan apabila transaksi dilakukan dengan pihak ketiga.

## 2. **Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko tanggal 01 Januari 2023**

### Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. Hasti Garna Tasriful Alam ("**Hasti**"), yang merupakan istri dari pemegang saham pengendali Perseroan.

### Ruang Lingkup Perjanjian:

Hasti adalah pemilik sah atas sebuah tanah dan bangunan dengan SHGB No. 02079 atas nama Hasti yang beralamat di Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27, Jl. Raya Pondok Cabe, Gapek Pamulang, Tangerang Selatan ("**Bangunan**") dan Hasti bermaksud menyewakan Bangunan kepada Perseroan sebagaimana Perseroan bermaksud menyewa Bangunan dari Hasti.

### Jangka Waktu Sewa:

5 (lima) tahun terhitung sejak 01 Januari 2023 sampai dengan 31 Desember 2027.

### Harga Sewa:

Rp600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

### Pembebanan Biaya dan Perawatan:

1. Perseroan berhak atas pemakaian aliran listrik, saluran telepon dan air PDAM yang telah terpasang sebelumnya pada Bangunan.
2. Perseroan berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya.
3. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian Perseroan dalam memenuhi kewajibannya menjadi tanggung jawab Perseroan.
4. Perseroan berkewajiban merawat dan menjaga keadaan tersebut agar tetap dalam kondisi baik termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan serta sarana-sarana kepentingan umum.

### Hak dan Kewajiban:

Selama masa perjanjian ini berlangsung, Perseroan tidak berhak untuk:

1. Memindahkan atau mengalihkan hak sewa berdasarkan perjanjian ini, baik untuk sebagian atau keseluruhannya kepada pihak ketiga baik untuk disewakan maupun hal lain yang mana mendapatkan keuntungan.

2. Mempergunakan Bangunan untuk tujuan lain daripada yang disepakati dalam perjanjian ini, dengan mendapat izin secara tertulis dari Hasti.
3. Membuat bangunan lain, sumur bor atau galian-galian lain di sekitar rumah dengan izin tertulis dari Hasti.
4. Mengubah struktur dan instalasi dengan izin dan persetujuan dari Hasti.

Syarat Pemutusan:

Perseroan dan Hasti dapat memutuskan hubungan sewa menyewa ini sebelum jangka waktu perjanjian berakhir, dengan syarat-syarat:

1. Terlebih dahulu memberitahukan maksudnya tersebut secara tertulis sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian.
2. Perseroan telah membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya.
3. Perseroan melanggar atau lalai melaksanakan salah satu ketentuan atau syarat perjanjian ini.

Masa Berakhir Perjanjian:

Setelah berakhir jangka waktu perjanjian ini, Perseroan segera mengosongkan Bangunan dan menyerahkannya kembali kepada Hasti serta telah memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian ini, kecuali kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang perjanjian ini kembali.

Hukum Yang Mengatur:

Tidak diatur.

Penyelesaian Perselisihan:

Domisili yang tetap pada Kota Tangerang Selatan.

Perjanjian sewa menyewa ruko ini tidak mensyaratkan suatu kewajiban Perseroan untuk melakukan pemenuhan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal apabila Pernyataan Pendaftaran telah menjadi efektif.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 huruf d POJK No. 42/2020, perjanjian sewa menyewa ruko ini merupakan transaksi berkelanjutan yang telah dilakukan sebelum Perseroan melaksanakan Penawaran Umum Perdana atau sebelum disampaikannya Pernyataan Pendaftaran sebagai perusahaan publik tidak wajib memenuhi ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 POJK 42/2020 dalam melaksanakan transaksi afiliasi, karena (i) transaksi ini telah diungkapkan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana; dan (ii) selama syarat dan kondisi transaksi ini tidak mengalami perubahan yang dapat merugikan Perseroan.

Bilamana transaksi afiliasi termaksud mengalami perubahan syarat dan kondisi setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif, maka Perseroan berkewajiban untuk mengikuti ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

Perjanjian sewa menyewa ruko ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan prosedur dan praktik bisnis yang berlaku umum dengan memenuhi prinsip transaksi yang wajar. Prosedur yang dilakukan adalah dengan membandingkan persyaratan dan ketentuan perjanjian dibuat sama dengan apabila transaksi dilakukan dengan pihak ketiga.

## **Perjanjian Pembiayaan**

1. **Perjanjian Pembiayaan Investasi No. 22164642383 tanggal 20 September 2022 beserta lampiran-lampirannya**

Para Pihak:

1. Perseroan; dan
2. PT Toyota Astra Financial Services ("TAFS")

Ruang Lingkup Perjanjian:

Perseroan telah mengajukan permohonan kepada TAFS untuk diberi fasilitas pembiayaan investasi dengan cara pembelian dengan pembayaran secara angsuran dan TAFS setuju untuk memberikan fasilitas pembiayaan tersebut kepada Perseroan guna pembelian barang berupa 1 (satu) unit Toyota Innova 2.0 V A/T ("**Barang**") yang dibutuhkan oleh Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian:

36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal fasilitas pembiayaan dicairkan, yaitu mulai bulan 15 Oktober 2022.

Angsuran:

36 (tiga puluh enam) angsuran.

Fasilitas Pembiayaan:

- i. Harga Kendaraan: Rp448.425.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah).
- ii. Nilai uang muka: Rp92.334.600,- (sembilan puluh dua juta tiga ratus tiga puluh empat ribu enam ratus Rupiah).
- iii. Hutang Pokok: Rp385.742.650,- (tiga ratus delapan puluh lima juta tujuh ratus empat puluh dua ribu enam ratus lima puluh Rupiah).
- iv. Bunga: Rp78.117.250,- (tujuh puluh delapan juta seratus tujuh belas ribu dua ratus lima puluh Rupiah).
- v. Tingkat Suku Bunga: 6,75% (enam koma tujuh lima persen) flat.
- vi. Hutang Keseluruhan: Rp463.860.000,- (empat ratus enam puluh tiga juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah).
- vii. Besar Tiap Angsuran: Rp12.885.000,- (dua belas juta delapan ratus delapan puluh lima ribu Rupiah).

Jaminan:

Perseroan menjaminkan hak milik atas Barang secara fidusia kepada TAFS. Setelah hutang lunas, TAFS akan memberikan surat yang menerangkan hutang Perseroan lunas, dan karenanya Perseroan dapat melakukan roya atas jaminan fidusia.

Asuransi:

Selama jangka waktu pembiayaan, Barang wajib diasuransikan di perusahaan asuransi yang disetujui oleh TAFS dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Asuransi *Comprehensive* guna menjamin Barang yang dipertanggungkan terhadap kerusakan sebagian maupun keseluruhan (total) akibat risiko yang dijamin sesuai polis.
2. Asuransi *Total Loss Only* guna menjamin Barang yang dipertanggungkan terhadap kerusakan (sesuai dengan ketentuan yang berlaku) hingga kehilangan kendaraan akibat pencurian atau risiko yang dijamin sesuai polis.
3. Risiko yang dijamin: kerusakan/kerugian akibat tabrakan, benturan, terbalik, tergelincir, perbuatan jahat orang lain, pencurian, kebakaran dan kerugian penyeberangan kapal di bawah Direktorat Jenderal Perhubungan Darat.
4. Risiko yang tidak dijamin:
  - a) Peggelapan, penipuan, hipnotis dan sejenisnya;
  - b) Kelebihan muatan, barang/hewan yang dimuat, zat kimia
  - c) Kerusakan dan huru-hara kecuali dengan perluasan;
  - d) Bencana alam kecuali dengan perluasan;
  - e) Kerusakan dan kehilangan perlengkapan tambahan, ban, velg atau material Barang yang aus;
  - f) Perbuatan jahat yang dilakukan oleh (i) tertanggung sendiri; (ii) suami atau istri, anak, orang tua atau saudara sekandung tertanggung; (iii) orang yang bekerja pada tertanggung atau tinggal bersama tertanggung.

#### Pembatasan:

Perseroan selaku badan hukum harus:

1. Atas perubahan struktur modal atau atas diadakannya pengambilalihan, pemisahan, peleburan, penggabungan atau transaksi sejenis lainnya oleh Perseroan dengan pihak lain manapun:
  - a) Memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAFS apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAFS mencapai 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan; dan
  - b) Memberitahukan TAFS paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahan tersebut apabila jumlah hutang Perseroan kepada TAFS di bawah 20% (dua puluh persen) dari seluruh nilai aset Perseroan.
2. Memberikan pemberitahuan kepada TAFS atas diadakannya suatu perubahan dalam manajemen Direksi/Pengurus/Persero Aktif, pengurus senior atau Dewan Komisaris/Pengawas/Persero Aktif paling lambat 14 (empat belas) hari setelah perubahannya.

#### Peristiwa Wanprestasi:

1. Perseroan tidak membayar angsuran yang telah jatuh tempo dan/atau kewajiban lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian ini, hal mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja;
2. Perseroan tidak memenuhi atau melaksanakan suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam perjanjian ini atau setiap perjanjian, dokumen atau jaminan yang dimaksudkan dalam perjanjian ini;
3. Perseroan membuat, memberikan atau melaksanakan pernyataan, jaminan atau keterangan dalam perjanjian ini atau dalam perjanjian, dokumen atau jaminan apapun yang dimaksudkan perjanjian ini yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
4. Perseroan tidak mempertahankan dan/atau melakukan perubahan besar pada asuransi yang disyaratkan perjanjian ini;
5. Perseroan menuntut, mengambil suatu tindakan atau membiarkan suatu tindakan yang menyatakan atau menyiratkan bahwa Perseroan adalah pemilik Barang;
6. Perseroan meminjamkan, menyewakan, menjual, memindahkan, mengalihkan atau dengan cara lain melepaskan hak atas Barang atau membebankan Barang dengan menjaminkan kembali secara fidusia atau jaminan lainnya, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAFS;
7. Perseroan dan/atau Barang diduga terlibat dalam suatu perkara atau menjadi objek perkara, baik pidana atau perdata;
8. Apabila hasil penjualan Barang tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Perseroan kepada TAFS dan Perseroan tidak melunasi sisa hutang (kekurangan) tersebut kepada TAFS selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja bank setelah diberitahukan;
9. Apabila berdasarkan pertimbangan TAFS, terjadi hal yang dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran dan/atau kewajibannya dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a) Pengalihan, penyitaan, perampasan, penghukuman atau eksekusi atas harta kekayaan Perseroan baik sebagian maupun seluruhnya termasuk terhadap Barang;
  - b) Perubahan peraturan perundang-undangan atau kebijakan pemerintah yang berdampak pada posisi keuangan atau komersial Perseroan;
  - c) Perseroan berhenti melakukan kegiatan usahanya;
  - d) Perseroan dan/atau penjamin Perseroan mengajukan permohonan pailit, penundaan kewajiban pembayaran utang ("PKPU"), tidak membayar hutang kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh tempo) atau suatu permohonan kepailitan dan/atau PKPU yang diajukan terhadap Perseroan dan/atau penjamin Perseroan atas permintaan pihak manapun;
  - e) Perseroan berada di bawah pengampunan (*onder curatele gesteld*) atau karena sebab apapun yang menyebabkan Perseroan tidak cakap, tidak berhak atau tidak berwenang lagi untuk melakukan tindakan pengurusan atau pemilihan atas dan terhadap kekayaannya, baik sebagian atau seluruhnya;
  - f) Perseroan atau penjamin Perseroan meninggal dunia, sakit berkelanjutan atau cacat tetap, dibubarkan atau mengambil keputusan untuk bubar (untuk debitur berbentuk perseroan), kecuali apabila penerima dan/atau penerus hak/para ahli warisnya, dengan persetujuan TAFS, menyatakan

sanggup untuk memenuhi semua kewajiban Perseroan atau penjamin Perseroan berdasarkan perjanjian ini.

10. Perseroan dan/atau afiliasi Perseroan gagal untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi berdasarkan perjanjian atau kerjasama lainnya dengan TAFS, afiliasi TAFS, TAFS bersama dengan pihak ketiga atau pihak lainnya; dan
11. Perseroan tidak menyerahkan dokumen asli yang berkaitan dengan kepemilikan Barang sebagai jaminan kepada TAFS.

Pengalihan:

1. Semua hak dan kewajiban TAFS dan Perseroan berdasarkan perjanjian ini akan berlaku untuk kepentingan dari dan mengikat pihak-pihak yang menggantikan hak mereka dan pihak-pihak yang menerima pengalihan hak dari mereka masing-masing. Perseroan tidak dapat mengalihkan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian ini kepada pihak lain, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TAFS.
2. Namun, semua piutang, tagihan atau hak lainnya dari TAFS terhadap Perseroan yang timbul dari perjanjian ini dapat dialihkan oleh TAFS kepada pihak manapun juga dengan cara *cessie*, novasi, subrogasi atau dengan cara lain dan dasar apapun juga serta dengan persyaratan yang ditetapkan sendiri oleh TAFS tanpa adanya kewajiban TAFS untuk menyampaikan pemberitahuan dalam bentuk apapun atau cara lain apapun, dan dengan ini Perseroan menyatakan persetujuannya sekarang untuk nantinya, atas pengalihan piutang, tagihan atau hak lainnya tersebut.

Hukum Yang Berlaku:

Hukum Negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Perselisihan:

Apabila timbul perbedaan pendapat atau perselisihan atau sengketa di antara TAFS dan Perseroan sehubungan dengan perjanjian ini atau pelaksanaannya, maka hal tersebut akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila musyawarah tersebut tidak menghasilkan keputusan yang diterima, maka TAFS dan Perseroan setuju untuk menyelesaikannya di kantor panitera Pengadilan Negeri yang mempunyai kewenangan atas domisili hukum TAFS yang meliputi kantor cabang TAFS, tanpa membatasi hak TAFS untuk mengajukan gugatan di dalam yurisdiksi lain manapun.

Atas perjanjian pembiayaan investasi di atas, sehubungan dengan jaminan yang diberikan Perseroan kepada TAFS, Perseroan telah mengadakan Akta Jaminan Fidusia No. 506 tanggal 27 September 2022, yang dibuat di hadapan Gudesi Rayadin, S.H., M.Kn., Notaris Kota Bekasi, atas objek jaminan berupa 1 (satu) kendaraan mobil dengan merek Toyota tipe Innova 2.0 Bensin/Kijang Innova 2.0 V A/T BSN tahun 2022, nomor rangka MHFAW8EM3N0221732 dan nomor mesin 1TRB035030, dan jaminan fidusia tersebut telah didaftarkan dengan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W12.00384075.AH.05.01 TAHUN 2022 tanggal 27 September 2022.

## 7. Aset Perseroan

### a. Hak atas Tanah dan Bangunan

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki tanah-tanah dan/atau bangunan, antara lain, sebagai berikut:

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
1.	SHGB No. 10731 tanggal 20-09-2019  <u>Surat Ukur:</u> No. 07072/Cibalongsari/2019	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kec. Klari, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	14.032	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN	Pengembangan property real estat	PEK
2.	SHGB No. 00314 tanggal 16-02-2016  <u>Surat Ukur:</u> No. 00024/Licin/2015	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	4.343	08-12-2047	-	Pengembangan property real estat	GPS
3.	SHGB No. 00315 tanggal 31-03-2016  <u>Surat Ukur:</u> No. 00023/Licin/2015	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	9.379	17-04-2048	-	Pengembangan property real estat	GPS
4.	SHGB No. 00004 tanggal 25-10-2018  <u>Surat Ukur:</u> No. 00046/Tegalmanggung/2018	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	11.462	18-10-2048	-	Pengembangan property real estat	GPC
5.	SHGB No. 00005 tanggal 25-10-2018  <u>Surat Ukur:</u> No. 00045/Tegalmanggung/2018	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	1.828	18-10-2048	-	Pengembangan property real estat	GPC
6.	SHGB No. 00006 tanggal 06-12-2018  <u>Surat Ukur:</u> No. 00047/Tegalmanggung/2018	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	22.269	27-11-2048	-	Pengembangan property real estat	GPC



No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
7.	SHGB No. 00007 tanggal 06-12-2018  <u>Surat Ukur:</u> No. 00048/ Tegalmanggung/2018	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	23.390	27-11-2048	-	Pengembangan property real estat	GPC
8.	SHGB No. 04338 tanggal 19-11-2015  <u>Surat Ukur:</u> No. 338/Pisangan Jaya/2015	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Pisangan Jaya, Kec. Sepatan, Kab. Tangerang, Prov. Banten	7.634	19-10-2045	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	AES
9.	SHGB No. 00172 tanggal 17 Juni 2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 00276/ Margaasih/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	2.070	04-06-2050	Dijaminkan kepada BTN beserta sertifikat pecahannya (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	BEC 2
10.	SHGB No. 00173 tanggal 17-06-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 00275/ Margaasih/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	2.022	04-06-2050	-	Pengembangan property real estat	BEC 2
11.	SHGB No. 00174 tanggal 17-06-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 00277/ Margaasih/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	1.491	04-06-2050	-	Pengembangan property real estat	BEC 2
12.	SHGB No. 00175 tanggal 17-06-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 00278/ Margaasih/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	12.727	04-06-2050	Dijaminkan kepada BTN beserta sertifikat pecahannya (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	BEC 2

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
13.	SHGB No. 000176 tanggal 17-06-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 02635/ Hegarmanah/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	5.908	04-06-2050	Dijaminkan kepada BTN beserta sertifikat pecahannya (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	BEC 2
14.	SHGB No. 02250 tanggal 17-06-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 02635/ Hegarmanah/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	636	04-06-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	BEC 2
15.	SHGB No. 02251 tanggal 17-06-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 02866/ Hegarmanah/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	1.275	04-06-2050	-	Pengembangan property real estat	BEC 2
16.	SHGB No. 02252 tanggal 17-06-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 02865/ Hegarmanah/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	1.023	04-06-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	BEC 2
17.	SHGB No. 00003 tanggal 28-12-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 00178/ Cikancung/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	10.702	15-12-2050	Dijaminkan kepada BTN beserta 39 sertifikat pecahannya (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	TVE
18.	SHGB No. 00004 tanggal 28-12-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 00175/ Cikancung/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	7.377	11-12-2050	-	Pengembangan property real estat	TVE

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
19.	SHGB No. 00005 tanggal 28-12-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 00176/ Cikancung/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	351	11-12-2050	-	Pengembangan property real estat	TVE
20.	SHGB No. 00006 tanggal 28-12-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 00177/ Cikancung/2020	PT Esma Sukses Makmur	Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat.	560	11-12-2030	-	Pengembangan property real estat	TVE
21.	SHGB No. 02368 tanggal 17-11-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 06533/ Hegarmanah/2022	PT Esma Sukses Makmur	Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat	2.814	14-10-2052	Dijaminkan kepada BTN beserta sertifikat pecahannya (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	BEC 2
22.	SHGB No. 12251 tanggal 08-12-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 08068/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
23.	SHGB No. 12252 tanggal 08-12-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 08069/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	-	Pengembangan property real estat	PEK
24.	SHGB No. 12253 tanggal 08-12-2020 <u>Surat Ukur:</u> No. 08070/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	-	Pengembangan property real estat	PEK

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
25.	SHGB No. 12254 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08071/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
26.	SHGB No. 12255 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08072/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
27.	SHGB No. 12256 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08073/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
28.	SHGB No. 12257 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08074/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
29.	SHGB No. 12258 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08075/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
30.	SHGB No. 12259 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08076/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
31.	SHGB No. 12260 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08077/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
32.	SHGB No. 12261 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08078/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
33.	SHGB No. 12262 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08079/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
34.	SHGB No. 12263 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08080/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
35.	SHGB No. 12264 tanggal 08-12-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 08081/ Cibalongsari/2020	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Cibalongsari, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat	50	29-08-2049	Dijaminkan kepada BTN.	Pengembangan property real estat	PEK
36.	SHGB No. 451 tanggal 23-02-2011  <u>Surat Ukur:</u> No. 00003/2011	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Jahab, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kertanegara, Provinsi Kalimantan Timur	1.342	25-09-2038	-	Pengembangan property real estat	Aset Novasi NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
37.	SHGB No. 452 tanggal 23-02-2011  <u>Surat Ukur:</u> No. 00001/2011	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Jahab, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kertanegara, Provinsi Kalimantan Timur	1.350	25-09-2038	-	Pengembangan property real estat	Aset Novasi NMG
38.	SHGB No. 453 tanggal 23-02-2011  <u>Surat Ukur:</u> No. 00002/2011	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Jahab, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kertanegara, Provinsi Kalimantan Timur	1.680	25-09-2038	-	Pengembangan property real estat	Aset Novasi NMG
39.	SHGB No. 00545 tanggal 10 Februari 2023  <u>Surat Ukur:</u> No. 0622/ Tegalmanggung/ 2023	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Tegalmanggung, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat	1.232	11-11-2052	-	Pengembangan property real estat	GPC
40.	SHGB No. 00544 tanggal 16 Januari 2023  <u>Surat Ukur:</u> No. 00623/ Tegalmanggung/2 023	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Tegalmanggung, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat	908	11-11-2052	-	Pengembangan property real estat	GPC
41.	SHGB No. 00500 tanggal 15 Maret 2023  <u>Surat Ukur:</u> No. 02810/Sinarjati/20 21	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Sinarjati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat	11.319	26-04-2051	-	Pengembangan property real estat	GIC
42.	SHGB No. 00501 tanggal 17 November 2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 02811/Sinarjati/20 21	PT Ingria Pratama Capitalindo	Desa Sinarjati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat	4.421	29-04-2051	-	Pengembangan property real estat	GIC

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
43.	SHGB No. 01262 tanggal 25-05-2018  <u>Surat Ukur:</u> No. 02776/L.Bahu/2018	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kabupaten Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	46.553	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
44.	SHGB No. 01780 tanggal 13-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 04919/L.Bahu/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kabupaten Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	71.215	17-02-2041	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
45.	SHGB No. 01757 tanggal 06-08-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04585/L.Bahu/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kabupaten Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	21.650	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
46.	SHGB No. 01412 tanggal 15-04-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04118/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kabupaten Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	45.790	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
47.	SHGB No. 02019 tanggal 18-01-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05278/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	42.588	22-12-2051	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
48.	SHGB No. 02160 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 058832/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
49.	SHGB No. 01844 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05034/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
50.	SHGB No. 01433 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04151/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
51.	SHGB No. 01466 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04184/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
52.	SHGB No. 01551 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04269/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
53.	SHGB No. 01563 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04281/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG



No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
54.	SHGB No. 01608 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04326/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	104	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
55.	SHGB No. 01656 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04374/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
56.	SHGB No. 01657 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04375/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	110	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
57.	SHGB No. 01658 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04376/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	110	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
58.	SHGB No. 01659 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04377/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
59.	SHGB No. 01660 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04378/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
60.	SHGB No. 01661 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04379/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
61.	SHGB No. 01662 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04380/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	110	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
62.	SHGB No. 01663 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04381/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
63.	SHGB No. 01664 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04382/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
64.	SHGB No. 01665 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04383/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
65.	SHGB No. 01666 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04384/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
66.	SHGB No. 01667 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04385/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	110	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
67.	SHGB No. 01668 tanggal 26-05-2020  <u>Surat Ukur:</u> No. 04386/L.BAHU/2020	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
68.	SHGB No. 01823 tanggal 29-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05012/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	08-04-2038	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
69.	SHGB No. 02121 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05793/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
70.	SHGB No. 01782 tanggal 29-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 04971/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
71.	SHGB No. 02130 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05802/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
72.	SHGB No. 02129 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05801/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
73.	SHGB No. 02128 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05800/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
74.	SHGB No. 02131 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05803/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
75.	SHGB No. 02176 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05848/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
76.	SHGB No. 02167 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05839/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
77.	SHGB No. 02158 tanggal 19-12-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05830/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
78.	SHGB No. 01858 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05048/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
79.	SHGB No. 02268 tanggal 27-03-2023  <u>Surat Ukur:</u> No. 06035/L.BAHU/2023	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	09-07-2050	-	Pengembangan property real estat	NMG
80.	SHGB No. 01800 tanggal 29-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 04989/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
81.	SHGB No. 01801 tanggal 29-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 04990/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
82.	SHGB No. 01841 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05031/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
83.	SHGB No. 01843 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05033/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
84.	SHGB No. 01846 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05036/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
85.	SHGB No. 01848 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05038/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
86.	SHGB No. 01862 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05052/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
87.	SHGB No. 01865 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05055/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
88.	SHGB No. 01866 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05056/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
89.	SHGB No. 01871 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05061/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
90.	SHGB No. 01872 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05062/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
91.	SHGB No. 01877 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05067/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
92.	SHGB No. 01878 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05068/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
93.	SHGB No. 01879 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05069/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
94.	SHGB No. 01880 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05070/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
95.	SHGB No. 01881 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05071/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
96.	SHGB No. 01882 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05072/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
97.	SHGB No. 01883 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05073/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
98.	SHGB No. 01884 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05074/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
99.	SHGB No. 01885 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05075/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
100.	SHGB No. 01886 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05076/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
101.	SHGB No. 01887 tanggal 30-04-2021 <u>Surat Ukur:</u> No. 05077/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG



No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
102.	SHGB No. 01974 tanggal 30-04-2021  <u>Surat Ukur:</u> No. 05164/L.BAHU/2021	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	104	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
103.	SHGB No. 02021 tanggal 19-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05474/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Kelurahan Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan).	Pengembangan property real estat	NMG
104.	SHGB No. 02022 tanggal 19-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05475/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
105.	SHGB No. 02023 tanggal 19-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05476/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
106.	SHGB No. 02024 tanggal 19-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05477/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
107.	SHGB No. 02025 tanggal 19-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05478/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
108.	SHGB No. 02052 tanggal 22-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05505/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
109.	SHGB No. 02053 tanggal 22-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05506/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
110.	SHGB No. 02054 tanggal 22-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05507/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
111.	SHGB No. 02055 tanggal 22-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05508/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
112.	SHGB No. 02057 tanggal 22-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05510/ 2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
113.	SHGB No. 02059 tanggal 22-04-2022  <u>Surat Ukur:</u> No. 05512/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
114.	SHGB No. 02026 tanggal 19-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05479/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
115.	SHGB No. 02027 tanggal 19-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05480/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
116.	SHGB No. 02028 tanggal 19-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05481/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	09-07-2050	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
117.	SHGB No. 02033 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05486/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
118.	SHGB No. 02035 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05488/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
119.	SHGB No. 02036 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05489/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
120.	SHGB No. 02038 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05491/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
121.	SHGB No. 02039 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05492/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
122.	SHGB No. 02040 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05493/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
123.	SHGB No. 02041 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05494/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
124.	SHGB No. 02042 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05495/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
125.	SHGB No. 02044 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05497/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
126.	SHGB No. 02046 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05499/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
127.	SHGB No. 02047 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05500/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
128.	SHGB No. 02048 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05501/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
129.	SHGB No. 02049 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05502/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
130.	SHGB No. 02050 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05503/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
131.	SHGB No. 02051 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05504/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
132.	SHGB No. 02056 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05509/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
133.	SHGB No. 02058 tanggal 22-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05511/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
134.	SHGB No. 02122 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05794/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
135.	SHGB No. 02123 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05795/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
136.	SHGB No. 02124 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05796/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
137.	SHGB No. 02125 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05797/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
138.	SHGB No. 02132 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05804/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
139.	SHGB No. 02133 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05805/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
140.	SHGB No. 02135 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05807/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
141.	SHGB No. 02136 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05808/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
142.	SHGB No. 02138 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05810/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
143.	SHGB No. 02139 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05811/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
144.	SHGB No. 02140 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05812/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
145.	SHGB No. 02141 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05813/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
146.	SHGB No. 02142 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05814/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
147.	SHGB No. 02145 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05817/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
148.	SHGB No. 02146 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05818/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
149.	SHGB No. 02147 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05819/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG



No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
150.	SHGB No. 02149 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05821/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
151.	SHGB No. 02150 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05822/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
152.	SHGB No. 02151 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05823/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
153.	SHGB No. 02155 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05827/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
154.	SHGB No. 02156 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05828/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
155.	SHGB No. 02157 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05829/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
156.	SHGB No. 02166 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05838/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
157.	SHGB No. 02171 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05843/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
158.	SHGB No. 02172 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05844/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kanjang, Kab. Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
159.	SHGB No. 02177 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05849/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
160.	SHGB No. 02178 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05850/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
161.	SHGB No. 02179 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05851/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
162.	SHGB No. 02188 tanggal 19-04-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05860/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
163.	SHGB No. 02189 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05861/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
164.	SHGB No. 02191 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05863/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
165.	SHGB No. 02192 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05864/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
166.	SHGB No. 02193 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05865/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
167.	SHGB No. 02195 tanggal 19-12-2022 <u>Surat Ukur:</u> No. 05867/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
168.	SHGB No. 02233 tanggal 19-12-2022  Surat Ukur: No. 05905/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kab/Kota Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31-03-2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
169.	SHGB No. 02197 tanggal 19-12-2022  Surat Ukur: No. 05869/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
170.	SHGB No. 02198 tanggal 19-12-2022  Surat Ukur: No. 05870/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
171.	SHGB No. 02199 tanggal 19-12-2022  Surat Ukur: No. 05871/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
172.	SHGB No. 02200 tanggal 19-12-2022  Surat Ukur: No. 05872/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
173.	SHGB No. 02201 tanggal 19-12-2022  Surat Ukur: No. 05873/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
174.	SHGB No. 02202 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05874/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
175.	SHGB No. 02203 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05875/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
176.	SHGB No. 02204 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05876/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
177.	SHGB No. 02205 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05877/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
178.	SHGB No. 02206 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05878/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
179.	SHGB No. 02207 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05879/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
180.	SHGB No. 02208 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05880/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
181.	SHGB No. 02209 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05881/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
182.	SHGB No. 02210 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05882/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
183.	SHGB No. 02211 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05883/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
184.	SHGB No. 02212 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05884/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
185.	SHGB No. 02213 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05885/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
186.	SHGB No. 02214 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05886/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
187.	SHGB No. 02215 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05887/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
188.	SHGB No. 02216 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05888/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
189.	SHGB No. 02217 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05889/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
190.	SHGB No. 02218 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05890/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
191.	SHGB No. 02219 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05891/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
192.	SHGB No. 02220 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05892/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
193.	SHGB No. 02221 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05893/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
194.	SHGB No. 02222 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05894/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
195.	SHGB No. 02223 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05895/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
196.	SHGB No. 02224 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05896/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
197.	SHGB No. 02225 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05897/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG



No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
198.	SHGB No. 02226 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05898/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
199.	SHGB No. 02227 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05899/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
200.	SHGB No. 02228 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05900/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
201.	SHGB No. 02229 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05901/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
202.	SHGB No. 02230 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05902/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
203.	SHGB No. 02231 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05903/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor, Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
204.	SHGB No. 02232 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05904/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
205.	SHGB No. 02234 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05906/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
206.	SHGB No. 02235 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05907/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
207.	SHGB No. 02236 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05908/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
208.	SHGB No. 02237 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05909/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
209.	SHGB No. 02238 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05910/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

No.	Jenis, Nomor. Tanggal Sertifikat Hak atas Tanah	Nama Pemilik	Lokasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Berakhirnya Hak atas Tanah	Keterangan Pembebanan	Peruntukan Tanah	Nama Proyek
210.	SHGB No. 02239 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05911/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
211.	SHGB No. 02240 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05912/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
212.	SHGB No. 02241 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05913/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	97	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG
213.	SHGB No. 02242 tanggal 19-12-2022 Surat Ukur: No. 05914/L.BAHU/2022	PT Balikpapan Skylink Property	Desa Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur	117	31/03/2040	Dijaminkan kepada BTN (namun belum diikat hak tanggungan)	Pengembangan property real estat	NMG

Keterangan: Seluruh aset hak atas tanah dan bangunan tersebut digunakan oleh Perseroan untuk pengembangan property real estat sesuai dengan kegiatan usaha Perseroan

Selain tanah-tanah dan/atau bangunan yang dimiliki Perseroan sebagaimana dimaksud di atas, pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan juga menguasai tanah-tanah dan/atau bangunan dan sedang dalam proses pelepasan hak dari pemilik tanah dan bangunan dan/atau sedang dalam proses permohonan hak atas nama Perseroan, termasuk sebagai berikut:

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
<b>Proyek Perumahan GPC</b>					
1.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 04 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Udin	Blok Cijut, Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	210 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan berdasarkan Surat Keterangan No. 22/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
					2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
2.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 05 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Asep Somantri	Blok Cihonje, Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	1.706 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan berdasarkan Surat Keterangan No. 22/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
3.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 06 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Unah	Blok Cijuut, Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	700 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan berdasarkan Surat Keterangan No. 22/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
4.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 07 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Amas	Blok Cijuut, Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	560 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan berdasarkan Surat Keterangan No. 22/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
5.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 08 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Enok Yati	Blok Cijuut, Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	700 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan berdasarkan Surat Keterangan No. 22/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
6.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 09 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Aod Saodah	Blok Cijuut, Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	700 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan berdasarkan Surat Keterangan No. 22/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
7.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 10 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn.,	Blok Cijuut, Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat	1.540 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan atas nama Perseroan

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
	Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Aod Saodah				berdasarkan Surat Keterangan No. 22/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
<b>Proyek Perumahan GIC</b>					
1.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-28/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Reny S	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	1.744 m <sup>2</sup>	109.872.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada Badan Pertanahan Nasional ("BPN")
2.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-30/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Ending	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	1.748 m <sup>2</sup>	110.124.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN
5.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-29/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Harry Murty SA	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	2.760 m <sup>2</sup>	173.880.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN
6.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-27/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Haji Emad	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	1.000 m <sup>2</sup>	63.000.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN kepada BPN
7.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-22/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Sata	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	1.053 m <sup>2</sup>	66.339.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN
12	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-32/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Supriyatmi	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	1000 m <sup>2</sup>	63.000.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
14	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-33/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Ruri Hadi	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	1.284 m <sup>2</sup>	80.892.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN
15	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-23/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Udin Sahrudin	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	1.032 m <sup>2</sup>	65.016.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN
16	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-/PH/VII/2019 tanggal Juli 2019 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Tati	Desa Sirnajati, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi	866 m <sup>2</sup>	54.558.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan kepada BPN

#### Proyek Perumahan BEC 2

1.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 06 tanggal 18 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Mamat Rohmat	Blok Cijangkurang, Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	249.058 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
2.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 12 tanggal 09 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Apok	Blok Cijangkurang, Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	89 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
4.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 08 tanggal 18 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Ujang Sulaeman	Blok Gempur, Desa Margaasih, Kec. Cicalengka, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	1.450 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
5.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 10 tanggal 09 Mei	Blok Gempur, Desa Margaasih,	4.700 m <sup>2</sup>	564.000.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
	2023 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Nana Rohana	Kec. Cicalengka, Kab. Bandung, Prov. Jawa			untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
6.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 09 tanggal 09 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Nana Rohana	Blok Gempur, Desa Margaasih, Kec. Cicalengka, Kab. Bandung, Prov. Jawa	4.136 m <sup>2</sup>	496.320.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
7.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 01 tanggal 05 November 2021 yang dibuat di hadapan Anniesa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat antara Perseroan dan Suharyanto	Blok Ciburial, Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	800 m <sup>2</sup>	96.000.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
8.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 02 tanggal 05 November 2021 yang dibuat di hadapan Anniesa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat antara Perseroan dan Suharyanto	Blok Gempur, Desa Margaasih, Kec. Cicalengka, Kab. Bandung, Prov. Jawa	1.680 m <sup>2</sup>	201.600.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
9.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 01 tanggal 17 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Nana Rohana	Blok Cijangkurang, Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	748,483 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
10	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 11 tanggal 18 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Hj. Maemunah	Blok Cijangkurang, Desa Hegarmanah, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	1.050 m <sup>2</sup>	Tidak diatur.	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 21/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
<b>Proyek Perumahan TVE</b>					
1.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 04 tanggal 07 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Dadang Sahidin	Blok Cidangdeur, Desa Cikancung, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	448 m <sup>2</sup>	76.160.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 18/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
2.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 04 tanggal 17 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Wawan Hermawan	Blok Cikancung, Desa Cikancung, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	470 m <sup>2</sup>	79.900.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 18/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
3.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 03 tanggal 07 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Agus Hermansyah	Blok Cidangdeur, Desa Cikancung, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	4.168 m <sup>2</sup>	708.560.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 18/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
4.	Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 03 tanggal 17 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Badrudin	Blok Cidangdeur, Desa Cikancung, Kec. Cikancung, Kab. Bandung, Prov. Jawa Barat	1.836 m <sup>2</sup>	312.120.000,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat Keterangan No. 18/KNCIU/V/2023 tanggal 17 Mei 2023 yang dibuat oleh Notaris Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn.
<b>Proyek Perumahan MGC</b>					
1.	Akta Pelepasan Hak No. 34 tanggal 08 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Annisa Oktaviananda Putri, S.H., M.Kn., Notaris di Samarinda antara Perseroan dan Mansur sehubungan dengan beberapa tanah	Kel. Bukit Pinang, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda  Kel. Lok Bahu, Kec. Sungai	1,760 Ha 1,465 Ha 0,903 Ha 1,733 Ha 1,427 Ha 0,588 Ha 0,193 Ha 1,527 Ha 0,674 Ha 0,540 Ha 3,464 Ha 1,886 Ha	6.500.000.000 ,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat No. 13-01.018/KN-HI//2023 perihal Surat Keterangan Revisi Covernote tanggal 13 Januari 2023 yang dibuat oleh Notaris Herdiyana Ibnu, S.H., M.Kn.



No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
		Kunjang, Kota Samarinda	0,725 Ha 1,972 Ha 3,510 Ha 1,464 Ha 1,093 Ha 3,068 Ha 2,355 Ha 1,733 Ha 1,156 Ha		
2.	Akta Pelepasan Hak No. 35 tanggal 08 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Annisa Oktaviananda Putri, S.H., M.Kn., Notaris di Samarinda antara Perseroan dan Obed Bahwan sehubungan dengan beberapa tanah	Kel. Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Kota Samarinda	13.230 m <sup>2</sup> 6.520 m <sup>2</sup> 7.020 m <sup>2</sup> 11.080 m <sup>2</sup> 34.720 m <sup>2</sup> 8.810 m <sup>2</sup> 8.810 m <sup>2</sup> 16.260 m <sup>2</sup> 14.230 m <sup>2</sup> 14.260 m <sup>2</sup> 6.690 m <sup>2</sup> 38.690 m <sup>2</sup> 9.470 m <sup>2</sup> 3.680 m <sup>2</sup> 34.100 m <sup>2</sup> 12.120 m <sup>2</sup> 24.078 m <sup>2</sup> 27.306 m <sup>2</sup>	18.919.810.00 0,-	Berkas lengkap telah diserahkan kepada dan diterima oleh Notaris untuk proses peningkatan hak menjadi sertifikat hak guna bangunan berdasarkan Surat No. 13-01.018/KN-HI/I/2023 perihal Surat Keterangan Revisi Covernote tanggal 13 Januari 2023 yang dibuat oleh Notaris Herdiyan Ibnu, S.H., M.Kn.
<b>Proyek Perumahan PAK</b>					
1.	Akta PPJB No. 181 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Soeryadi Sukaiman	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	3.822 m <sup>2</sup>	134.152.200,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
2.	Akta PPJB No. 184 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Hasan dan Rosih	Kel. Tanjungpura, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	3.342 m <sup>2</sup>	117.304.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
3.	Akta PPJB No. 197 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Haji Ujang Umar	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	18.855 m <sup>2</sup>	661.810.500,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
4.	Akta PPJB No. 187 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Damo Baharian	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	10.127 m <sup>2</sup> dan 4.123 m <sup>2</sup>	500.175.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
5.	Akta PPJB No. 200 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Haji Sian	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	24.489 m <sup>2</sup>	859.563.900,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
6.	Akta PPJB No. 271 tanggal 19 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Odih Bin Ujer	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	299 m <sup>2</sup>	10.494.900,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
7.	Akta PPJB No. 41 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Nemi	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	3.282 m <sup>2</sup>	88.614.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
8.	Akta PPJB No. 97 tanggal 15 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Asep Bin Iyat	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	2.820 m <sup>2</sup>	98.982.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
9.	Akta PPJB No. 100 tanggal 15 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Titin Sutinah	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	3.156 m <sup>2</sup>	85.212.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
10.	Akta PPJB No. 236 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Masni Binti Umang	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	3.118 m <sup>2</sup>	109.441.800,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
11.	Akta PPJB No. 269 tanggal 27 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Haji Suit Bin Jian	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	8.389 m <sup>2</sup>	300.000.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris

No.	Dokumentasi	Lokasi	Luas Tanah	Nilai	Status
12	Akta PPJB No. 190 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Wanah	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	5.617 m <sup>2</sup>	197.156.700,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
13	Akta PPJB No. 42 tanggal 25 Januari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Hajjah Titi Rohati, Asep Saepudin, Rita Rahmawati, Deni Sabani, Wawan Setiawan (para ahli waris dari Almarhumah Haji Marman Suherman)	Kel. Tanjungpura, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	5.196 m <sup>2</sup>	182.379.600,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris
14	Akta PPJB No. 03 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Wahir Bin Asirin	Kel. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Prov. Jawa Barat	5.710 m <sup>2</sup>	200.421.000,-	Berdasarkan keterangan Perseroan, sedang dilakukan pengumpulan berkas untuk proses Akta Pelepasan Hak di Notaris

Sehubungan dengan tanah-tanah yang telah dibeli dan dikuasai oleh Perseroan, Perseroan juga telah memperoleh surat keterangan notaris yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- a) Sehubungan dengan proyek perumahan GPC, berdasarkan Surat Keterangan No. 04/KNCIU/XII/2022 tanggal 14 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT di Kabupaten Bandung, 2 (dua) bidang tanah atas nama:
  - Wargo, seluas ±42.191 m<sup>2</sup> (kurang lebih empat puluh dua ribu seratus sembilan puluh satu meter persegi); dan
  - H. Salman, seluas ±5.863 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi),
keduanya berlokasi di Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, Prov. Jawa Barat, saat ini sedang dalam proses pembuatan akta pelepasan hak kepada Perseroan.
- b) Sehubungan dengan proyek perumahan GIC, berdasarkan Surat Keterangan No. 180/CN/XIII/2022 tanggal 20 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Abdul Malik Suparyaman, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi, 6 (enam) bidang tanah atas nama:
  - Omi Bin Emon, seluas 4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi);
  - Budi Hidayat, S.H., seluas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh meter persegi);
  - Suryadi, S.H., seluas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh meter persegi);
  - Memed Bin Ciman, seluas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);
  - Sayi, seluas 1.562 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus enam puluh dua meter persegi); dan
  - Kejum Bin Tabarok/h Sama, seluas 5.217 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus tujuh belas meter persegi),

dengan total luas keseluruhan 14.754 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi), saat ini sedang dalam proses pembuatan akta pelepasan hak kepada Perseroan.

- c) Sehubungan dengan proyek perumahan BEC, berdasarkan Surat Keterangan No. 17/N-MS/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang, 21 (dua puluh satu) bidang tanah atas nama:
- Suharyanto, seluas 1.172 m<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh dua meter persegi);
  - Asep Sopian, seluas 1.082 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh dua meter persegi);
  - Ajengan Iron, seluas 1.371 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi);
  - Didin, seluas 2.257 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh tujuh meter persegi);
  - H. Endeh, seluas 987 m<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan puluh tujuh meter persegi);
  - Iyah, seluas 441 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh satu meter persegi);
  - Agus, seluas 1.131 m<sup>2</sup> (seribu seratus tiga puluh satu meter persegi);
  - H. Elah, seluas 2.172 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh dua meter persegi);
  - Momon, seluas 829 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh sembilan meter persegi);
  - Bandi, seluas 1.319 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi);
  - Atep, seluas 949 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh sembilan meter persegi);
  - H. Boyo, seluas 7.429 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus dua puluh sembilan meter persegi);
  - Ade, seluas 1.556 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima puluh enam meter persegi);
  - Ade, seluas 669 m<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh sembilan meter persegi);
  - Cicih, seluas 370 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh meter persegi);
  - Sanang, seluas 743 m<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh tiga meter persegi);
  - Esin, seluas 2.062 m<sup>2</sup> (dua ribu enam puluh dua meter persegi);
  - H. Didin, seluas 3.819 m<sup>2</sup> (tiga ribu delapan ratus sembilan belas meter persegi);
  - Kamsih, seluas 1.699 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh sembilan meter persegi);
  - Oyo, seluas 977 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi); dan
  - Asum, seluas 1.849 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi),

dengan total luas keseluruhan 34.883 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh tiga meter persegi), saat ini sedang dalam proses persiapan untuk pelepasan hak yang saat ini menunggu kelengkapan warkah dari desa setempat.

- d) Sehubungan dengan proyek perumahan MGC, berdasarkan Surat Keterangan No. 02/NOT/1/2022 tanggal 10 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh Drs. I. Nyoman Mulya. H, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Samarinda, 23 (dua puluh tiga) bidang tanah atas nama:
- 6.488 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus delapan puluh delapan meter persegi);
  - 29.120 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus dua puluh meter persegi);
  - 14.650 m<sup>2</sup> (empat belas ribu enam ratus lima puluh meter persegi);
  - 40.030 m<sup>2</sup> (empat puluh ribu tiga puluh meter persegi);
  - 10.160 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu seratus enam puluh meter persegi);
  - 10.230 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi);
  - 8.140 m<sup>2</sup> (delapan ribu seratus empat puluh meter persegi);
  - 4.780 m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi);
  - 12.790 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi);
  - 3.240 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus empat puluh meter persegi);
  - 12.260 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus enam puluh meter persegi);
  - 1.520 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus dua puluh meter persegi);
  - 3.780 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi);
  - 5.380 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi);
  - 5.240 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus empat puluh meter persegi);
  - 9.370 m<sup>2</sup> (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi);
  - 9.630 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus tiga puluh meter persegi);
  - 10.100 m<sup>2</sup> (sepuluh seribu seratus meter persegi);
  - 23.160 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu seratus enam puluh meter persegi);

- 6.380 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi);
- 6.630 m<sup>2</sup> (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi);
- 10.740 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi); dan
- 30.410 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu seratus empat puluh meter persegi),

dengan total luas keseluruhan 274.188 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh empat ribu seratus delapan puluh delapan meter persegi) dan berlokasi di Desa Bukit Pinang, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, saat ini sedang dalam melakukan pemberkasan dan melengkapi data guna keperluan pembuatan akta pelepasan hak dari Mansur kepada Perseroan.

e) Sehubungan dengan proyek perumahan TVE, berdasarkan Surat Keterangan No. 18/N-MS/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang, 11 (sebelas) bidang tanah atas nama:

- H. Emed, seluas 636 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh enam meter persegi);
- H. Emed, seluas 672 m<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh dua meter persegi);
- H. Saleh, seluas 2.208 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus delapan meter persegi);
- M. Roya, seluas 1.270 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);
- Iri, seluas 1.446 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh enam meter persegi);
- H. Jama, seluas 2.070 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh puluh meter persegi);
- AA, seluas 1.794 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi);
- Edah, seluas 2.390 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi);
- Asep Darya, seluas 2.800 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus meter persegi);
- Oleh, seluas 812 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua belas meter persegi); dan
- Ade, seluas 867 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi),

dengan total luas keseluruhan 16.965 m<sup>2</sup> (enam belas ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), sedang dalam proses persiapan untuk pelepasan hak yang saat ini menunggu kelengkapan warkah dari desa setempat.

f) Sehubungan dengan proyek perumahan PAK, berdasarkan Surat Keterangan No. 215/N/XII/2022 tanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Karawang, 8 (enam) bidang tanah atas nama:

- SHM No. 1013 tanggal 4 Maret 1996 Luas 1.172 m<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Mustar Sayaman;
- SHM No. 1016 tanggal 4 Maret 1996 Luas 2.274 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Haji Kusnadi Akbar Sidik;
- SHM No. 1027 tanggal 4 Maret 1996 Luas 2.502 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua meter persegi) atas nama Ukar Bin Kasa;
- SHM No. 1026 tanggal 4 Maret 1996 Luas 4.720 m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) atas nama Endeung Binti Sakimin;
- SHM No. 1023 tanggal 4 Maret 1996 Luas 5.022 m<sup>2</sup> (lima ribu dua puluh dua meter persegi) atas nama Haji Sudiarto M;
- SHM No. 1018 tanggal 4 Maret 1996 Luas 2.721 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus dua puluh satu meter persegi) atas nama Mustar;
- SHM No. 1017 tanggal 4 Maret 1996 Luas 5.497 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) atas nama Korpri; dan
- SHM No. 1012 tanggal 4 Maret 1996 Luas 4.835 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Mustar Sayaman,

dengan total luas keseluruhan 28.743 m<sup>2</sup> (dua puluh delapan ribu tujuh ratus empat puluh tiga meter persegi), saat ini sedang dalam proses pemeriksaan pengecekan, kelengkapan data-data yang selanjutnya akan dilakukan pembuatan akta pelepasan kepada Perseroan

**b. Kendaraan Bermotor**

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki kendaraan-kendaraan bermotor sebagai berikut:

No.	Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor ("BPKB")	Kepemilikan	Surat Tanda Nomor Kendaraan ("STNK")	Identitas Kendaraan	Fungsi
1.	BPKB No. N-02800178 tanggal 08-06-2017	Perseroan	STNK No. 07237090 tanggal 18-11-2022 yang berlaku sampai tanggal 13-07-2027	Mobil Jeep Wrangler Sport X 4 Door 3.0 AT dengan No. Registrasi B 1104 WJE	Kendaraan Operasional
2.	BPKB No. O-07333729 tanggal 01-11-2018	Perseroan	STNK No. 06534992 tanggal 05-11-2018 yang berlaku sampai tanggal 03-11-2023	Mobil Nissan Navara SL 2.5 (4x4) M/T dengan No. Registrasi B 9289 WBA	Kendaraan Operasional
3.	BPKB No. N-05265735 tanggal 21-10-2017	Perseroan	STNK No. 11339733 tanggal 20-09-2022 yang berlaku sampai tanggal 23-10-2027	Mobil Toyota Fortuner 2.4 VRZ 4x2 AT dengan No. Registrasi B 2518 WBG	Kendaraan Operasional
4.	BPKB No. 0-04868931 tanggal 09-08-2017	Perseroan	STNK No. 09100862 tanggal 01-08-2022 yang berlaku sampai tanggal 10-08-2027	Mobil Toyota Fortuner 2.4 VRZ 4x2 AT dengan No. Registrasi B 1259 WJE	Kendaraan Operasional
5.	BPKB No. O-00308875 tanggal 10-07-2018	Perseroan	STNK No. 12938143 tanggal 16-07-2018 yang berlaku sampai tanggal 13-07-2023	Mobil Toyota Vellfire 2.56 A/T dengan No. Registrasi B 1686 WZH	Kendaraan Operasional
6.	-	Perseroan	STNK No.09323981 tanggal 07-09-2022 yang berlaku sampai tanggal 05-09-2027	Mobil Toyota Kijang Innova 2.0 VA dengan No. Registrasi B 1296 WIJ	Kendaraan Operasional
7.	BPKB No. N-10837867 tanggal 27 April 2018	Perseroan	STNK No. 11274909 tanggal 08-05-2018 yang berlaku sampai tanggal 07-05-2023	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6805 WSI	Kendaraan Operasional

No.	Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor ("BPKB")	Kepemilikan	Surat Tanda Nomor Kendaraan ("STNK")	Identitas Kendaraan	Fungsi
8.	BPKB No. O-00536090 tanggal 14 Agustus 2018	Perseroan	STNK No. 13200538 tanggal 16-08-2018 yang berlaku sampai tanggal 16-08-2023	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6536 WYY	Kendaraan Operasional
9.	BPKB No. P-04082766 tanggal 02 Juli 2019	Perseroan	STNK No. 18536276 tanggal 05-07-2019 yang berlaku sampai tanggal 05-07-2024	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6857 WUD	Kendaraan Operasional
10.	BPKB No. O-07039977 tanggal 16 November 2018	Perseroan	STNK No. 07335572 tanggal 21-11-2018 yang berlaku sampai tanggal 21-11-2023	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6333 WTG	Kendaraan Operasional
11.	BPKB No. N-10837868 tanggal 27 April 2018	Perseroan	STNK No. 11274908 tanggal 08-05-2018 yang berlaku sampai tanggal 07-05-2023	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6807 WSI	Kendaraan Operasional
12.	BPKB No. P-06219320 tanggal 19 September 2019	Perseroan	STNK No. 09824744 tanggal 28-02-2019 yang berlaku sampai tanggal 28-02-2024	Motor Yamaha dengan No. Registrasi B 6182 WBN	Kendaraan Operasional
13.	BPKB No. P-06219312 tanggal 19 September 2019	Perseroan	STNK No. 06541585 tanggal 15-11-2018 yang berlaku sampai tanggal 15-11-2023	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6436 WEQ	Kendaraan Operasional
14.	BPKB No. O-07039954 tanggal 16 November 2018	Perseroan	STNK No. 07335504 tanggal 21-11-2018 yang berlaku sampai tanggal 21-11-2023	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6582 WTF	Kendaraan Operasional
15.	BPKB No. T-0278519 tanggal 21 Desember 2022	Perseroan	STNK No. 0932816 tanggal 06-01-2023 yang berlaku sampai tanggal 06-01-2028	Motor Honda dengan No. Registrasi B 3449 WYX	Kendaraan Operasional

No.	Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor ("BPKB")	Kepemilikan	Surat Tanda Nomor Kendaraan ("STNK")	Identitas Kendaraan	Fungsi
16.	BPKB No. P-03476050 tanggal 02 April 2019	Perseroan	STNK No. 17849863 tanggal 09-04-2019 yang berlaku sampai tanggal 06-04-2024	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6062 WTV	Kendaraan Operasional
17.	BPKB No. Q-02770834 tanggal 13 Oktober 2020	Perseroan	STNK No. 18198078 tanggal 10-09-2020 yang berlaku sampai tanggal 10-09-2025	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6370 WWF	Kendaraan Operasional
18.	BPKB No. P-03468824 tanggal 29 Maret 2019	Perseroan	STNK No. 17848773 tanggal 05-04-2019 yang berlaku sampai tanggal 05-04-2024	Motor Honda dengan No. Registrasi B 6911 WTT	Kendaraan Operasional
19.	BPKB No. Q-09859554 tanggal 22 November 2021 atas nama PT Balikpapan Skylink Property	Perseroan	STNK No. 14195558 tanggal 25-11-2021 yang berlaku sampai tanggal 25-11-2026	Motor Honda dengan No. Registrasi KT 3365 BAD	Kendaraan Operasional

### c. Hak Kekayaan Intelektual ("HAKI")

Berdasarkan Formulir Permohonan Pendaftaran Merek Indonesia dengan Nomor Permohonan JID2023015386 yang telah diterima pada tanggal 22 Februari 2023, Perseroan telah memohonkan pendaftaran logo dan nama Perseroan untuk menjadi HAKI milik Perseroan. Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, permohonan merk logo Perseroan masih dalam proses.

### d. Asuransi

#### a. Asuransi Kendaraan Bermotor

Perseroan memiliki polis asuransi atas kendaraan bermotor Perserian yaitu, Sertifikat Asuransi Kendaraan Bermotor dengan No. Polis Induk TAHN5 49978186 22 dan No. Sertifikat 2212790114 dengan PT Asuransi Astra Buana, dengan rincian antara lain sebagai berikut:

Nama Tertanggung	:	PT Toyota Astra Financial Services QQ PT Ingria Pratama Capitalindo
Pihak Penanggung	:	PT Asuransi Astra Buana
Periode Pertanggung	:	20 September 2022 sampai tanggal 20 September 2025, dimulai dan berakhir pukul 12:00 siang waktu setempat di mana polis asuransi diterbitkan.
Bentuk Pertanggung	:	<i>Comprehensive</i> (Jaminan Kerugian Sebagian dan Kerugian Total).
Risiko Sendiri	:	Rp300.000,- (tiga ratus ribu Rupiah) per kejadian.



Objek Pertanggung	:	Toyota Kijang Innova New 2.0 V A/T Bensin dengan tahun pembuatan 2022, No. Rangka MHFAW8EM3N0221732 dan No. Mesin 1TRB035030.
Harga Pertanggung	:	Kendaraan Bermotor: Rp448.425.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah); dan Tanggung Jawab Hukum Pihak Ketiga: Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah).

b. Asuransi untuk Proyek Apartemen Epicentrum Sepatan

Perseroan memiliki 2 (dua) polis asuransi atas proyek AES, yaitu (i) Polis Asuransi Semua Risiko Harta Benda (Property All Risk Insurance) No. 12.300.0010.00615 tanggal 06 April 2023; dan (ii) Polis Asuransi Gempa Bumi (Earthquake Insurance) No. 12.300.0010.42857 tanggal 06 April 2023 dengan PT Asuransi Sinar Mas, dengan rincian antara lain sebagai berikut:

i. Asuransi Semua Risiko Harta Benda (*Property All Risk Insurance*)

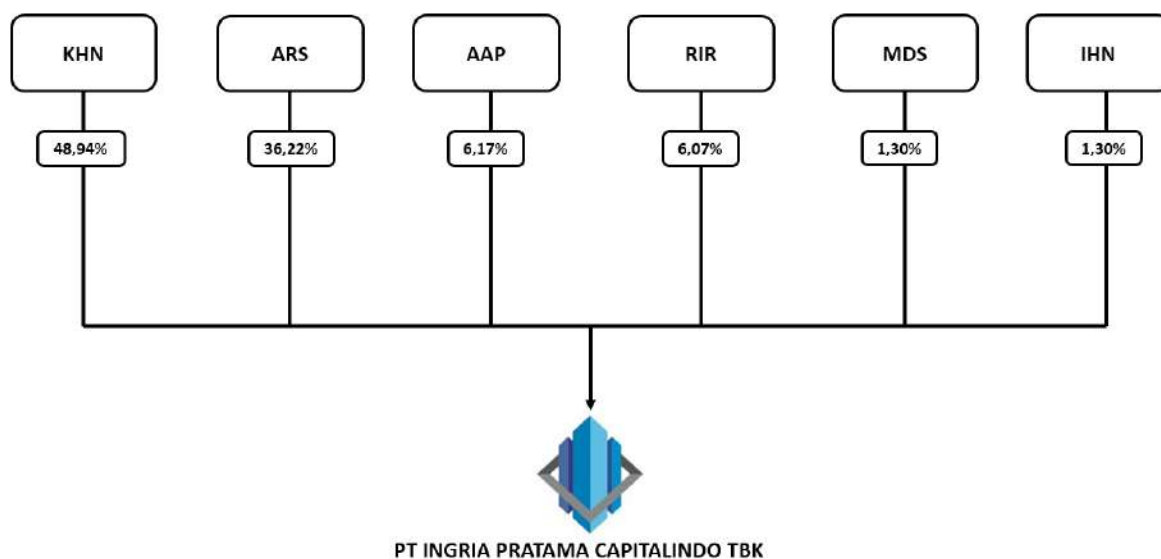
1. Nama Tertanggung	:	Puri Epicentrum Sepatan dan/atau Asosiasi dan/atau Anak Perusahaan dan/atau Afiliasi dan/atau Perusahaan dan/atau Operator & Pengelola Gedung, termasuk yang diperoleh atau didirikan selama masa pertanggung untuk hak dan kepentingannya masing-masing
2. Pihak Penanggung	:	PT Asuransi Sinar Mas
3. Periode Pertanggung	:	05 April 2023 sampai dengan 05 April 2024, dimulai dan berakhir puluh 12:00 siang waktu setempat di mana obyek pertanggung berada.
4. Objek Pertanggung	:	Apartemen, beralamat di Pisangan Jaya, Sepatan, Tangerang, Banten 15520.
5. Jumlah Pertanggung	:	Rp20.000.000 (dua puluh miliar Rupiah).

ii. Asuransi Gempa Bumi (*Earthquake Insurance*)

1. Nama Tertanggung	:	Puri Epicentrum Sepatan dan/atau Asosiasi dan/atau Anak Perusahaan dan/atau Afiliasi dan/atau Perusahaan dan/atau Operator & Pengelola Gedung, termasuk yang diperoleh atau didirikan selama masa pertanggung untuk hak dan kepentingannya masing-masing
2. Pihak Penanggung	:	PT Asuransi Sinar Mas
3. Periode Pertanggung	:	05 April 2023 sampai dengan 05 April 2023, dimulai dan berakhir puluh 12:00 siang waktu setempat di mana obyek pertanggung berada.
4. Objek Pertanggung	:	Apartemen, beralamat di Pisangan Jaya, Sepatan, Tangerang, Banten 15520.
5. Jumlah Pertanggung	:	Rp20.000.000 (dua puluh miliar Rupiah).

## 8. Struktur Kepemilikan Saham Perseroan

### Bagan Struktur Kepemilikan Saham Perseroan



Keterangan:

KHN	Khufan Hakim Noor
ARS	Arvan Rivaldy R Siregar
AAP	Anwal Aris Pamungkas
RIR	Rustiana Irwati
MDS	Moch Dody Supriyadi
IHN	Irwansyah Hakim Noor

Catatan:

- Pengendali Perseroan adalah Khufan Hakim Noor
- Pihak yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (*Ultimate Beneficial Owner "UBO"*) adalah Khufan Hakim Noor

## B. PENGURUS DAN PENGAWAS PERSEROAN

Berdasarkan Akta No.179/2023 susunan Direksi dan Komisaris Perseroan yang menjabat saat ini adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris



Komisaris Utama : Arvan Rivaldy R Siregar  
Komisaris Independen : Gunawan Wisaksono

### Direksi

Direktur Utama : Khufan Hakim Noor  
Direktur Marketing : Irwansyah Hakim Noor  
Direktur Keuangan : Hugofeber Parluhutan  
Direktur Operasional : Moch Dody Supriyadi

Lama masa jabatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah selama 5 (lima) tahun. Pembentukan dan pengaturan Dewan Komisaris dan Direksi telah mengacu dan sesuai dengan Peraturan Nomor 33/POJK.04/2014, termasuk ketentuan mengenai rangkap jabatan dan pemenuhan kualifikasi yang wajib dimiliki oleh Direksi.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

	<p><b>Arvan Rivaldy R Siregar – Komisaris Utama</b></p> <p>Warga Negara Indonesia Berusia 43 tahun, memperoleh gelar <i>Bachelor of Commerce, Specializing in Finance</i> dari <i>University of Queensland</i> pada tahun 2003.</p> <p>Saat ini menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2023 dan memiliki masa jabatan sampai dengan tahun 2028 sesuai dengan anggaran dasar.</p> <p><u>Riwayat Pekerjaan:</u></p> <table border="1"> <tr> <td>2023 – Sekarang</td> <td>:</td> <td>Komisaris Utama – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2018 – 2023</td> <td>:</td> <td>Komisaris – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2016 – Sekarang</td> <td>:</td> <td>Komisaris – PT Perkebunan Nusantara X</td> </tr> <tr> <td>2006 – 2009</td> <td>:</td> <td>Direktur – PT Petrobas Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2003 – 2005</td> <td>:</td> <td>Assistant to Senior VP Coordinating Executive – PT Freeport Indonesia</td> </tr> </table>	2023 – Sekarang	:	Komisaris Utama – Perseroan	2018 – 2023	:	Komisaris – Perseroan	2016 – Sekarang	:	Komisaris – PT Perkebunan Nusantara X	2006 – 2009	:	Direktur – PT Petrobas Indonesia	2003 – 2005	:	Assistant to Senior VP Coordinating Executive – PT Freeport Indonesia																		
2023 – Sekarang	:	Komisaris Utama – Perseroan																																
2018 – 2023	:	Komisaris – Perseroan																																
2016 – Sekarang	:	Komisaris – PT Perkebunan Nusantara X																																
2006 – 2009	:	Direktur – PT Petrobas Indonesia																																
2003 – 2005	:	Assistant to Senior VP Coordinating Executive – PT Freeport Indonesia																																
	<p><b>Gunawan Wisaksono – Komisaris Independen</b></p> <p>Warga Negara Indonesia Berusia 43 tahun, memperoleh gelar Bachelor Degree in Economics dari Universitas Gadjah Mada pada tahun 2003.</p> <p>Saat ini menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2023 dan memiliki masa jabatan sampai dengan tahun 2028 sesuai dengan anggaran dasar.</p> <p><u>Riwayat Pekerjaan:</u></p> <table border="1"> <tr> <td>2023 - Sekarang</td> <td>:</td> <td>Komisaris Independen – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2021 – Sekarang</td> <td>:</td> <td>Direktur – PT TNC Nusantara Makmur</td> </tr> <tr> <td>2018 – 2021</td> <td>:</td> <td>Team Leader Auditor – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2016 – 2018</td> <td>:</td> <td>Sekretaris – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2010 – 2015</td> <td>:</td> <td>Direktorat Evaluasi dan Laporan Audit – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2014 – 2015</td> <td>:</td> <td>Asisten Sekretaris – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2010 – 2013</td> <td>:</td> <td>INTOSAI Taskforce - Global Financial Crisis, Koordinator Sub Grup 2B</td> </tr> <tr> <td>2008 – 2010</td> <td>:</td> <td>Assistant to Chaiman - Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2007 – 2008</td> <td>:</td> <td>Auditor - Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2005 – 2007</td> <td>:</td> <td>Researcher - Gadjah Mada University</td> </tr> <tr> <td>2004 – 2005</td> <td>:</td> <td>Researcher - PT Kompas Media Nusantara</td> </tr> </table>	2023 - Sekarang	:	Komisaris Independen – Perseroan	2021 – Sekarang	:	Direktur – PT TNC Nusantara Makmur	2018 – 2021	:	Team Leader Auditor – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia	2016 – 2018	:	Sekretaris – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia	2010 – 2015	:	Direktorat Evaluasi dan Laporan Audit – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia	2014 – 2015	:	Asisten Sekretaris – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia	2010 – 2013	:	INTOSAI Taskforce - Global Financial Crisis, Koordinator Sub Grup 2B	2008 – 2010	:	Assistant to Chaiman - Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia	2007 – 2008	:	Auditor - Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia	2005 – 2007	:	Researcher - Gadjah Mada University	2004 – 2005	:	Researcher - PT Kompas Media Nusantara
2023 - Sekarang	:	Komisaris Independen – Perseroan																																
2021 – Sekarang	:	Direktur – PT TNC Nusantara Makmur																																
2018 – 2021	:	Team Leader Auditor – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia																																
2016 – 2018	:	Sekretaris – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia																																
2010 – 2015	:	Direktorat Evaluasi dan Laporan Audit – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia																																
2014 – 2015	:	Asisten Sekretaris – Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia																																
2010 – 2013	:	INTOSAI Taskforce - Global Financial Crisis, Koordinator Sub Grup 2B																																
2008 – 2010	:	Assistant to Chaiman - Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia																																
2007 – 2008	:	Auditor - Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia																																
2005 – 2007	:	Researcher - Gadjah Mada University																																
2004 – 2005	:	Researcher - PT Kompas Media Nusantara																																

	<p><b>Khufuran Hakim Noor – Direktur Utama</b></p> <p>Warga Negara Indonesia Berusia 41 tahun, lulus dari SMA YAPAN Indonesia pada tahun 2000</p> <p>Saat ini menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2023 dan memiliki masa jabatan sampai dengan tahun 2028 sesuai dengan anggaran dasar.</p> <p><u>Riwayat Pekerjaan:</u></p> <table border="1" data-bbox="564 629 1380 909"> <tr> <td>2023 – Sekarang</td> <td>:</td> <td>Direktur Utama – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2020 – 2022</td> <td>:</td> <td>Direktur – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2018 – 2020</td> <td>:</td> <td>Komisaris – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2013 – 2018</td> <td>:</td> <td>Direktur – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2007 – 2009</td> <td>:</td> <td>HRD Consultant – PT Batamindo Investment Cakrawala</td> </tr> <tr> <td>2005 – 2014</td> <td>:</td> <td>Expert Staff – DPR RI</td> </tr> <tr> <td>2004 – 2006</td> <td>:</td> <td>Marketing, PT. Media Citra International</td> </tr> </table>	2023 – Sekarang	:	Direktur Utama – Perseroan	2020 – 2022	:	Direktur – Perseroan	2018 – 2020	:	Komisaris – Perseroan	2013 – 2018	:	Direktur – Perseroan	2007 – 2009	:	HRD Consultant – PT Batamindo Investment Cakrawala	2005 – 2014	:	Expert Staff – DPR RI	2004 – 2006	:	Marketing, PT. Media Citra International									
2023 – Sekarang	:	Direktur Utama – Perseroan																													
2020 – 2022	:	Direktur – Perseroan																													
2018 – 2020	:	Komisaris – Perseroan																													
2013 – 2018	:	Direktur – Perseroan																													
2007 – 2009	:	HRD Consultant – PT Batamindo Investment Cakrawala																													
2005 – 2014	:	Expert Staff – DPR RI																													
2004 – 2006	:	Marketing, PT. Media Citra International																													
	<p><b>Irwansyah Hakim Noor – Direktur Marketing</b></p> <p>Warga Negara Indonesia Berusia 44 tahun, memperoleh gelar sarjana dari Universitas Diponegoro pada tahun 2002.</p> <p>Saat ini menjabat sebagai Direktur Marketing Perseroan sejak tahun 2023 dan memiliki masa jabatan sampai dengan tahun 2028 sesuai dengan anggaran dasar.</p> <p><u>Riwayat Pekerjaan:</u></p> <table border="1" data-bbox="564 1346 1380 1765"> <tr> <td>2023 - Sekarang</td> <td>:</td> <td>Direktur Marketing – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2018 – 2022</td> <td>:</td> <td>Direktur – PT Esma Sukses Makmur</td> </tr> <tr> <td>2018 – 2020</td> <td>:</td> <td>Direktur – Perseroan</td> </tr> <tr> <td>2017 – Sekarang</td> <td>:</td> <td>Direktur – PT Mortar Nasional Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2016 – 2021</td> <td>:</td> <td>Agency Director – Prudential Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2012 – 2016</td> <td>:</td> <td>Agency Manager – Prudential Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2007 – 2012</td> <td>:</td> <td>Senior Unit Manager – Prudential Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2005 – 2007</td> <td>:</td> <td>Unit Manager – Prudential Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2003 – 2005</td> <td>:</td> <td>Prudential Financial Advisor – Prudential Indonesia</td> </tr> <tr> <td>2003 – 2013</td> <td>:</td> <td>Direktur- PT Media Citra International</td> </tr> </table>	2023 - Sekarang	:	Direktur Marketing – Perseroan	2018 – 2022	:	Direktur – PT Esma Sukses Makmur	2018 – 2020	:	Direktur – Perseroan	2017 – Sekarang	:	Direktur – PT Mortar Nasional Indonesia	2016 – 2021	:	Agency Director – Prudential Indonesia	2012 – 2016	:	Agency Manager – Prudential Indonesia	2007 – 2012	:	Senior Unit Manager – Prudential Indonesia	2005 – 2007	:	Unit Manager – Prudential Indonesia	2003 – 2005	:	Prudential Financial Advisor – Prudential Indonesia	2003 – 2013	:	Direktur- PT Media Citra International
2023 - Sekarang	:	Direktur Marketing – Perseroan																													
2018 – 2022	:	Direktur – PT Esma Sukses Makmur																													
2018 – 2020	:	Direktur – Perseroan																													
2017 – Sekarang	:	Direktur – PT Mortar Nasional Indonesia																													
2016 – 2021	:	Agency Director – Prudential Indonesia																													
2012 – 2016	:	Agency Manager – Prudential Indonesia																													
2007 – 2012	:	Senior Unit Manager – Prudential Indonesia																													
2005 – 2007	:	Unit Manager – Prudential Indonesia																													
2003 – 2005	:	Prudential Financial Advisor – Prudential Indonesia																													
2003 – 2013	:	Direktur- PT Media Citra International																													
	<p><b>Hugofeber Parluhutan – Direktur Keuangan</b></p> <p>Warga Negara Indonesia Berusia 42 tahun, memperoleh gelar Sarjana dari Universitas Indonesia pada tahun 2004.</p>																														



Saat ini menjabat sebagai Direktur Keuangan Perseroan sejak tahun 2023 dan memiliki masa jabatan sampai dengan 2028 tahun sesuai dengan anggaran dasar.

**Riwayat Pekerjaan:**

2023 – Sekarang	:	Direktur Keuangan – Perseroan
2023 - Sekarang	:	Direktur – PT CFO Assist Indonesia
2022 – Sekarang	:	Komisaris – PT Jayama Mitra Konsultan
2016 – Sekarang	:	Pimpinan – HM Consulting
2010 – 2016	:	GM Finance – PT Solusi Tunas Pratama Tbk
2009 – 2010	:	Finance Accounting Manager – Metropolis Group
2003 – 2009	:	Manager, RSM AAJ Associates
2008	:	Senior Auditor, RSM Chio Lim Singapore



**Moch Dody Supriyadi – Direktur Operasional**

Warga Negara Indonesia Berusia 53 tahun. Lulus dari STMN Pembangunan pada tahun 1989

Saat ini menjabat sebagai Direktur Operasional Perseroan sejak tahun 2023 dan memiliki masa jabatan sampai dengan tahun 2028 sesuai dengan anggaran dasar.

**Riwayat Pekerjaan:**

2023 – Sekarang	:	Direktur Operasional – Perseroan
2013 – 2023	:	Kepala Operasional – Perseroan
2002 – 2004	:	Junior Appraisal – Copman South, San Fransisco
2002	:	<i>Property Analyst – Panagian School of Property</i>
2001	:	Litigation Analyst – San Jose California, USA
1998	:	Direktur Teknik – PT Anggara Wastugraha
1997	:	Land Site Project Manager – PT Van Der Horst Indonesia
1996	:	Land Execution Project Manager – PT Pandanwangi Sekartadji
1994	:	Junior Appraisal – PT. Karmana Penilai
1993 – 1994	:	Budget Collector – PT Jaya Obayashi
1990 – 1993	:	Supervisor – PT Jaya Konstruksi

## Hubungan Kekeluargaan Di Antara Direksi, Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham

Nama	Jabatan	Keterangan
Khufuran Hakim Noor	Direktur Utama	Pemegang saham Pengendali Perseroan, Anak dari Rustiana Irwati dan Saudara dari Irwansyah Hakim Noor serta Sepupu dari Anwal Arif Pamungkas
Arvan Rivaldy R Siregar	Komisaris Utama	Pemegang saham Perseroan, tidak terdapat hubungan kekeluargaan antara direksi, komisaris, dan pemegang saham lainnya
Anwal Arif Pamungkas	-	Pemegang saham Perseroan, Keponakan dari Rustiana Irwati serta Sepupu dari Khufuran Hakim Noor dan Irwansyah Hakim Noor
Rustiana Irwati	-	Pemegang saham Perseroan, Ibu dari Khufuran Hakim Noor dan Irwansyah Hakim Noor serta Saudara (tante) dari Anwal Arif Pamungkas
Gunawan Wisaksono	Komisaris Independen	-
Moch Dody Supriyadi	Direktur Operasional	Pemegang saham Perseroan, tidak terdapat hubungan kekeluargaan antara direksi, komisaris, dan pemegang saham lainnya
Irwansyah Hakim Noor	Direktur Marketing	Pemegang saham Perseroan, Anak dari Rustiana Irwati dan Saudara dari Khufuran Hakim Noor serta Sepupu dari Anwal Arif Pamungkas
Hugofeber Parluhutan	Direktur Keuangan	-

### C. TATA KELOLA PERUSAHAAN (*GOOD CORPORATE GOVERNANCE*)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan senantiasa memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) sebagaimana diatur dalam peraturan OJK dan Bursa Efek Indonesia. *Good Corporate Governance* ("GCG") pada dasarnya diciptakan sebagai sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan, yang berperan sebagai pengukur kinerja yang sehat sebuah perusahaan melalui etika kerja dan prinsip-prinsip kerja yang baik. Sistem ini menjaga Perseroan agar dikelola secara terarah untuk memberikan keuntungan bagi stakeholder.

Manajemen menyadari bahwa pelaksanaan tata kelola perusahaan membutuhkan suatu kesadaran, kerja keras dan dukungan dari pihak ketiga. Selain itu manajemen juga menyadari pentingnya konsistensi serta penyempurnaan dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik.

Hal yang berkaitan dengan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (GCG) dilakukan Perseroan melalui penerapan prinsip-prinsip dalam GCG diantaranya transparansi, profesionalisme, akuntabilitas serta pertanggungjawaban.

Untuk menerapkan tata kelola perusahaan Perseroan mempersiapkan perangkat-perangkatnya sebagai berikut: Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen, Direksi, Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, dan Unit Audit Internal.

#### **Dewan Komisaris**

Perseroan memiliki seorang Komisaris Utama, dan seorang Komisaris Independen. Hal tersebut telah memenuhi ketentuan atas pemenuhan Persyaratan POJK No. 33/2014, yaitu memiliki Komisaris Independen sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari jajaran anggota Dewan Komisaris. Berdasarkan POJK No. 33/2014, Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat pada Direksi.

Kebijakan mengenai penyelenggaraan rapat Dewan Komisaris ditetapkan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan POJK No. 33/2014, Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan dan rapat tersebut dihadiri oleh seluruh Dewan Komisaris serta 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan untuk rapat gabungan dengan Direksi.

Sampai saat Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek kepada OJK, Rapat Dewan Komisaris baru dilaksanakan sebanyak 1 (satu) kali, dikarenakan Dewan Komisaris saat ini, baru diangkat pada Maret 2023, sedangkan kedepannya Dewan Komisaris akan mengadakan rapat sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Berikut rincian Rapat Anggota Dewan Komisaris:

Nama	Jabatan	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Frekuensi Kehadiran
Arvan Rivaldy R Siregar	Komisaris Utama	1	1	100%
Gunawan Wisaksono	Komisaris Independen	1	1	100%

Dewan Komisaris Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan rapat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pelaksanaan tugas dari dewan Komisaris adalah:

- Dewan Komisaris melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat atau arahan kepada Direksi.
- Dewan Komisaris melakukan rapat untuk pembentukan komite-komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi.

Sesuai dengan POJK No. 33/2014 Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengadakan rapat dengan Direksi sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setiap 4 (empat) bulan.

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja Dewan Komisaris berakhir.

### **Direksi**

Perseroan memiliki Direktur Utama dan Direktur yang secara bersama-sama bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan jalannya seluruh aktivitas usaha Perseroan.

Berdasarkan POJK No. 33/2014, berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Direksi:

- Menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan atau Perusahaan Publik untuk kepentingan Perseroan atau Perusahaan Publik sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan atau Perusahaan Publik yang ditetapkan dalam anggaran dasar.
- Menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.
- Melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.

Kebijakan mengenai penyelenggaraan rapat Direksi ditetapkan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan POJK No. 33/2014, Direksi wajib mengadakan rapat secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan dan 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan untuk rapat gabungan dengan Dewan Komisaris.

Sampai saat Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek kepada OJK, Rapat Direksi baru dilaksanakan sebanyak 1 (satu) kali, dikarenakan Direksi saat ini, baru diangkat pada Maret 2023, sedangkan kedepannya Direksi akan mengadakan rapat sesuai dengan POJK No. 33/2014. Berikut rincian Rapat Anggota Direksi

Berikut rincian Rapat Anggota Direksi dalam periode laporan keuangan tahunan terakhir:

Nama	Jabatan	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Frekuensi Kehadiran
Khufran Hakim Noor	Direktur Utama	1	1	100%
Irwansyah Hakim Noor	Direktur Marketing	1	1	100%
Hugofeber Parluhutan	Direktur Keuangan	1	1	100%
Moch Dody Supriyadi	Direktur Operasional	1	1	100%

Direksi Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan rapat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Adapun prosedur penetapan dan besaran remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris yaitu Dewan Komisaris melaksanakan rapat Dewan Komisaris dengan dihadiri mayoritas dari jumlah anggota Dewan Komisaris dan salah satu dari anggota Dewan Komisaris merupakan Komisaris Independen. Hasil dari rapat Dewan Komisaris mengenai remunerasi tersebut dituangkan dalam risalah rapat dan didokumentasikan oleh Perseroan.

Sampai saat Prospektus ini dibuat, belum terdapat program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi Direksi yang diikuti oleh Direksi. Kedepannya Direksi akan aktif dalam program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi Direksi.

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja Direksi berakhir.

#### **Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary)**

Sehubungan Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik (“POJK Nomor 35/2014”), Perseroan telah mengangkat Eka Maolana Yusuf sebagai Sekretaris Perusahaan terhitung sejak tanggal 30 Maret 2023 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Pengangkatan Sekretaris Perusahaan Nomor : 1463A/IPC-HO/III/2023.

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan yang mengacu pada POJK No. 35/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Perseroan atau Perusahaan Publik antara lain sebagai berikut:

- a. Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan–ketentuan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-undang nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal serta peraturan-peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan sesuai dengan norma-norma *corporate governance* secara umum;
- b. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Sebagai penghubung antara dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, *stakeholder*, dan masyarakat;
- d. Memelihara hubungan yang baik antara Perseroan dengan media masa;
- e. Memberikan pelayanan kepada masyarakat (pemodal) atas setiap Informasi yang dibutuhkan pemodal berkaitan dengan kondisi Perseroan;
- f. Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan Perseroan tersebut di atas antara lain Laporan Tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham, Keterbukaan Informasi, dan lain-lain sebagainya;
- g. Mempersiapkan praktik *Good Corporate Governance* (GCG) di lingkungan Perseroan;
- h. Menjaga dan mempersiapkan dokumentasi Perseroan, termasuk notulen dari Rapat Direksi dan Rapat Dewan Komisaris serta hal-hal terkait.

Keterangan mengenai Sekretaris Perusahaan Perseroan:

Nama	:	Eka Maolana Yusuf
Alamat	:	Tangerang Selatan, Banten
Telepon	:	021 – 7463 6691
Email	:	corsec@ingriagroup.com
Keterangan	:	Warga Negara Indonesia, berusia 41 tahun.
Riwayat Pendidikan	:	Memperoleh Gelar Magister dari Universitas Muhammadiyah Pada tahun 2011
Riwayat Pekerjaan	:	2023 – sekarang, Sekertaris Perusahaan – Perseroan 2012 – 2020, Senior Manager Legal dan Hubungan Eksternal, PT Dwi Satrya Utama 2009 – 2012, Manager Legal dan Komite Hubungan Industrial, PT Batamindo Investment Cakrawala 2005 – 2009, Supervisor Legal dan Hubungan Industrial, PT Intrias Mandiri Sejati 2003 – 2005, Advocate Assistant, Michdan & Partners



Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Sekretaris Perusahaan dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Saat ini, Sekretaris Perseroan belum mengikuti program dan pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi, namun kedepannya Sekretaris Perseroan akan mengikuti program dan pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi.

### **Komite Audit**

Perseroan telah membentuk Komite Audit dan membuat Piagam Komite Audit. Piagam Komite Audit merupakan pedoman kerja bagi Komite Audit.

Komite Audit diangkat sebagaimana diatur dalam POJK No. 55/2015, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Audit Nomor: 1463/IPC-HO/III/2023 tertanggal 30 Maret 2023 dengan masa jabatan Komite Audit adalah tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 periode berikutnya.

Komite ini bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris Perseroan terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi Perseroan kepada Dewan Komisaris Perseroan serta mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris Perseroan, yang antara lain meliputi:

- a. Membuat rencana kegiatan tahunan yang disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan;
- b. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
- c. Melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.
- d. Melakukan penelaahan/penilaian atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi Perseroan atas semua temuan auditor internal;
- e. Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Dewan Komisaris Perseroan atas pengaduan yang berkaitan dengan Perseroan;
- f. Menjaga kerahasiaan dengan Akuntan Publik atas data dan informasi Perseroan;
- g. Mengawasi hubungan dengan Akuntan Publik dan mengadakan rapat/pembahasan dengan Akuntan Publik;
- h. Membuat, mengkaji, dan memperbaharui pedoman Komite Audit bila perlu;
- i. Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan Publik atas jasa yang diberikan;
- j. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris Perseroan mengenai penunjukan Akuntan Publik, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan *fee*;
- k. Melakukan penelaahan terhadap akvitas pelaksanaan manajemen resiko yang dilakukan oleh Direksi Perseroan, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko yang dilakukan oleh Direksi Perseroan, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko di bawah Dewan Komisaris Perseroan; dan
- l. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris Perseroan terkait potensi benturan kepentingan Perseroan.

### **Wewenang Komite Audit:**

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan;
- b. Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- c. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan).

Susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

<b>Ketua</b>	:	Gunawan Wisaksono – Komisaris Independen
Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Ketua Komite Audit dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.		
Anggota 1	:	Grace Octavia S.E., Ak., CPA., CA. Warga Negara Indonesia, berusia 45 tahun.  Riwayat Singkat Pendidikan: Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia  Riwayat Pekerjaan: 2014 – Sekarang, Partner – Kantor Akuntan Publik Hertanto, Grace, Karunawan (a member of TIAG International) 2013 – 2014, Partner - Hertanto, Sidik & Indra, Member Firm TIAG 2006 – 2013, Partner, KAP Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto/RSM AAJ Associates, Member Firm of RSM International 2000 – 2005, Manager, KAP Ernst and Young
Anggota 2	:	Arif Wahyadi S.E., Ak., CA., CPA. Warga Negara Indonesia, berusia 37 tahun.  Riwayat Singkat Pendidikan: Memperoleh gelar Profesi Akuntansi (Ak) dari Fakultas Ekonomi, Akuntansi Universitas Trisakti pada tahun 2010.  Riwayat Singkat Pekerjaan: 2016 – sekarang, Pemimpin Rekan, KAP Arif & Glorius 2017 – 2019, Komite Audit, PT Hexa Finance Indonesia 2015 – 2016, Manager, KAP Heliantono & Rekan (Parker Russell Indonesia) 2015, Corporate Planning and Secretary, PT Bank Mayora 2014, Asisten Duta Besar, Kedutaan Besar Republik Indonesia untuk kerajaan Spanyol 2011 – 2013, Senior Associate, KAP Tanudiredja, Wibisana & Rekan (PwC Indonesia) 2008 – 2011, Senior Auditor, KAP Aryanto, Amir Jusuf & Mawar (RSM Indonesia) 2007 – 2008, Junior Consultant, CV Strategic Consultant

Untuk memenuhi Pasal 12 POJK No. 55/2015, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit Nomor 1474/IPC-HO/III/2023 tanggal 30 Maret 2023.

Sesuai dengan POJK No. 55/2015, Rapat Komite Audit dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan dan dihadiri oleh lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah anggota. Dikarenakan baru efektif menjabat pada 28 Maret 2023, rapat anggota Komite Audit dan pelaksanaan kegiatan Komite Audit belum diselenggarakan.

Pembahasan terkait rapat anggota Komite Audit adalah membahas dan menyusun secara lengkap program kerja untuk pelaksanaan pengawasan terhadap kinerja Direksi.

## Unit Audit Internal

Perseroan juga telah membentuk Unit Audit Internal dan membuat Piagam Audit Internal guna menyusun dan melaksanakan audit internal tahunan serta hal-hal lainnya yang berkaitan laporan keuangan dan pengendalian internal yang sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya.

Sesuai dengan POJK No.56, maka Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Surat Penunjukan Direksi Perseroan Nomor 1463A/IPC-HO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023.

Piagam audit internal Perseroan telah disusun sesuai dengan POJK No.56 mengenai pembentukan dan pedoman penyusunan piagam audit internal.

Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris;
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- i. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

### **Wewenang Unit Audit Internal:**

- Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perseroan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
- Mengadakan rapat secara berkala dan insidental Dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Unit Audit Internal terdiri atas 1 (satu) orang yang bertugas sebagai Ketua merangkap anggota. Susunan Unit Audit Internal Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama	:	Fendru Sutejo
Keterangan	:	Warga Negara Indonesia, Berusia 40 tahun.
Riwayat Pendidikan	:	Memperoleh gelar Sarjana Akuntansi, dari Universitas Tarumanagara pada tahun 2005.
Riwayat Pekerjaan	:	2017 – 2022, Kepala Penasehat, HM Consulting 2016 – 2017, Management Reporting and Analysis Head, Pt. Solusi Tunas Pratama Tbk., 2010 – 2015, Finance & Accounting Supervisor, Pt. Solusi Tunas Pratama Tbk., 2005 – 2010, Supervisor auditor/advisory consultant, Pt Amalgamated Tricor / Hadibroto & Rekan (A member of KPMG International)

Untuk memenuhi Pasal 9 POJK No. 56/2015, Perseroan telah memiliki Piagam Unit Audit Internal Nomor 1468/IPC-HO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023.

Rapat Audit Internal dilakukan secara berkala dihadiri oleh Ketua dan/atau anggota bersamaan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau komite audit.

Selain itu audit internal Perseroan juga secara berkala mengevaluasi ketaatan terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan seluruh kegiatan dan transaksi yang dilakukan Perseroan serta melakukan evaluasi atas sistem pelaporan informasi keuangan dan operasional. Audit internal Perseroan telah memberikan rekomendasi-rekomendasi peningkatan efisiensi proses bisnis dan sistem pelaporan kepada manajemen Perseroan.

### **Komite Nominasi dan Remunerasi**

Sesuai Peraturan OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (“POJK No. 34/2014”), pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi dalam Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi Nomor 1475/IPC-HO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023 dengan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sebagai berikut:

Ketua : Gunawan Wisaksono  
Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Gunawan Wisaksono dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Anggota : Arvan Rivaldy R Siregar  
Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Arvan Rivaldy R Siregar dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Anggota	:	Ratih Rosmalia
Keterangan	:	Warga Negara Indonesia, Berusia 45 tahun.
Riwayat Pendidikan	:	memperoleh gelar Sarjana Psikologi dari Universitas Gunadharma Depok pada tahun 2001
Riwayat Pekerjaan	:	2018 – Sekarang, Divisi Personalia, Perseroan 2010 – 2013, Administrasi Personalia, PT Asuransi Astra Buana 2004 – 2010, Penerimaan SDM, Admin Support, divisi Akuntansi, PT Outsourcing Indonesia (Otsorsindo) 2004 (September - Desember), Penerimaan SDM, PT Infomedia 2004 (Januari - Agustus), Penerimaan SDM, PT Intrias Mandiri Sejati

Untuk memenuhi Pasal 19 POJK No. 34/2014, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi nomor 1476/IPC-HO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023.

Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020 masing-masing sebesar Rp169.326.400,-; Rp65.000.000,-; dan Rp60.833.333,-.

Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Komisaris untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp65.000.000,-.

### **Sistem Pengendalian Internal**

Pengendalian keuangan dan operasional dilakukan melalui pengawasan terhadap setiap aktivitasnya. Dewan Direksi Perseroan secara aktif melakukan pengawasan terhadap operasi bisnis Perseroan melalui unit audit internal yang bertugas mengawasi proses-proses bisnis yang dijalankan oleh karyawan Perseroan. Dewan Komisaris Perseroan juga secara periodik mengadakan pembahasan dengan komite audit untuk membahas kelemahan-kelemahan yang ada pada proses bisnis Perseroan.

Laporan yang teratur memudahkan manajemen untuk melakukan pengawasan dan koreksi setiap penyimpangan terhadap akvitas keuangan dan operasional. Manajemen juga memasang orang-orang yang berintegritas dan cakap dalam pekerjaannya untuk memastikan bahwa sistem pengendalian internal berjalan sebagaimana yang diharapkan. Perseroan melakukan penelaahan sistem pengendalian internal secara periodik. Pengawasan terhadap aset-aset Perseroan dilakukan dengan pelaporan yang teratur ditelaah oleh auditor internal dan auditor eksternal.

### **Manajemen Risiko**

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VI Prospektus tentang Faktor Risiko. Untuk meminimalisasi risiko-risiko tersebut, Perseroan melakukan manajemen risiko antara lain:

#### **1. Risiko Lahan Yang Terbatas Untuk Pengembangan**

Perseroan menyadari bahwa lahan yang tersedia untuk dikembangkan merupakan faktor yang sangat mempengaruhi keberlangsungan usaha Perseroan. Namun, tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan selalu memperoleh lahan untuk dikembangkan yang sesuai dengan spesifikasi target pengembangan Perseroan. Untuk mengantisipasi risiko lahan yang terbatas tersebut, Perseroan aktif mencari target lahan untuk dikembangkan baik melalui informasi yang diperoleh dari agen penjual properti, informasi dari internal Perseroan, dan lain-lain serta dengan langsung datang mengunjungi area target dan melakukan negosiasi dengan pemilik.

#### **2. Risiko Pendanaan Dalam Penyelesaian Pembangunan**

Pada saat pelaksanaan pembangunan, Perseroan memiliki komitmen untuk menyelesaikan proyek yang sedang dikerjakan. Perseroan menyadari bahwa dalam melaksanakan pembangunan tersebut dibutuhkan pendanaan yang memadai. Untuk memitigasi risiko pendanaan dalam penyelesaian pembangunan Perseroan senantiasa membuka peluang untuk memperoleh pendanaan dari hasil usaha, pihak ketiga, maupun pihak afiliasi Perseroan.

#### **3. Risiko Persaingan Usaha**

Perseroan selalu menjaga kualitas dalam hasil produk yang dihasilkan, baik kualitas secara bangunan maupun fasilitas pendukung dalam real estat yang dikembangkan guna memenuhi kebutuhan pembeli. Selain itu, Perseroan juga terus melakukan inovasi dalam produk yang dihasilkan, sehingga diharapkan masyarakat akan menjadikan produk perseroan sebagai pilihan utama dalam mempertimbangkan rencana pembelian real estat.

#### **4. Risiko Sengketa Lahan dan Gugatan Hukum**

Ketelitian dalam melakukan akuisisi lahan selalu dilakukan oleh perseroan sebelum memutuskan untuk melakukan akuisisi, Perseroan menghindari kemungkinan adanya sengketa dan gugatan hukum yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Apabila dirasa lahan yang ingin diakuisisi tersebut memiliki potensi gugatan, maka Perseroan akan menghindari lahan tersebut dan mencari alternatif pada lahan lain dengan status kepemilikan yang tidak bermasalah atau berpotensi bermasalah dimasa yang akan datang.

#### **5. Risiko Pengadaan Persediaan Bahan Baku**

dalam melakukan pengerjaan proyek pengembangan real estat, bahan baku Perseroan disediakan oleh pihak ketiga yang terletak tidak jauh dari proyek yang dikerjakan Perseroan. Agar memastikan proyek yang dikerjakan dapat selesai tepat waktu, Perseroan memiliki alternatif pemasok bahan baku kebutuhan pembangunan real estat.

#### **6. Risiko Ketenagakerjaan**

Perseroan menyadari bahwa SDM yang dimiliki Perseroan merupakan aset yang berharga bagi Perseroan, guna menjamin keberlangsungan usaha. Untuk meningkatkan loyalitas dari SDM nya, Perseroan memastikan bahwa SDM yang dimiliki memperoleh hak yang seharusnya diterima, serta Perseroan selalu mematuhi Peraturan ketenagakerjaan yang berlaku.

## **7. Risiko Perizinan**

Guna menjamin keberlangsungan usaha dan keberhasilan untuk memperoleh pendapatan, Perseroan memastikan bahwa seluruh perizinan dan legalitas yang dipersyaratkan akan selalu dipenuhi oleh Perseroan. Agar menghindari Perseroan dari potensi kerugian yang timbul akibat perizinan yang apabila tidak dipenuhi.

## **8. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan juga akan menghadapi risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan sehingga Perseroan harus mengatasi dampak dari risiko tersebut. Dalam usaha Perseroan untuk mengatasi risiko tersebut Perseroan mengikuti perkembangan dan memahami peraturan dan kebijakan Pemerintah. Perseroan juga memperbaharui kepatuhan sehingga Perseroan memiliki strategi yang antisipatif terhadap berbagai potensi yang mungkin timbul dari peraturan yang baru.

## **9. Risiko Perubahan kondisi perekonomian**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan juga akan menghadapi risiko perubahan kondisi perekonomian Indonesia yang fluktuatif sehingga Perseroan harus mengatasi ataupun mengurangi dampak dari risiko tersebut. Perseroan memitigasi hal ini dengan cara selalu memperhatikan kondisi ekonomi serta melakukan penyesuaian-penyesuaian yang dibutuhkan agar tidak terlalu mempengaruhi kondisi keuangan Perseroan.

## **10. Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan juga akan menghadapi risiko kondisi sosial, politik dan keamanan sehingga Perseroan harus mengatasi dampak dari risiko tersebut. Dalam usaha Perseroan untuk mengatasi risiko tersebut Perseroan selalu mengawasi perkembangan situasi sosial, politik dan juga keamanan Indonesia. Apabila Perseroan mengidentifikasi terdapat hal yang akan memberikan dampak kepada Perseroan, maka Perseroan akan menyesuaikan kebijakan operasional perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada kebijakan keuangan, operasional dan sumber daya manusia Perseroan

## **11. Risiko Cuaca dan Bencana Alam**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan juga akan menghadapi risiko cuaca dan bencana alam sehingga Perseroan harus mengatasi dampak dari risiko tersebut. Dalam usaha Perseroan untuk mengatasi risiko tersebut Perseroan memilih lahan yang akan digunakan untuk proyek lebih tinggi dari permukaan air laut, memiliki resapan air yang baik, dan Perseroan akan membuat sumur resapan agar dapat mencegah terjadinya banjir apabila curah hujan sedang tinggi. Perseroan juga sudah mengantisipasi lahan yang rawan longsor dengan melakukan pengecekan topografi dan mitigasi potensi masalah lingkungan. Perseroan juga akan memastikan spesifikasi bangunan telah dapat melindungi kerusakan akibat bencana alam.

## **12. Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan juga akan menghadapi risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan sehingga Perseroan harus mengatasi dampak dari risiko tersebut. Dalam usaha Perseroan untuk mengatasi risiko tersebut Perseroan akan mematuhi peraturan perundang-undangan berlaku terkait bidang usaha Perseroan agar kegiatan usaha yang Perseroan tidak mengalami kendala yang menyangkut perundang-undangan. Perseroan memiliki tim legal yang bertugas untuk memastikan apakah Perseroan telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan.

## **13. Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan juga akan menghadapi risiko ketentuan negara lain atau peraturan internasional sehingga Perseroan harus mengatasi dampak dari risiko tersebut. Dalam usaha Perseroan untuk mengatasi risiko tersebut Perseroan telah mengkaji serta menyesuaikan atas peraturan yang ada sehingga Perseroan dapat menjaga dan menjalankan kegiatan usahanya. Perseroan juga selalu memperhatikan perubahan peraturan maupun kebijakan baru yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan secara signifikan.

## **Tanggung Jawab Social (Corporate Social Responsibility)**

Perseroan berkeyakinan bahwa untuk menjaga kelangsungan usahanya, Perseroan tidak hanya harus menjalankan aktivitas bisnis namun juga harus melakukan penerapan *Corporate Social Responsibility* (CSR) yang merupakan salah satu cara untuk membentuk fondasi yang kokoh dalam mencapai Visi dan Misi Perseroan.

Sampai pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah melaksanakan program CSR sebagai bagian dari Good Corporate Governance (GCG), Perseroan selalu berupaya dalam memberikan kepedulian terhadap warga di lokasi usaha.

Berikut ini merupakan beberapa dokumentasi kegiatan CSR yang dilakukan Perseroan:

1. Apartemen Epicentrum Selatan



Lokasi : Jl. Ahmad Yani KP/ Sarakan RT 001/008 Desa Pisangan Jaya Kecamatan Spetan Kabupaten Tangerang

Tanggal Pelaksanaan : 7 Agustus 2022

2. New Mahakam Grande



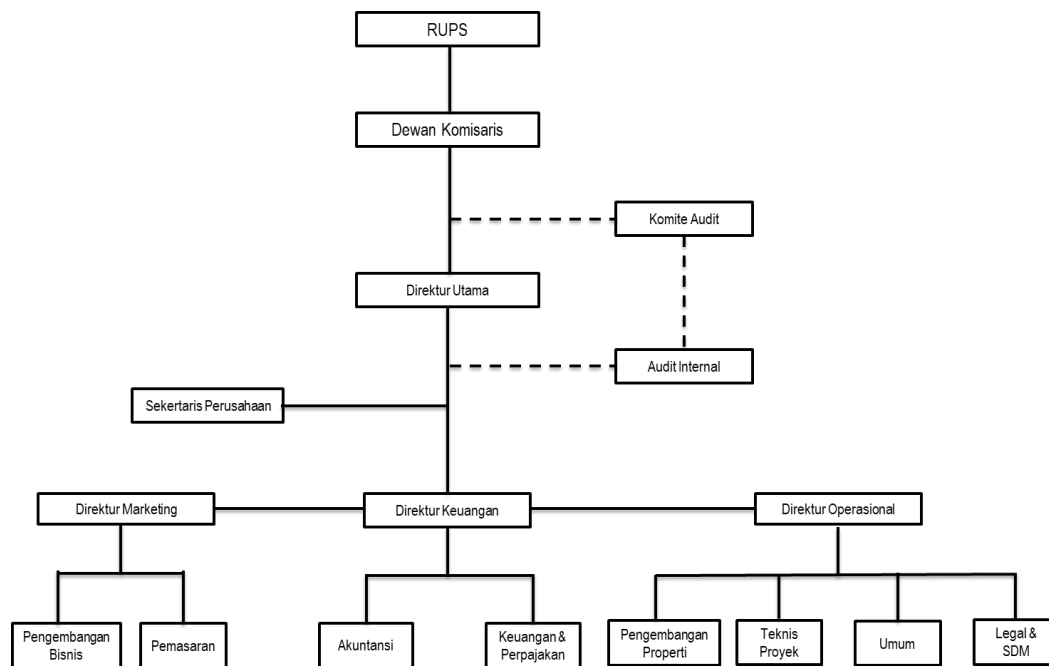
Lokasi : Lok Bahu, Kecamatan Sungai Kujang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur

Tanggal Pelaksanaan : 7 Agustus 2022

Sumber : Perseroan

## Struktur Organisasi

Berikut ini merupakan bagan struktur Organisasi pada saat prospektus ini diterbitkan:



## D. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber daya manusia yang berkualitas baik dan memiliki pengetahuan serta keterampilan yang cakap merupakan modal yang penting dalam Perseroan. Strategi dan tujuan jangka panjang yang akan dicapai oleh Perseroan, juga tergantung kepada kemampuan mendayagunakan sumber daya manusia yang dimiliki.

Selama ini Perseroan telah memberikan gaji dan upah yang telah memenuhi ketentuan Upah Minimum Propinsi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu, Perseroan juga menyediakan sarana dan fasilitas untuk menunjang kesejahteraan karyawan di antaranya BPJS kesehatan dan Ketenagakerjaan.

Saat ini, Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan yang dibuat dan diberlakukan di lingkungan Perseroan untuk mengatur hak dan kewajiban serta hubungan kerja antara Perseroan dan karyawan. Peraturan Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Dinas Tenaga Kerja Pemerintah.

Seluruh karyawan Perseroan merupakan tenaga kerja dalam negeri, Perseroan tidak memiliki tenaga kerja asing.

Komposisi karyawan Perseroan menurut status kerja, jenjang jabatan, jenjang usia, tingkat pendidikan, jenjang aktivitas utama dan lokasi per 31 Desember 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022, 2021, dan 2020, adalah sebagai berikut:

### Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Status Karyawan

Status	31 Desember		
	2022	2021	2020
Karyawan Tetap	21	24	30
Karyawan Kontrak	41	49	44
<b>Jumlah</b>	<b>62</b>	<b>73</b>	<b>74</b>

Sumber: Perseroan



### Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Jenjang Jabatan

Jabatan	31 Desember		
	2022	2021	2020
Manajer	2	2	2
Supervisor	13	17	18
Pelaksana	47	54	54
<b>Jumlah</b>	<b>62</b>	<b>73</b>	<b>74</b>

Sumber: Perseroan

### Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Jenjang Usia

Usia	31 Desember		
	2022	2021	2020
<30 Tahun	30	37	36
31 – 40 Tahun	16	15	22
40 – 50 Tahun	10	12	10
> 50 Tahun	6	9	6
<b>Jumlah</b>	<b>62</b>	<b>73</b>	<b>74</b>

Sumber: Perseroan

### Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Jenjang Pendidikan

Pendidikan	31 Desember		
	2022	2021	2020
Pasca Sarjana (S-2)	2	2	3
Sarjana (S-1)	25	32	40
Diploma (D1-D3)	8	8	6
Non Diploma (SLTA)	27	31	25
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>73</b>	<b>74</b>

Sumber: Perseroan

Perbedaan jumlah karyawan yang cukup signifikan dari tahun 2021 ke tahun 2022 dikarenakan adanya pengunduran diri dari karyawan Perseroan

Tidak terdapat 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.

### E. KETERANGAN TENTANG PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN, DIREKSI DAN KOMISARIS PERSEROAN

Sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan dan didukung oleh surat pernyataan tanggal 30 Maret 2023 Perseroan, Direksi, dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat perkara hukum baik perkara perdata dan/atau pidana termasuk sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan/atau perkara kepailitan, dan/atau hak atas kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, perkara perpajakan di Pengadilan Pajak, perkara di bidang persaingan usaha pada komisi pengawas persaingan usaha, dan/atau perkara hukum yang jalur penyelesaiannya melalui mediasi dan/atau perkara lainnya di badan arbitrase manapun, baik di Indonesia maupun di luar negeri, termasuk Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau somasi/klaim yang telah atau mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan dan rencana Penawaran Umum.

## F. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

### 1. Umum

Pada saat Pendirian tahun 2013, Perseroan bergerak dalam bidang usaha jasa konstruksi dan perdagangan. Pada tahun 2022 Perseroan menyesuaikan kegiatan usahanya menjadi Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dan ditahun yang sama yaitu pada tahun 2022, Perseroan melakukan Penggabungan usaha dengan PT Esma Sukses Makmur (“ESM”) dan PT Balikpapan Skylink Property (“BSP”). ESM memiliki kegiatan usaha Pembangunan Antara Lain Menyelenggarakan Usaha Real Estat, BSP memiliki kegiatan usaha Real Estat. Perseroan merupakan perusahaan penerima penggabungan serta ESM dan BSP merupakan perusahaan-perusahaan yang menggabungkan diri ke dalam Perseroan (Perseroan adalah *Surviving Company*), dimana penggabungan usaha tersebut berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2022 (“Penggabungan”). Kegiatan Usaha Perseroan saat ini berdasarkan anggaran dasar dan/atau KBLI adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa namun kegiatan usaha Perseroan yang telah benar-benar dijalankan saat ini adalah Real Estat. Kegiatan usaha Perseroan terletak di beberapa lokasi:

- a. Provinsi Jawa Barat
  1. Bukit Esma Cicalengka 2, Cicalengka, Jawa Barat
  2. The Valley of Esma, Cikancung Jawa Barat
  3. Gria Panorama Cimanggung, Cimanggung, Jawa Barat
  4. Griya Panorama Sumedang, Cimalaka, Jawa Barat
  5. Gria Indah Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
  6. Puri Artha Kencana, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
  7. Puri Epicentrum Karawang, Cibalongsari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat
- b. Kabupaten Tangerang, Banten:
  8. Apartemen Epicentrum Sepatan, Kabupaten Tangerang, Banten
- c. Kota Samarinda, Kalimantan Timur:
  9. New Mahakam Grande, Lok Bahu, Kota Samarinda
  10. Mahakam Grande City, Lok Bahu, Kota Samarinda

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki total luas lahan yang tersedia untuk dikembangkan sebesar 1.379.539 m<sup>2</sup>. Berikut merupakan penjelasan lahan dari masing-masing proyek Perseroan pada periode 31 Desember 2022:

No	Nama Proyek	Total Luas Lahan	Lahan yang telah dikembangkan/ dibangun	Sisa Luas lahan untuk dikembangkan/dibangun
1.	Mahakam Grande City	897.622 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	897.622 m <sup>2</sup>
2.	New Mahakam Grande	252.630 m <sup>2</sup>	57.335 m <sup>2</sup>	195.295 m <sup>2</sup>
3.	Gria Panorama Cimanggung	117.883 m <sup>2</sup>	54.397 m <sup>2</sup>	63.486 m <sup>2</sup>
4.	Bukit Esma Cicalengka 2	79.752 m <sup>2</sup>	20.741 m <sup>2</sup>	59.011 m <sup>2</sup>
5.	The Valley of Esma	42.877 m <sup>2</sup>	7.656 m <sup>2</sup>	35.221 m <sup>2</sup>
6.	Gria Indah Cibarusah	47.857 m <sup>2</sup>	11.392 m <sup>2</sup>	36.465 m <sup>2</sup>
7.	Griya Panorama Sumedang	13.951 m <sup>2</sup>	11.464 m <sup>2</sup>	2.487 m <sup>2</sup>
8.	Puri Artha Kencana	131.088 m <sup>2</sup>	59.920 m <sup>2</sup>	71.168 m <sup>2</sup>
9.	Puri Epicentrum Karawang	14.732 m <sup>2</sup>	1.143 m <sup>2</sup>	13.589 m <sup>2</sup>
10.	Apartemen Epicentrum Sepatan	7.634 m <sup>2</sup>	2.439 m <sup>2</sup>	5.195 m <sup>2</sup>
	Total	1.606.026 m <sup>2</sup>	226.487 m <sup>2</sup>	1.379.539 m <sup>2</sup>

Perseroan belum memiliki proyek yang telah selesai di bangun secara keseluruhan.

Pembagian luas lahan pada proyek Mahakam Grande City untuk perumahan subsidi dialokasikan seluas 447.527,5 m<sup>2</sup> dan untuk perumahan komersil dialokasikan seluas 450.094,5 m<sup>2</sup>. Sedangkan pada proyek New Mahakam grande untuk perumahan subsidi dialokasikan seluas 154.670 m<sup>2</sup> dan untuk perumahan komersil seluas 97.960 m<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Real Estat dan Konstruksi Gedung.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usahasebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama:

1. Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat yang 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 (Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") No. 68111); dan
2. Konstruksi Gedung Hunian yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian (Kode KBLI No. 41011).

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan senantiasa berpedoman pada visi dan misi yang telah ditetapkan, yang juga merupakan wujud dari aspirasi pendiri Perseroan. Visi dan misi Perseroan adalah sebagai berikut:

**VISI:**

Menjadi pengembang terpadu dalam bisnis properti yang berkomitmen penuh untuk memberikan nilai yang optimal bagi pelanggan, rekan usaha, pemegang saham, dan masyarakat dan menjadi pengembang properti bersubsidi nomor satu di Indonesia.

**MISI:**

- Perseroan mengatasi persaingan di industri properti dengan menawarkan gaya yang lebih modern dan unik dalam sistem pengelolaan bidang ritel, komersial, dan pemukiman.
- Fokus pada perputaran modal yang cepat dengan konsep "*fast churn*".
- Menerapkan model bisnis yang terintegrasi, dengan kemampuan dalam pengembangan dan pengelolaan properti.

Perseroan bergerak di bidang pengembangan properti real estat, dengan fokus utama pembangunan perumahan subsidi. Hal yang melatar belakangi fokus tersebut adalah masih tersedianya pangsa pasar Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia yang belum memiliki rumah layak huni. Serta perijinan untuk pembangunan rumah bersubsidi mendapatkan banyak dukungan dan kemudahan dari pemerintah serta fasilitas pembiayaan bagi konsumen dari Bank pemberi kredit. Dalam melakukan pengembangan perumahan bersubsidi, Perizinan yang dibutuhkan hanya izin dari pemerintah setempat.

Berikut ini merupakan informasi mengenai real estat yang dimiliki dan dikembangkan oleh Perseroan:

No.	Nama Proyek	Lokasi	Keterangan	Status	Status Hukum	Tahun dimulai proyek	Luas Lahan
1.	Mahakam Grande City	Kota Samarinda	Perumahan Subsidi dan Komersial	Dalam pembangunan	- Akta Pelepasan Hak ("APH") Nomor 34 tanggal 08-06-2022 Notaris Herdiyan Ibnu, SH, Mkn. - APH Nomor 35 tanggal 08-06-2022 Notaris Herdiyan Ibnu, SH, MKn. - Covernote Nomor 02/NOT/1/2022 tanggal 10-01-2023 Notaris Drs. I. Nyoman Mulya HS, SH, MKn. - Covernote Nomor 13/01.018/KN-HII/2023 tanggal 13 januari 2023 Notaris Herdiyan Ibnu SH, MKn.	2022	897.622m <sup>2</sup>
2.	New Mahakam Grande	Kota Samarinda	Perumahan Subsidi dan Komersial	Dalam pembangunan	SHGB No. 01262 tanggal 25 Mei 2018, SHGB No. 01412 tanggal 15 April 2020, SHGB No. 01757 tanggal 6 Agustus 2020, SHGB No. 01780 tanggal 13 April 2021, SHGB No. 02019 tanggal 18 Januari 2022	2019	252.630m <sup>2</sup>
3.	Gria Panorama Cimanggung	Sumedang	Perumahan Bersubsidi	Dalam pembangunan	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.0004 tanggal 25 Oktober 2018, SHGB No. 0005 tanggal 25 Oktober 2018, SHGB No. 0006 tanggal 6 Desember 2018, SHGB No. 0007 tanggal 6 Desember 2018, Surat Pelepasan Hak ("SPH") No. 02 update menjadi SHGB No. 00544 tanggal 16 Januari 2023, SPH No. 03 update menjadi SHGB No. 00545 tanggal 10 Februari 2023, SPH No. 04 tanggal 17 November 2020, SPH No. 05 tanggal 17 November 2020, SPH No. 06 tanggal 17 November 2020, SPH No. 7 tanggal 17 November 2020, SPH No. 08 tanggal 17 November 2020, SPH No. 09 tanggal 17 November 2020, SPH No 10 tanggal 17 November 2020, SPH No.11 update menjadi SHGB No. 00545 tanggal 10 Februari 2023, SPJ (Surat Pernyataan	2018	117.883m <sup>2</sup>

					Jual) tanggal 6 november 2022 Covernote Notaris No. 04/KNCIU/XII/2022 tanggal 14 Desember 2022.		
4.	Bukit Esmas Cicalengka 2	Kabupaten Bandung	Perumahan Bersubsidi	Dalam pembangunan	SHGB No. 02368 tanggal 17 November 2022, SHGB No. 00174 tanggal 17 Juni 2020, SHGB No. 00173 tanggal 17 Juni 2020, SHGB No. 00172 tanggal 17 Juni 2020, SHGB 02250 tanggal 17 Juni 2020, SHGB No. 00176 tanggal 17 Juni 2020, SHGB 02251 tanggal 17 Juni 2020, SHGB No. 02252 tanggal 17 Juni 2020, SHGB No. 00175 tanggal 17 Juni 2020, SPH No. 1 tanggal 17 Februari 2021, SPH No. 1 tanggal 5 November 2021, SPH No. 02 tanggal 17 Februari 2021, SPH No. 02 tanggal 5 November 2021, SPH No. 03 tanggal 17 Februari 2021, SPH No. 6 tanggal 18 Agustus 2020, SPH No. 8 tanggal 18 Agustus 2020, SPH No. 13 tanggal 18 Agustus 2020, SPH No. 11 tanggal 18 Agustus 2020, SPJ (Surat Pernyataan Jual) tanggal 3 September 2018 Covernote Notaris No. 17/N-MS/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022.	2019	79.752m <sup>2</sup>
5.	The Valley of Esmas	Kabupaten Bandung	Perumahan Bersubsidi	Dalam pembangunan	SHGB No. 00003 tanggal 28 Desember 2020, SHGB No. 00004 tanggal 28 Desember 2020, SHGB No. 00005 tanggal 28 Desember 2020, SHGB No. 00006 tanggal 28 Desember 2020, SPH No. 04 tanggal 17 Februari 2021, SPH No. 04 tanggal 7 Juni 2021, SPH No.3 tanggal 17 Februari 2021, SPH No. 3 tanggal 7 Juni 2021, SPJ (Surat Pernyataan Jual) tanggal 29 Oktober 2018 Covernote Notaris No. 18/N-MS/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022.	2019	42.877m <sup>2</sup>
6.	Gria Indah Cibarusah	Kabupaten Bekasi	Perumahan Bersubsidi	Dalam pembangunan	SHM No. 00357 tanggal 4 Januari 1999, SHM No.00554 tanggal 16 Maret 2018, SHM No. 00553 tanggal 15 Maret 2018, SHGB No. 00500 tanggal 26 April 2021, SHGB No.	2018	47.857m <sup>2</sup>

					00501 tanggal 29 April 2021, SPH No. 580-1-29/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018, SPH 580-1-32/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018, SPH No. 580-1-22/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018, SPH No. 580-1-33/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018, SPH No 580-1-23/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018, SPH No 580-1-27/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018, SPH No 580-1/PH/VII/2019 pada Juli 2019, SPJ (Surat Pernyataan Jual) tanggal 4 April 2018 Covernote Notaris No. 180/CN/XII/2022 tanggal 20 Desember 2022.		
7.	Griya Panorama Sumedang	Sumedang	Perumahan Bersubsidi	Dalam pembangunan	SHM No. 00314 tanggal 16 Februari 2016, SHM No. 00315 tanggal 31 Maret 2016	2017	13.951m <sup>2</sup>
8.	Puri Artha Kencana	Kota Karawang	Perumahan Komersial	Tanah untuk pengembangan	Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 1013 tanggal 4 Maret 1996, SHM No.1016 tanggal 4 Maret 1996, SHM No.1027 tanggal 4 Maret 1996, SHM No. 1026 tanggal 4 Maret 1996, SHM. 1023 tanggal 4 Maret 1996, SHM no. 1018 tanggal 4 Maret 1996, SHM no. 1017 tanggal 4 Maret 1996, SHM No. 1012, tanggal 4 Maret 1996, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No. 181 tanggal 12 Desember 2017, PPJB No.184 tanggal 12 Desember 2017, PPJB No.197 tanggal 13 Desember 2017, PPJB No.187 tanggal 12 Desember 2017, PPJB No.200 tanggal 13 Desember 2017, PPJB No.271 tanggal 19 Desember 2017, PPJB No.41 tanggal 8 Februari 2018, PPJB No.97 tanggal 15 Februari 2018, PPJB No.100 tanggal 15 Februari 2018, PPJB No.236 tanggal 23 Februari 2018, PPJB No.269 tanggal 27 Februari 2018, PPJB No.190 tanggal 12 Desember 2017, PPJB No.42 tanggal 25 Januari	2020	131.088m <sup>2</sup>

					2018, PPJB No.03 tanggal 1 Oktober 2018.			
9.	Puri Epicentrum Karawang	Kota Karawang	Perumahan Komersial	Dalam pembangunan	SHGB No. 10731 tanggal 20 September 2019	2017	14.732m <sup>2</sup>	
10.	Apartemen Epicentrum Sepatan	Kabupaten Tangerang	Apartemen Bersubsidi	Dalam pembangunan	SHGB No. 04338 tanggal 19 November 2015	2017	7.634m <sup>2</sup>	
Total Luas Lahan								1.606.026 m <sup>2</sup>

### Lokasi Usaha

Lokasi Real Estat yang dimiliki Perseroan terletak di beberapa wilayah, diantaranya Provinsi Jawa Barat, Provinsi Banten dan Provinsi Kalimantan Timur.

Dibawah ini merupakan peta lokasi Perumahan subsidi dan komersial milik Perseroan:



Sumber: Perseroan.

## 2. Proyek Perseroan

Di bawah ini merupakan keterangan lengkap proyek Perseroan, yaitu sebagai berikut:

### a. Provinsi Jawa Barat

#### 1. Bukit Esma Cicalengka 2, Cicalengka, Jawa Barat

	
Lokasi lengkap	Perumahan Bukit Esma Cicalengka 2 Blok AA1 No. 01. Desa Margaasih dan Hegarmanah Kec. Cicalengka dan Cikancung Kab. Bandung
Tahun dimulai proyek	2019
Status	Sedang dalam pengembangan
Luas Tanah	± 79.752 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	633 unit
Total unit belum terbangun	331
Total unit terjual*	39
Total unit dalam pembangunan	154
Total unit tersedia	109
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2025

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan subsidi di Bandung yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, Bukit Esma Cicalengka 2 hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Bukit Esma Cicalengka 2 dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid Raya
- Taman bermain anak
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Minimarket
- Fasilitas Pendidikan

Terletak di Hegarmanah, Bandung. Bukit Esma Cicalengka 2 berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi.

- 10 menit ke Stasiun KA Cicalengka
- 8 menit ke pasar baru Cicalengka
- 12 menit ke alun-alun Cicalengka
- 15 menit ke RSUD Cicalengka



## 2. The Valley of Esma, Cikancung Jawa Barat



Lokasi lengkap	Perumahan The Valley of ESMA Desa Cikancung Kecamatan Cikancung. Kab. Bandung
Tahun dimulai proyek	2019
Status	Masih dalam pengembangan
Luas Tanah	± 42.877 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	359 unit
Total unit belum terbangun	287
Total unit terjual*	14
Total unit dalam pembangunan	40
Total unit tersedia	18
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2025

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan subsidi di Bandung yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, The Valley of Esma hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

The Valley of Esma dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid Raya
- Taman bermain anak
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Minimarket
- Fasilitas Pendidikan

Terletak di Cikancung, Bandung. The Valley of Esma berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi

- 15 menit ke Pasar Baru Cicalengka (4,3 km)
- 10 menit ke Polsek Cikancung (3,2 km)
- 10 menit ke Oniba Center (4,2 km)
- 18 menit ke RSUD Cicalengka (5,8 km)
- 15 menit ke Stasiun cicalengka (5,7 km)

### 3. Griya Panorama Cimanggung, Cimanggung, Jawa Barat



Lokasi lengkap	Perumahan Griya Panorama Cimanggung Blok AA1. No. 16. Dusun Cilaku Desa Tegalmanggung. Kec. Cimanggung. Kab. Sumedang
Tahun dimulai proyek	2018
Status	Masih dalam pengembangan
Luas Tanah	± 117.883 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	958 unit
Total unit belum terbangun	526
Total unit terjual*	383
Total unit dalam pembangunan	33
Total unit tersedia	16
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2025

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Kami adalah perumahan subsidi di Bandung yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan subsidi, Griya Panorama Cimanggung hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Griya Panorama Cimanggung dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid Raya dengan taman
- Taman bermain anak
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Minimarket

Terletak di kawasan Bandung Timur, Griya Panorama Cimanggung berada di lokasi alam yang sejuk dan pemandangan yang masih hijau.

- 12 menit ke Pasar Parakan Muncang
- 20 menit ke Stasiun KA Cicalengka
- 30 menit dari Tol Cileunyi
- 30 menit dari Universitas Padjajaran Jatinangor

#### 4. Griya Panorama Sumedang, Cimalaka, Jawa Barat



Lokasi lengkap	Perumahan Griya Panorama Sumedang D No. 19. Blok Pasir Kasur Dusun Kojengkang Ds. Licin. Kec. Cimalaka. Kab. Sumedang.
Tahun dimulai proyek	2017
Status	Sedang dalam pengembangan
Luas Tanah	± 13.951 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	127 unit
Total unit belum terbangun	19
Total unit terjual*	59
Total unit dalam pembangunan	-
Total unit tersedia	49
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2025

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan subsidi di Sumedang yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, Griya Panorama Sumedang hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Griya Panorama Sumedang dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid
- Fasilitas Pendidikan
- Area niaga dan pertokoan
- Rencana Pintu Tol Cimalaka-Cisumdawu
- View Panorama yang asri

Terletak di Cimalaka, Sumedang. Griya Panorama Sumedang berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi.

- Rencana Pintu Tol Cimalaka-Cisumdawu
- 15 menit ke Universitas Pendidikan Indonesia kampus Sumedang
- 15 menit ke Plaza Asia Sumedang
- 10 menit ke Alun-alun Cimalaka
- 20 menit ke Polres Sumedang

## 5. Gria Indah Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat



Lokasi lengkap	Perumahan Gria Indah Cibarusah Blok A1 No. 01. Kp. Cijati Tonggoh Ds. Simajati. Kec. Cibarusah Kab. Bekasi
Tahun dimulai proyek	2018
Status	Sedang dalam pengembangan
Luas Tanah	± 47.857 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	392 unit
Total unit belum terbangun	287
Total unit terjual*	17
Total unit dalam pembangunan	51
Total unit tersedia	37
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2025

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan subsidi di Bekasi yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, Gria Indah Cibarusah hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Gria Indah Cibarusah dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid Raya
- Taman bermain anak
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Indomaret

Terletak di Cibarusah, Bekasi. Gria Indah Cibarusah berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi.

- 20 menit ke alun-alun Jonggol
- 8 menit ke pasar cibarusah
- 15 menit ke RSUD cileungsi



## 6. Puri Artha Kencana, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat

	
Lokasi lengkap	Perumahan Puri Artha Kencana Kp. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat. Kab. Karawang.
Tahun dimulai proyek	2020
Status	Sedang dalam pengembangan, pada 31 Mei 2023 Perseroan sedang dalam proses perencanaan masterplan dan pengurusan perijinan. Diperkirakan pembangunan akan dilaksanakan pada pertengahan tahun 2024.
Luas Tanah	± 131.088 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	1.221 unit
Total unit belum terbangun	1.221 unit
Total unit terjual*	-
Total unit dalam pembangunan	-
Total unit tersedia	-
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2026

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan komersil di Karawang yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, Puri Artha Kencana hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Puri Artha Kencana dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid Raya
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Minimarket
- Fasilitas Pendidikan

Terletak di Karangpawitan, Karawang. Puri Artha Kencana berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi

- 5 menit ke Stadium Singaperbangsa
- 5 menit ke Ciplaz karawang
- 15 menit ke Gerbang tol Karawang Timur (Tol Jakarta-Cikampek)

## 7. Puri Epicentrum Karawang, Cibalongsari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat



Lokasi lengkap	Perumahan Puri Epicentrum Karawang
Tahun dimulai proyek	2017
Status	Sedang dalam pengembangan
Luas Tanah	± 14.732 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	129 unit
Total unit belum terbangun	122 unit
Total unit terjual*	-
Total unit dalam pembangunan	5
Total unit tersedia	2
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2024

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan subsidi & komersil di Samarinda yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, New Mahakam Grande hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

New Mahakam Grande dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid Raya
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Minimarket
- Fasilitas Pendidikan

Terletak di Cibalong Sari, Karawang. Puri Epicentrum Karawang berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi.

- 5 menit ke RS Citra Sari Husada
- 13 menit ke Pasar Kosambi
- 14 menit ke Gerbang tol Karawang Timur (Tol Jakarta-Cikampek)

**b. Kabupaten Tangerang, Banten:**

**8. Apartemen Epicentrum Sepatan, Kabupaten Tangerang, Banten**

	
Lokasi lengkap	Apartemen Epicentrum Sepatan Pisangan Jaya, Sepatan. Kab. Tangerang, Banten
Tahun dimulai proyek	2017
Status	Sedang dalam pengembangan
Luas Tanah	± 7.634 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	348 unit
Total unit belum terbangun	-
Total unit terjual*	1
Total unit dalam pembangunan	280
Total unit tersedia	67
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2027

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Apartemen subsidi di Tangerang yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai apartemen subsidi, Apartemen Epicentrum Sepatan hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Apartemen Epicentrum Sepatan dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Minimarket
- Fasilitas Pendidikan

Terletak di Sepatan, Tangerang. Apartemen Epicentrum Sepatan berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi.

- 8 menit ke Stadion Mini Sepatan
- 8 menit ke Sepatan Market
- 8 menit ke RS Uni Medika Sepatan

c. Kota Samarinda, Kalimantan Timur:  
 9. New Mahakam Grande, Lok Bahu, Kota Samarinda



Lokasi lengkap	Perumahan New Mahakam Grande. Blok AA -01. Jl. Ring 2, Lok Bahu. Kec. Sungai Kunjang Kota Samarinda
Tahun dimulai proyek	2019
Status	Sedang dalam pengembangan
Luas Tanah	± 252.630 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	1.653 unit
Total unit belum terbangun	880
Total unit terjual*	628
Total unit dalam pembangunan	91
Total unit tersedia	54
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2025

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan subsidi & komersil di Samarinda yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, New Mahakam Grande hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

New Mahakam Grande dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

- Masjid Raya
- Taman bermain anak
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Sekolah

Terletak di Lok Bahu, Samarinda. New Mahakam Grande berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi.

- 30 menit ke City Centrum
- 8 menit ke Jalan Juanda
- 10 menit ke Islamic Center
- 20 menit ke Pasar Kedondong Baru
- 20 menit ke Hermina Hospital Samarinda



## 10. Mahakam Grande City, Lok Bahu, Kota Samarinda



Lokasi lengkap	Perumahan Mahakam Grande City. Jl. Ringroad 2 Kel. Lok Bahu Kec. Sungai Kunjang, Kabupaten Samarinda
Tahun dimulai proyek	2022
Status	Sedang dalam pengembangan, , pada 31 Mei 2023 Perseroan sedang dalam proses pekerjaan pembuatan kavling siap bangun. Pelaksanaan pembangunan unit rumah diperkirakan dilaksanakan pada bulan Juli 2023.
Luas Tanah	± 897.622 m <sup>2</sup>
Informasi per 31 Mei 2023	
Total rencana pembangunan	3.623 unit
Total unit terbangun	3.623 unit
Total unit terjual*	-
Total unit dalam pembangunan	-
Total unit tersedia	-
Jangka waktu serah terima	3 sampai 7 hari setelah akad KPR dilaksanakan
Target penyelesaian proyek	2028

\*) Total unit terjual merupakan unit yang terjual yang telah dilakukan akad jual beli.

Perumahan subsidi & komersil di Samarinda yang dikembangkan oleh Ingria Group, pengembang properti yang berfokus pada perumahan untuk rakyat. Sebagai perumahan untuk rakyat, Gria Mahakam City hadir dengan harga yang sangat terjangkau namun tanpa mengurangi kualitas bangunan yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuninya.

Gria Mahakam City dilengkapi dengan beragam fasilitas yang memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan tinggal bagi para penghuninya.

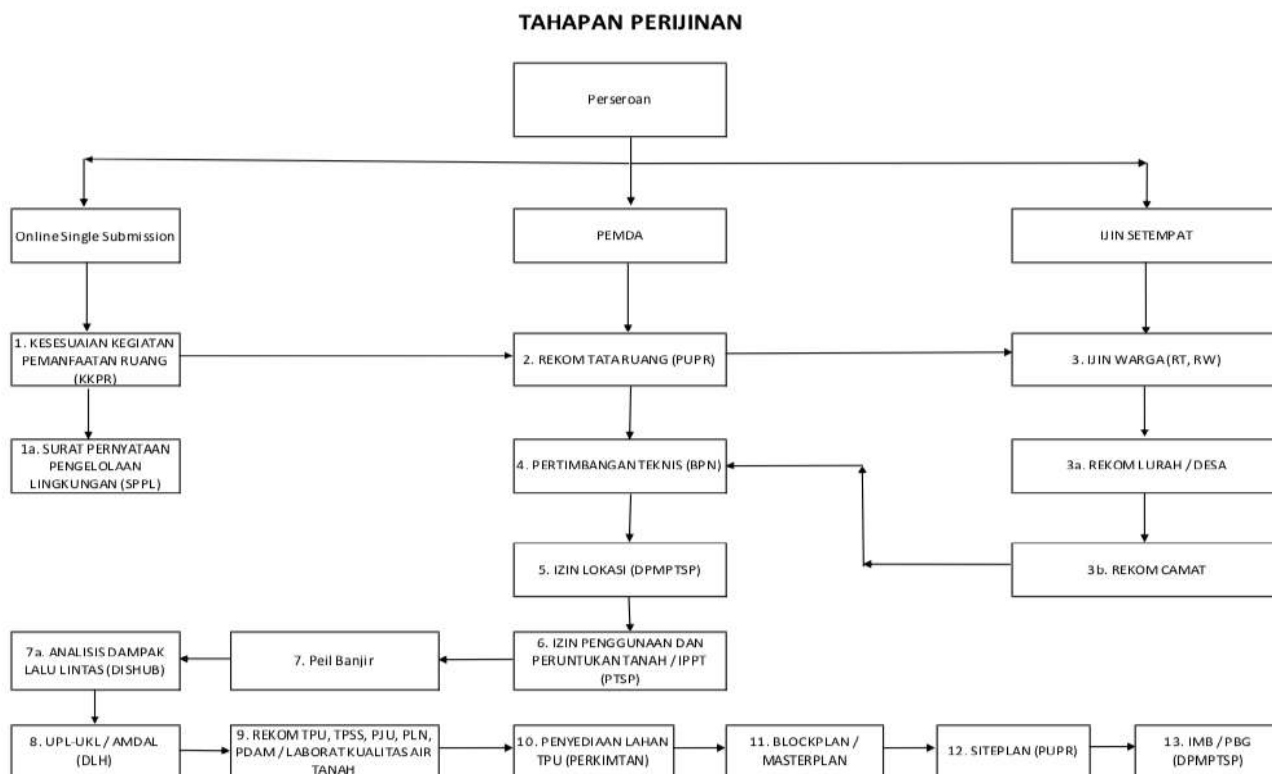
- Masjid Raya
- Taman bermain anak
- Danau & Taman Wisata
- Klinik dokter dan apotek
- Area niaga dan pertokoan
- Sekolah

Terletak di Lok Bahu, Samarinda. Gria Mahakam City berada di lokasi yang strategis dan dekat dengan pusat ekonomi.

- 30 menit ke City Centrum
- 8 menit ke Jalan Juanda
- 10 menit ke Islamic Center
- 20 menit ke Pasar Kedondong Baru
- 20 menit ke Hermina Hospital Samarinda

### 3. Alur Bisnis Perseroan

Berikut ini merupakan gambar tahapan perolehan perijinan Perseroan:



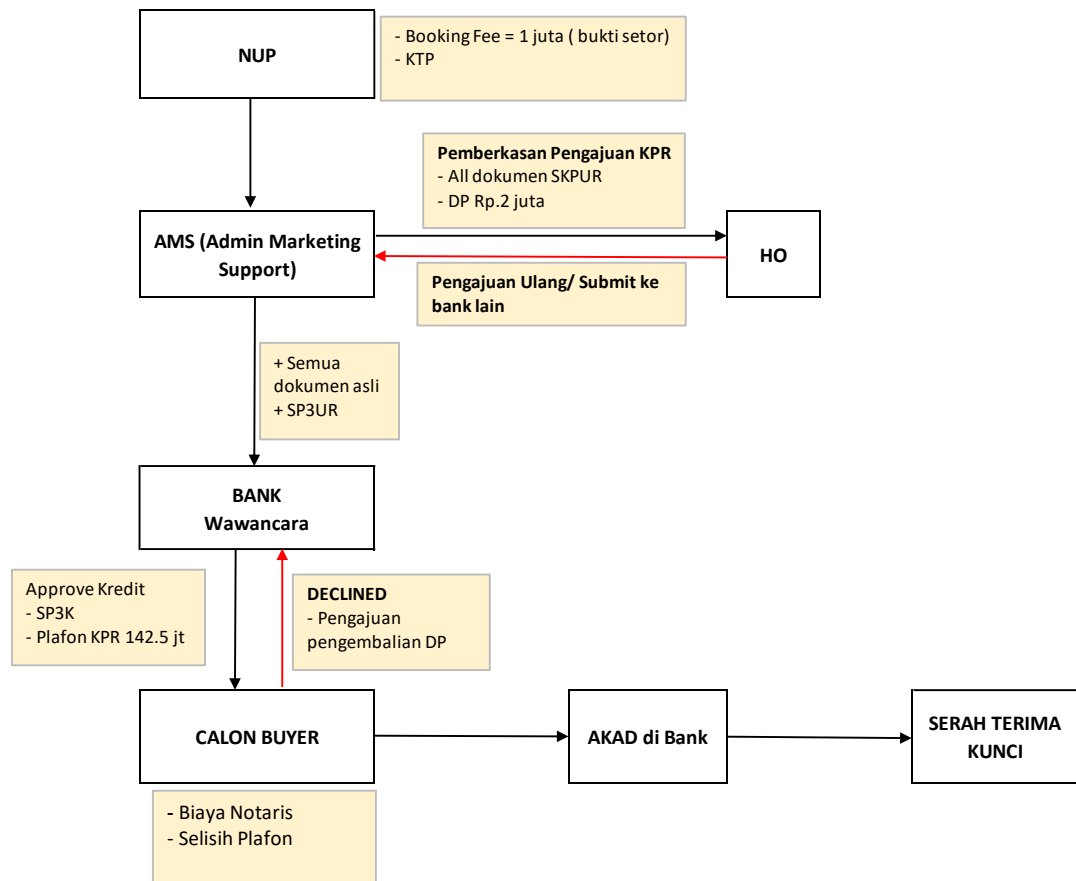
#### Tahapan Perijinan

1. Perseroan menginput data project ke system Online Single Submission (OSS) untuk menerbitkan produk OSS yang dibutuhkan (KKPR dan SPPL)
2. Perseroan melakukan permohonan perizinan kepada PUPR bagian Tata Ruang bagian Zonasi lahan yang akan dibebaskan.
3. Perseroan mengajukan ijin setempat yaitu ijin Warga terdampak (RT, RW, dan warga setempat) untuk mendapatkan ijin berupa ijin lingkungan (setempat) yang di tanda tangani oleh pejabat setempat (RT dan RW) serta warga sekitar. Yang selanjutnya diteruskan untuk mendapatkan Rekom Lurah/Desa dari Kelurahan/Desa setempat dan Rekom Camat dari Kecamatan setempat (Dalam hal ini untuk Rekom Lurah/Desa dan/atau Rekom Camat dibuat jika diperlukan).
4. Perseroan mengajukan Pertimbangan Teknis (PERTEK) ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
5. Perseroan mengajukan Izin Lokasi ke Dinas Penanaman Modal dan pelayan terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dengan melampirkan PERTEK yang telah terbit. (Dalam kasus ini, ijin lokasi sudah digantikan oleh Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) yang terdapat dalam sistem OSS Perseroan).
6. Perseroan mengajukan Ijin Penggunaan dan Peruntukan Tanah (IPPT) di DPMPTSP.
7. Perseroan menunjuk konsultan untuk melakukan studi/kajian Peil banjir dan Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) yang disahkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang untuk Peil Banjir dan Dinas Perhubungan (Dishub) untuk ANDALALIN.
8. Perseroan menunjuk konsultan untuk melakukan stdui/kajian Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) dan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) yang disahkan oleh Dinas Lingkungan Hidup (DLH).
9. Perseroan mengajukan Rekom Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPSS), Penerangan Jalan Umum (PJU), Perusahaan Listrik Negara (PLN), Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) / LABORAT KUALITAS AIR TANAH ke Dinas terkait.

10. Perseroan menyediakan lahan sebesar 2% dari jumlah total penguasaan lahan untuk penyediaan lahan Tempat Pemakaman Umum (TPU) ke Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Perkimtan).
11. Perseroan mengajukan penerbitan blockplan/masterplan ke Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan (DCKTRP).
12. Perseroan mengajukan penerbitan siteplan ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR).
13. Perseroan mengurus pengajuan penerbitan IMB/PBG ke DPMPSTP.

Berikut ini merupakan gambar Proses Penjualan Perseroan:

### PROSES PENJUALAN



Proses Penjualan :

1. Admin Marketing Support (AMS) menerima form NUP (Nomor Urut Pemesan), bukti pembayaran booking fee sebesar Rp. 1 juta dan fotocopy KTP serta NPWP calon pembeli ;
2. Calon pembeli melakukan pemberkasan pengajuan KPR/cash bertahap/cash dan selanjutnya diserahkan ke AMS ;
3. AMS akan membuat SKPUR (Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Rumah) yang dilengkapi dengan semua kelengkapan dokumen pemberkasan, bukti pembayaran DP (down payment), dimana semua berkas dari AMS akan dikirimkan ke kantor pusat ;
4. Setelah menerima dokumen pada poin 3, kantor pusat akan menerbitkan SP3UR (Surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Rumah) yang selanjutnya akan dikirimkan Kembali ke AMS ;
5. AMS akan mengirimkan dokumen SP3UR bersama dengan dokumen asli dari calon pembeli ke pihak bank ;
6. Dengan diterimanya dokumen dari AMS, maka Bank akan melakukan wawancara dengan calon pembeli;
7. Apabila di setuju maka calon buyer akan menerima surat persetujuan permohonan kredit dengan besaran plafon kredit sesuai besaran permohonan atau RPC (repayment capacity) ;

8. Namun apabila tidak disetujui maka AMS akan mengajukan form pengembalian DP sebesar 50% (jika calon pembeli melakukan pembayaran DP diawal) ;
9. Kepada calon pembeli yang telah menerima surat persetujuan permohonan kredit dari bank, selanjutnya akan melakukan pembayaran biaya notaris dan selisih plafon ;
10. Jika Semua pembayaran sudah dilakukan dan data pembayaran terverifikasi oleh keuangan kantor pusat, AMS akan menjadwalkan akad di bank/kantor notaris ;
11. Setelah penandatanganan akad jual beli maka pembeli akan menerima SPPKR (surat pengantar pengambilan kunci rumah).

#### 4. Keunggulan Kompetitif

- **Lokasi Strategis dengan Akses jalan yang Mudah**

Lokasi perumahan yang akan dibangun Perseroan tidak luput dari perencanaan yang sudah matang sehingga sudah dipastikan perumahan yang dibangun memiliki akses jalan yang mudah serta lokasi yang strategis. Dengan pemilihan lahan yang memiliki akses jalan yang mudah serta strategis, Perseroan bertujuan agar pemilik rumah nantinya dapat menggunakan fasilitas jalan yang nyaman. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan berkomitmen kepuasan pelanggan merupakan hal yang paling penting dalam menjalankan usahanya.

Perseroan menyadari bahwa penentuan lokasi pembangunan proyek sangat penting dan krusial. Selain lokasi yang strategis, Perseroan juga menyiapkan beberapa fasilitas antara lain, yaitu:

- Fasilitas pendidikan dari Sekolah Dasar hingga Sekolah Menengah Atas, bahkan universitas
- Pembangunan pasar agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan sandang dan pangan
- Pengadaan rumah sakit untuk penghuni
- Sarana ibadah seperti masjid
- Pembangunan *Mall* atau tempat hiburan bagi para penghuni
- Akses transportasi umum

- **Pelanggan Nasional dan Multinasional yang memiliki Reputasi Baik**

Dengan memiliki pengalaman yang cukup luas dan reputasi Perseroan yang cukup baik dimata pelanggannya menjadikan Perseroan memiliki keinginan untuk berkembang lebih besar lagi sehingga dapat bersaing di bidang pengembang perumahan. Selain itu, reputasi yang dimiliki Perseroan tidak hanya dari dalam negeri melainkan juga akan menargetkan sektor non domestik pada kategori perumahan komersil.

- **Pengembangan Perumahan yang Berkualitas**

Selama kurang lebih dari 8 tahun, Perseroan telah dipercaya untuk menjadi pengembang perumahan oleh para pelanggannya. Perseroan menjadikan hal ini sebagai salah satu pemicu agar dapat terus mengembangkan usahanya dan meningkatkan kualitas pembangunan perumahannya demi mempertahankan pelanggan yang sudah memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada Perseroan. Hal tersebut dapat tercapai karena Perseroan mengikutsertakan Sumber Daya Manusia yang dimilikinya untuk mengikuti pelatihan-pelatihan agar dapat meningkatkan kompetensi atau kualitas dari SDM nya. Oleh karena itu, perumahan yang dibangun oleh Perseroan dibangun dengan kualitas terbaik dan disesuaikan dengan dana para pelanggannya sehingga perumahan tersebut layak untuk dihuni.

- **Pembangunan Perumahan Dalam Waktu Relatif Singkat**

Pada proses pembangunan perumahan, Perseroan akan membangun perumahannya dengan waktu yang relatif singkat apabila cuaca pada proses pembangunan mendukung serta ketersediaan dana yang dimiliki Perseroan cukup. Hal ini merupakan salah satu keunggulan yang diberikan oleh Perseroan kepada pelanggannya sehingga perumahan yang dipesan dapat dihuni secepatnya. Dengan produktifitas yang tinggi maka pendapatan Perseroan juga akan meningkat sehingga Perseroan terus dapat menjalankan kegiatan usahanya.

- **Perumahan Pinter**

Perseroan memahami dengan meningkatnya pertumbuhan perekonomian, maka akan diiringi juga dengan peningkatan kebutuhan atas teknologi. Teknologi dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengakses beragam kebutuhan atas informasi. Perumahan Pinter (Punya Internet) merupakan salah satu keunggulan yang dimiliki Perseroan membangun fasilitas internet di setiap rumah yang dikembangkan oleh Perseroan, sehingga akan memberikan kemudahan dan keuntungan bagi konsumen.

## 5. Persaingan Usaha

Dalam menjalankan bisnis Properti, Perseroan dihadapkan pada persaingan usaha dari beberapa pengembang rumah subsidi yang terdapat di wilayah aset tanah milik Perseroan. Berikut ini merupakan daftar perusahaan pesaing Perseroan:

Nomor	Nama Perumahan (Subsidi)	Nama Perusahaan	Wilayah
1	Taman Firdaus Regency	PT Wildan Lestari	Bekasi
2	Perumahan Cibarusah Jaya	PT Tiga Kreasi Abadi	Bekasi
3	Perumahan Panorama Hegarmanah	PT Trimitra Binalaras	Bandung
4	Perumahan Bumi Citra Lestari	PT Embun Pagi Berseri	Samarinda
5	Perumahan Bukit Pinang Raya	Tidak diketahui	Samarinda

Selain pesaing dari pengembang perumahan subsidi, Perseroan juga mendapat persaingan dari perusahaan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, diantaranya sebagai berikut:

Nomor	Nama Perusahaan	Kode Saham
1	PT Nusantara Almazia Tbk	NZIA
2	PT Ciputra Development Tbk	CTRA
3	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN
4	PT Intiland Development Tbk	DILD
5	PT Summarecon Agung Tbk	SMRA

## 6. Strategi Usaha

Berikut merupakan strategi usaha yang akan dilakukan Perseroan dalam meningkatkan kinerja usaha dan bisnis, diantaranya:

- **Mempertahankan dan Meningkatkan Kualitas dan Spesifikasi Perumahan**

Dengan dana yang memadai serta Sumber Daya Manusia milik Perseroan yang telah berpengalaman dalam membangun perumahan, Perseroan terus meningkatkan kualitas dan spesifikasinya dalam membangun perumahan subsidi dengan penyesuaian dana target pelanggan Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan berencana akan membangun perumahan komersil yang targetnya bukan lagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melainkan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas sehingga perumahan yang akan dibangun Perseroan merupakan perumahan yang lebih baik dari sebelumnya baik kualitas maupun spesifikasinya.

- **Perencanaan Pengembangan**

Seiring berjalannya waktu, Perseroan akan terus berusaha untuk mengembangkan serta meningkatkan kinerjanya sehingga pendapatan yang dihimpun terus bertambah. Salah satu kegiatan yang menjadi peningkatan tersebut melalui pembangunan perumahan komersil dengan target usahanya yaitu masyarakat dengan penghasilan menengah keatas. Selain perumahan komersil, Perseroan juga berencana untuk membangun apartemen dan rumah susun agar Perseroan dapat mencakup seluruh kategori perekonomian masyarakat Indonesia.

- **Penyediaan Fasilitas Pendukung**

Perseroan menyadari bahwa untuk membuat konsumen dapat tinggal dengan nyaman dalam area perumahan, haruslah didukung oleh fasilitas yang memadai, sehingga dalam pengembangan perumahannya, Perseroan telah mempersiapkan beberapa layanan pendukung diantaranya, fasilitas rumah pintar, penyediaan air bersih, penyediaan ruang terbuka hijau, serta fasilitas kebersihan.

- **Menjaga Hubungan Baik dengan Pelanggan**

Sebagai pengembang yang telah dipercaya oleh para pelanggannya, Perseroan selalu menjaga hubungan baik tersebut dengan memberikan pelayanan terbaiknya, seiring dengan hubungan baik dengan pelanggan, akan menimbulkan citra baik bagi Perseroan sehingga Perseroan akan semakin dipercaya sebagai pengembang real estat yang berkualitas baik dan terpercaya..

- **Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia**

Dalam meningkatkan kualitas pembangunan dan efektivitas pengerjaannya Perseroan akan terus meningkatkan serta mengembangkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) yang dimilikinya. Hal tersebut sehubungan dengan tujuan Perseroan yang ingin mengembangkan usahanya dengan memasukkan kategori perumahan komersil dalam kegiatan usahanya. Dengan SDM yang berkualitas dan berpengalaman, Perseroan berharap agar proses pembangunan perumahan dapat dikerjakan dengan efektif dan menghasilkan perumahan yang berkualitas.

## 7. Pemasaran dan Penjualan

Keberhasilan dalam memperoleh pelanggan merupakan faktor utama yang mempengaruhi pendapatan Perseroan. Semakin banyak pelanggan yang membeli rumah subsidi maupun komersil, semakin besar juga pendapatan yang diperoleh Perseroan.

### Penentuan Target Pelanggan

Sebelum melakukan kegiatan yang ditujukan untuk memasarkan rumah subsidi, Perseroan selalu mempertimbangkan target pelanggan yang sesuai dengan proyek tersebut. Setiap proyek Perseroan selalu berupaya untuk menetapkan Pelanggan umum yang memerlukan ketentuan atas kuantitas penghasilan yang sangat spesifik. Dengan menggunakan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) menandakan bahwa Perseroan menargetkan pelanggan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tetapi ingin memiliki rumah hunian yang layak.

### Penetapan Harga Real Estat Subsidi

Penetapan harga yang diterapkan Perseroan pada Real Estat Subsidi dilakukan dengan mengikuti Keputusan Menteri (Kepmen) Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) terkait batasan harga rumah subsidi.

### Penetapan Harga Real Estat Non Subsidi

Penetapan harga yang diterapkan Perseroan dengan mempertimbangkan faktor biaya pokok dalam pengembangan rumah subsidi tersebut disertai harga rata-rata Industri, dan Perseroan selalu memperhatikan penghasilan pelanggannya sehingga dapat menyesuaikan harga dari rumah subsidi tersebut. Penetapan harga akan menyesuaikan kondisi permintaan pelanggan, harga tanah di lokasi proyek, biaya bahan baku pembangunan rumah subsidi, akses perumahan ke pusat perbelanjaan atau, dan faktor lainnya.

### Strategi Pemasaran

Sebelum melakukan kegiatan pemasaran, Perseroan telah mempersiapkan strategi maupun rencana dalam mencari pangsa pasar sebagai berikut:

- a. *Feasibility Study* dimulai dari harga tanah serta biaya pembangunan untuk menentukan harga jual yang lebih kompetitif dan lokasi yang lebih strategis dibandingkan perumahan lainnya;
- b. *Market Research* untuk mengetahui *supply* dan *demand* hal ini untuk menghindari *over supply*;
- c. Menyusun struktur *marketing*, besaran komisi/fee marketing serta waktu realisasi pembayaran komisi/fee *marketing* yang sudah terjadwal ;

- d. Membuat *website* yang mudah di akses bagi calon pembeli di masing-masing proyek perumahan.

### **Kegiatan Pemasaran**

Perseroan juga aktif melakukan kegiatan komunikasi pemasaran sebagai berikut:

- **Tim Pemasaran Internal**

Dalam rencana mendapatkan pelanggan, Perseroan melalui tim pemasaran internal melakukan peninjauan dengan calon pelanggan yang potensial, maupun dengan pelanggan yang kontrak kerjasamanya akan habis dalam jangka waktu dekat. Dengan tindakan ini, diharapkan Perseroan mendapatkan pelanggan maupun dapat mengetahui informasi kebutuhan pelanggan.

- **Tim Agensi *Digital Marketing***

Perseroan menggunakan *Mozzaic System* dimana mekanisme pemasaran dilakukan dengan cara menunjuk *digital marketing agency*, merekrut *leader-leader marketing* yang sudah terbentuk dan memiliki *marketing* lepas yang mempunyai bermacam-macam teknis penjualan seperti:

- *Cloud Canvassing*, yaitu melalui media sosial seperti Instagram.
- *Hard Canvassing*, seperti *door to door*, pemeran di mall
- *Soft Canvassing* seperti *referral* dari calon pembeli yang telah menjadi pembeli

Dari teknik penjualan di atas, Perseroan dapat menciptakan teknisk atau sistem penjualan yang bernama *Mozzaic System*.

### **8. Kecenderungan Usaha**

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan, serta tidak terdapat kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan pendapatan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

### **9. Prospek Usaha**

Dengan kondisi perekonomian Indonesia yang berangsur-angsur pulih pasca pandemi, prospek usaha Perseroan kedepannya dapat dilihat dari Pertumbuhan PDB Indonesia. Pertumbuhan ekonomi Indonesia diperkirakan tetap kuat dan berpotensi lebih tinggi didorong kenaikan ekspor serta semakin membaiknya permintaan domestik khususnya konsumsi swasta. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku triwulan IV-2022 mencapai Rp. 19.588,4 triliun. Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa ekonomi Indonesia triwulan IV-2022 terhadap triwulan IV-2021 mengalami pertumbuhan sebesar 5,01% yoy (*year on year*). Dalam sisi pengeluaran, Konsumsi Rumah Tangga mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 4,93%. Sedangkan dilihat dari kuartal sebelumnya (*quarter to quarter/qtq*), pertumbuhannya mencapai 0,36% dengan pertumbuhan tertinggi dari sisi pengeluaran terjadi pada Ekspor dan Konsumsi LNPRT sebesar 21,92%. Berlandaskan data pertumbuhan yoy dan qtq, dapat disimpulkan bahwa Indonesia tidak masuk dalam jurang resesi seperti banyak negara lainnya. (sumber: <https://www.bps.go.id/pressrelease/2023/02/06/1997/ekonomi-indonesia-tahun-2022-tumbuh-5-31-persen.html>)



# PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA TRIWULAN IV-2022



Berita Resmi Statistik No. 15/02/Th. XXVI, 6 Februari 2023

Q-TO-Q <b>0,36%</b>	Y-ON-Y <b>5,01%</b>	C-TO-C <b>5,31%</b>	PRODUK DOMESTIK BRUTO (PDB) HARGA BERLAKU 2022 <b>Rp19.588,4 Triliun</b>
------------------------	------------------------	------------------------	---

PDB PER KAPITA 2022  
**Rp71.030.850 (US\$ 4.783,9)**

## PERTUMBUHAN PRODUK DOMESTIK BRUTO (PDB) 2016-2022 (persen)



Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Konsumsi rumah tangga diperkirakan tumbuh tinggi dipengaruhi oleh keyakinan pelaku ekonomi yang meningkat dan kenaikan mobilitas masyarakat pascapencabutan kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM). Investasi membaik didorong perbaikan prospek bisnis, peningkatan aliran masuk Penanaman Modal Asing (PMA), serta penyelesaian Proyek Strategis Nasional (PSN) yang berlanjut. Pulau Jawa menjadi pulau yang sangat berpengaruh atas peningkatan kondisi perekonomian Indonesia yang semakin membaik dari sebelumnya. Pulau Jawa berhasil memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan perekonomian Indonesia sebesar 56,48 persen dengan adanya kenaikan sebesar 5,31 persen. Pulau Sumatera juga menjadi pulau yang cukup berkontribusi terhadap perekonomian Indonesia sebesar 22,04 persen dan adanya kenaikan dari tahun sebelumnya sebesar 4,69 persen.

### Prospek Usaha Perseroan

Kebutuhan perumahan di Indonesia terus bertumbuh setiap tahunnya yang juga menyebabkan backlog dalam ketersediaan perumahan. Berdasarkan data Kementerian PUPR melalui Direktorat Jendral Pembiayaan Infrastruktur, angka backlog rumah tangga masih tergolong cukup tinggi yaitu sebesar 12,71 hingga 2022. Diperkirakan angka ini akan terus bertumbuh sekitar 600.000 hingga 800.000 rumah tangga baru setiap tahun. Oleh karenanya, ke depan akan terus adanya upaya pengembangan kebijakan sektor pembiayaan perumahan dan membuka peluang peningkatan permintaan di sektor properti melalui peningkatan akses masyarakat terhadap rumah layak huni.



Sampai dengan bulan April 2023, Dari data Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera), realisasi penyaluran kredit pemilikan rumah bersubsidi melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) per 11 April 2023 tercatat 46.233 unit atau 20,1 persen dari target penyaluran KPR-FLPP tahun 2023 yang mencapai 229.000 unit atau senilai Rp 25,18 triliun. Dalam skema rumah bersubsidi, konsumen mendapat insentif berupa pembebasan komponen biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan keringanan Pajak Penghasilan (PPH).

Penyaluran subsidi perumahan juga ditopang oleh target penyaluran kredit perumahan subsidi dari BTN yang besar. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau Bank BTN menargetkan penyaluran kredit untuk KPR Subsidi sebesar 80% dari total jumlah kuota FLPP Pemerintah senilai Rp. 148 triliun pada 2023. (Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (BTN)

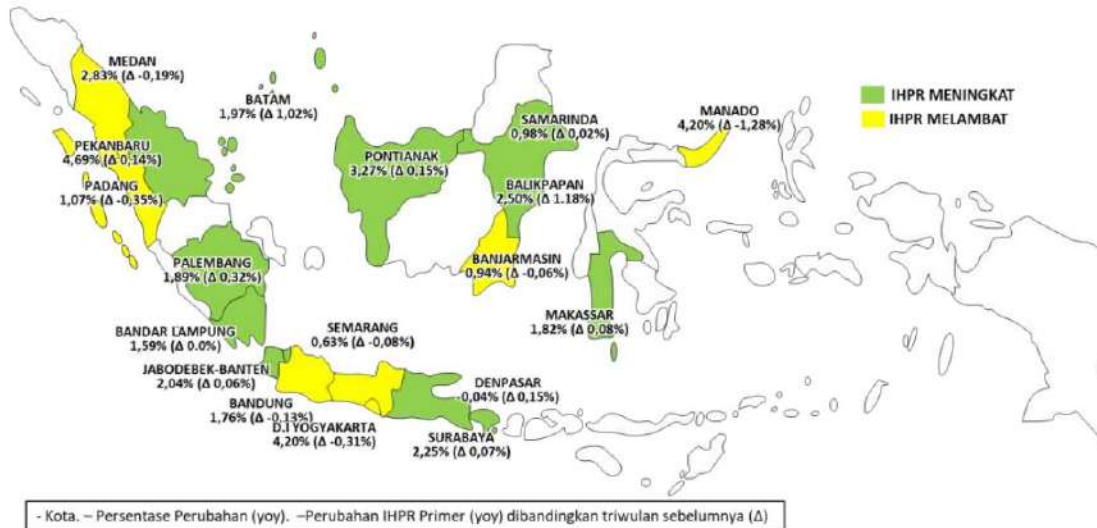
Pasar rumah subsidi juga akan diuntungkan dari regulasi yang akan direvisi dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) mengenai penyesuaian rumah subsidi. Kondisi penjualan perumahan juga sangat terkait dengan harga transportasi dan BBM sehingga sempat tertekan sentimen kenaikan harga BBM pada tahun lalu. Peraturan yang saat ini berlaku sudah 3 tahun terakhir tidak direvisi yang menyebabkan terjadinya ketimpangan terhadap harga jual rumah subsidi dan beban pokok penjualan.

Diharapkan dengan adanya revisi peraturan terkait, Harga jual rumah subsidi oleh pengembang bisa dinaikkan sebesar 5%-7% (7% Merupakan usul dari Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia (REI) dan 5% merupakan perkiraan kenaikan). Kenaikan harga jual ini diharapkan akan menopang margin perseroan dalam penjualan rumah subsidi dan juga diharapkan menaikkan kualitas dari produk yang ditawarkan oleh perseroan.

Revisi peraturan terkait subsidi ini pun diharapkan menjadi sebuah katalis positif dalam perusahaan pengembang untuk tidak menurunkan kualitas bangun dari perumahan yang dipasarkan karena kebutuhan perumahan di Indonesia masih sangat masif dan pertumbuhan *backlog* akan terus bertumbuh. (Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia (REI)

Berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia, harga properti residensial di Indonesia khususnya di daerah Samarinda, Banten, Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi ("Jabodetabek") mengalami kenaikan yang cukup signifikan dari tahun ke tahun atau *year on year* ("yoy"). Di wilayah Samarinda, Kalimantan Timur terjadi kenaikan harga properti residensial sebesar 0,98 persen yang tahun sebelumnya mengalami kenaikan 0,96 persen. Wilayah ini merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar dan menjadi salah satu proyek terbesar yang dimiliki Perseroan. Kemudian, kenaikan harga properti residensial juga terjadi pada wilayah Jabodetabek-Banten sebesar 2,04% pada triwulan IV tahun 2022 yang pada tahun sebelumnya yaitu triwulan IV 2021 mengalami kenaikan sebesar 1,98% sehingga terjadi kenaikan dari tahun 2022 dibandingkan tahun 2021 sebesar 0,06%.

### Kenaikan Harga Properti Residensial Triwulan IV 2022, Secara Tahunan per Wilayah (% , yoy)



Sumber: Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia

Selain wilayah Samarinda dan Jabodetabek-Banten, Perseroan juga berencana akan membangun perumahan di daerah Bandung dan Sumedang yang mana kedua wilayah tersebut berada di Provinsi Jawa Barat. Jika dilihat dari gambar diatas, wilayah Bandung dan sekitarnya mengalami kenaikan yang lebih besar yaitu sebesar 1,76 persen dibandingkan dengan Kota Samarinda yang mana hanya naik 0,98 persen. Akan tetapi kenaikan harga properti residensial ini menurun jika dibandingkan dengan kenaikan pada tahun sebelumnya yaitu sebesar 1,89 persen atau lebih rendah 0,13 persen.

Bisnis real estat subsidi secara permodalan sangat dibantu oleh regulasi dari pemerintah melalui bank pemberi kredit, sehingga memudahkan Perseroan mengatur arus kas. Selain itu, real estat subsidi ini dijamin oleh pemerintah untuk subsidi bunga bagi konsumen yang membeli real estat melalui bank pemberi kredit sehingga pangsa pasar real estat subsidi tersebar luas. Dikarenakan pangsa pasar yang besar, berkisar 300 ribu unit per tahun untuk perumahan subsidi, maka Perseroan meyakini bahwa peluang bisnis ini masih sangat menarik untuk saat ini dan dimasa yang akan datang.

Hal diatas juga sehubungan dengan rencana pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) yang telah dicanangkan pemerintah akan membutuhkan infrastruktur penunjang yang tidak sedikit dari sisi infrastruktur, utilitas, perumahan maupun sumber daya manusia yang akan menjadi penunjang sebuah kota. BAPPENAS memperkirakan bahwa IKN akan dihuni sekitar 1,7 - 1,9 Juta Jiwa.



Sumber: [ikn.go.id](http://ikn.go.id)

Dengan begitu, Kawasan IKN beserta kota-kota penunjangnya sekitar Kalimantan Timur seperti Samarinda, Balikpapan yang dikatakan sebagai kota satelit penggerak dari IKN itu sendiri akan membutuhkan perumahan.



Sumber: [ikn.go.id](http://ikn.go.id)

## IX. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Laporan Keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM dalam Laporan Auditor No. 01294/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023. Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Dr. Jamaludin Iskak, M.Si, Ak., CACP., CPI., CA., CPA., Asean CPA dalam Laporan Auditor Independen No. 00006/3.0403/AU.1/05/0099-2/1/II/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1/05/0099-1/1/II/2023 tanggal 17 Februari 2023.

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	Desember		
	2022	2021	2020
<b>EKUITAS</b>			
<b>Modal Saham</b>			
Modal Dasar 50.000 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham) dengan nilai nominal Rp1.000.000 per saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 40.916 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham)	40.916.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Tambahan modal disetor	56.084.000.000		
Ekuitas Merging entities		34.036.471.430	11.187.980.325
Akumulasi kerugian	(14.663.492.584)	(13.579.948.062)	(11.073.766.619)
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>82.336.507.416</b>	<b>50.456.523.368</b>	<b>30.114.213.706</b>

### Ringkasan Struktur Permodalan Perseroan

- Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 159 tanggal 25 Maret 2023 ("Akta no. 159/2023"). Perseroan melakukan peningkatan modal dasar menjadi sebesar Rp100.000.000.000,- atau sejumlah 100.000 saham dan peningkatan modal disetor menjadi sebesar Rp97.000.000.000,- atau sejumlah 97.000 saham.
- Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 179 tanggal 29 Maret 2023 ("Akta no. 179/2023"). Perseroan melakukan perubahan nilai nominal dari yang semula sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham menjadi Rp20,- (dua puluh Rupiah) per saham dan Peningkatan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) menjadi Rp388.000.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah);

Berdasarkan Akta No. 179/2023, struktur permodalan dan struktur pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufuran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

## Penawaran Umum

Sebanyak 1.725.000.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel, dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili 26,24% (dua puluh enam koma dua empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ("Saham Yang Ditawarkan"), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum ini adalah sebesar Rp207.000.000.000,- (dua ratus tujuh miliar Rupiah). Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan sebanyak 800.720.674 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham biasa atas nama dalam rangka pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi ("PWK") Perseroan kepada Khufan Hakim Noor ("KHN") yang merupakan Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang diterbitkan berdasarkan Perubahan Atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tanggal 27 Maret 2023 ("PWK KHN") dengan harga pelaksanaan konversi yang sama dengan Harga Penawaran. PWK KHN diterbitkan dengan nilai pokok nominal sebesar Rp96.086.480.967,- (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh Rupiah) yang merupakan nilai keseluruhan pinjaman Perseroan kepada KHN pada saat prospektus ini diterbitkan. Dengan dilaksanakannya PWK KHN dan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, persentase kepemilikan Masyarakat akan menjadi sebesar 23,39% (dua puluh tiga koma tiga sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan konversi PWK.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah pelaksanaan konversi PWK adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp20,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum			Setelah Pelaksanaan PWK		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>		<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
Khufan Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	36,10	2.373.800.000	47.476.000.000	32,18
Arvan Rivaldy Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	26,72	1.756.650.000	35.133.000.000	23,82
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	4,55	299.150.000	5.983.000.000	4,06
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	4,47	294.200.000	5.884.000.000	3,99
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	0,96	63.100.000	1.262.000.000	0,85
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	0,96	63.100.000	1.262.000.000	0,85
Masyarakat	1.725.000.000	34.500.000.000	26,24	1.725.000.000	34.500.000.000	23,39
PWK				800.720.674	16.014.413.480	10,86
<b>Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh</b>	<b>6.575.000.000</b>	<b>131.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>7.375.720.674</b>	<b>147.514.413.480</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah saham dalam Portepel</b>	<b>12.825.000.000</b>	<b>256.500.000.000</b>		<b>12.024.279.326</b>	<b>240.485.586.520</b>	

Terdapat perubahan struktur permodalan yang terjadi setelah tanggal Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, dan 2020.

Di bawah ini disajikan proforma posisi ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Maret 2023 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan ini:

**Tabel Proforma Ekuitas per tanggal 31 Desember 2022**

Keterangan	Posisi Ekuitas menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2022	Penambahan modal hasil Penawaran Umum Perdana Saham	Konversi PWK KHN	Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah konversi PWK
<b>Modal Saham</b>				
Modal Dasar 50.000 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham) dengan nilai nominal Rp1.000.000 per saham				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 40.916 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham)	40.916.000.000	-	-	40.916.000.000
Tambahan modal disetor	56.084.000.000	34.500.000.000	16.014.413.480	106.598.413.480
Agio Saham	-	172.500.000.000	-	172.500.000.000
Biaya emisi		(4.170.205.000)		(4.170.205.000)
Akumulasi kerugian	(14.663.492.584)	-	-	(14.663.492.584)
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>82.336.507.416</b>	<b>202.829.795.000</b>	<b>16.014.413.480</b>	<b>301.180.715.896</b>

**Tabel Proforma Ekuitas per tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Struktur Permodalan Akta no. 179/2023:**

(Disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	Posisi Ekuitas menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Maret 2023	Penambahan modal hasil Penawaran Umum Perdana Saham	Konversi PWK KHN	Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2023 setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah konversi PWK
<b>Modal Saham</b>				
Modal Dasar 19.400.000.000 saham (2022: 50.000 saham, 2021 dan 2020: 30.000 saham) dengan nilai nominal Rp20,- per saham				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 4.850.000.000 saham (2022: 40.916 saham, 2021 dan 2020: 30.000 saham)	97.000.000.000	-	-	97.000.000.000
Tambahan modal disetor	-	34.500.000.000	16.014.413.480	50.514.413.480
Agio Saham	-	172.500.000.000	-	172.500.000.000
Biaya emisi		(4.170.205.000)		(4.170.205.000)
Akumulasi kerugian	(14.663.492.584)	-	-	(14.663.492.584)
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>82.336.507.416</b>	<b>202.829.795.000</b>	<b>16.014.413.480</b>	<b>301.180.715.896</b>

## X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, keputusan mengenai pembayaran dividen akhir setiap tahun wajib disetujui oleh pemegang saham pada rapat umum pemegang saham tahunan setelah adanya rekomendasi dari Direksi Perseroan, yang selanjutnya akan bergantung pada Penjualan, keadaan operasional dan keuangan, kondisi likuiditas, rencana belanja modal, peluang akuisisi, prospek bisnis masa depan, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan faktor lain yang dianggap relevan oleh Direksi Perseroan.

Perseroan wajib menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun buku untuk cadangan. Kewajiban penyisihan untuk cadangan berlaku apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif. Sebagian dari laba bersih Perseroan, sebagaimana ditentukan oleh rapat umum pemegang saham tahunan, harus dialokasikan ke dana cadangan sampai jumlah dana cadangan tersebut mencapai setidaknya 20% dari jumlah modal disetor meskipun tidak ada jangka waktu yang ditentukan untuk mencapai tingkat pendanaan ini. Kecuali ditentukan lain dalam rapat umum pemegang saham tahunan, sisa laba bersih (setelah dikurangi alokasi dana cadangan) dapat dibagikan kepada pemegang saham sebagai nilai dividen akhir.

Anggaran Dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen kas interim. Pembagian dividen kas interim dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib sebagaimana yang dipersyaratkan dalam UU PT. Pembagian dividen interim tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut akan ditentukan oleh Direksi Perseroan setelah disetujui Dewan Komisaris. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, pembagian dividen interim harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan, dan Direksi bersama-sama dengan Dewan Komisaris akan bertanggung jawab secara tanggung renteng dalam hal dividen interim tidak dikembalikan ke Perseroan.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, mulai tahun buku 2023 dan seterusnya, manajemen Perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak - banyaknya 30% (tiga puluh persen) atas laba bersih tahun berjalan Perseroan. Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya.

Apabila keputusan telah dibuat untuk membayar dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam Rupiah.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenant*) yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik.

## XI. PERPAJAKAN

### Perpajakan atas Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek

Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek diatur di dalam:

1. Pasal 4 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang - Undang No. 36 tahun 2008 (UU Pajak Penghasilan);
2. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tertanggal 23 Desember 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tertanggal 29 Mei 1997;
3. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 282/KMK.04/1997 tertanggal 20 Juni 1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek;
4. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tertanggal 21 Februari 1995 tentang Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah dengan SE-06/PJ.4/1997 tertanggal 27 Juni 1997.

Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari transaksi penjualan saham di bursa efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan saham dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara bursa efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan sebesar 0,5% bersifat final dari seluruh nilai saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*). Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham Perseroan pada saat IPO. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan atas saham pendiri wajib dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri sebelum penjualan saham pendiri, selambat-lambatnya satu (1) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia (BEI).  
Yang dimaksud dengan "pendiri" adalah orang pribadi atau badan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan Terbatas atau tercantum dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas sebelum Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam rangka IPO menjadi efektif.
3. Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai ketentuan di atas. Namun apabila pemilik saham pendiri memilih untuk tidak memanfaatkan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 tersebut di atas, maka atas penghasilan dari transaksi penjualan saham pendiri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai dengan tarif yang berlaku umum berdasarkan Pasal 17 UU Pajak Penghasilan.

### Perpajakan atas Dividen

Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf f UU Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima oleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dikecualikan dari objek pajak penghasilan dengan syarat:

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
2. Bagi perseroan terbatas, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Dividen dari saham yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya disahkan Menteri Keuangan dari penanaman modal pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari



objek pajak penghasilan sesuai dengan Pasal 4 ayat (3) huruf h UU Pajak Penghasilan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tertanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan sebagai 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 Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Dividen yang dibayarkan atau disediakan untuk dibayarkan atau telah jatuh tempo pembayarannya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, selain yang diatur di dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f dan huruf h UU Pajak Penghasilan tersebut di atas, dipotong Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto dividen oleh pihak yang wajib membayarkan (Perseroan). Sesuai Pasal 23 ayat (1) huruf a UU Pajak Penghasilan, dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh dividen tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari pada tarif pajak yang seharusnya dikenakan sehingga menjadi sebesar 30% dari jumlah bruto dividen.

Dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 10% dari jumlah bruto dan bersifat final sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) huruf c UU Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tertanggal 9 Februari 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri. Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010 tertanggal 14 Juni 2010 tentang Tata Cara Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri, pengenaan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 10% tersebut dilakukan melalui pemotongan oleh pihak yang membayar atau pihak lain yang ditunjuk selaku pembayar dividen pada saat dividen disediakan untuk dibayarkan.

Dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh Perseroan kepada Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) dipotong Pajak Penghasilan dengan tarif 20% sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) huruf a UU Pajak Penghasilan atau dipotong Pajak Penghasilan berdasarkan tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada pemilik manfaat (*Beneficial Owner*) dari dividen yang juga merupakan penduduk suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia sepanjang tidak terjadi penyalahgunaan P3B sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tertanggal 5 November 2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2010 tertanggal 30 April 2010.

Dalam rangka penerapan tarif sesuai ketentuan P3B, WPLN juga diwajibkan untuk memenuhi persyaratan administratif sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tertanggal 5 November 2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010 tertanggal 30 April 2010, termasuk menyampaikan Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Tax Residence* dalam format sebagai berikut:

1. Form DGT-1 untuk WPLN selain yang tercantum di nomor 2 di bawah ini.
2. Form DGT-2 untuk WPLN bank, WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra P3B Indonesia dan merupakan subjek pajak di negara mitra P3B Indonesia dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen.

3. Form SKD yang lazim disahkan atau diterbitkan oleh negara mitra P3B dapat digunakan dalam hal pejabat yang berwenang di negara mitra P3B tidak berkenan menandatangani Form DGT-1/Form DGT-2. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris dan harus memenuhi persyaratan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010. Dalam hal ini, WPLN penerima penghasilan harus tetap melengkapi Form DGT-1/Form DGT-2 tersebut dan menandatangani pada tempat yang telah disediakan.

Form DGT-1/Form DGT-2 tersebut harus disampaikan sebelum berakhirnya batas waktu penyampaian SPT Masa untuk masa pajak terutang pajak.

### **Pemenuhan Kewajiban Perpajakan oleh Perseroan**

Sebagai Wajib Pajak secara umum Perseroan memiliki kewajiban untuk Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak selain yang telah diungkapkan di dalam Laporan Keuangan.

**Calon pembeli saham dalam Penawaran Umum ini diharapkan dan disarankan dengan biaya sendiri untuk berkonsultasi dengan konsultan pajak masing-masing mengenai akibat perpajakan yang timbul dari pembelian, pemilikan maupun penjualan saham yang dibeli melalui Penawaran Umum ini.**

## XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

### A. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk Nomor 190 tanggal 30 Maret 2023 sebagaimana telah diubah dengan akta addendum dan pernyataan kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan nomor 33 tanggal 5 Mei 2023, Akta Addendum kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 52 tanggal 12 Juli 2023, Akta Addendum ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 462 tanggal 25 Juli 2023, yang seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek seluruhnya dibuat dihadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn notaris di Jakarta. Maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyetujui untuk sepenuhnya menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) emisi sebanyak 1.725.000.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini dengan cara menawarkan dan menjual saham Perseroan kepada masyarakat sebesar bagian dari penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikat diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan POJK 41/2020 dan Peraturan No.IX.A.7 dan SEOJK No.15 Tahun 2020.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari Penjaminan Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama	Jumlah Saham	Nilai (Rp)	Persentase (%)
<b>Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek:</b>			
PT Erdikha Elit Sekuritas	1.725.000.000	207.000.000.000	100
<b>Jumlah</b>	<b>1.725.000.000</b>	<b>207.000.000.000</b>	<b>100</b>

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang (UU) tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan "UUP2SK" tahun 2023. Manajer Penjatahan dan Partisipan Admin dalam Penawaran Umum ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas berdasarkan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

### B. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*bookbuilding*) pada periode penawaran awal pada masa penawaran awal. Perseroan menawarkan saham kepada masyarakat dengan rentang harga penawaran sebesar Rp115,- (seratus lima belas Rupiah) hingga Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Sesuai POJK No.41/2020, Perseroan dapat melakukan perubahan rentang harga pada masa penawaran awal, dengan ketentuan antara lain:

- Dalam hal terjadi perubahan rentang harga, maka masa penawaran awal wajib memiliki paling sedikit 3 (tiga) Hari Kerja setelah perubahan dimaksud;
- Informasi perubahan rentang harga dan masa penawaran awal diinput dan diumumkan pada Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal penetapan harga dan jumlah saham yang ditawarkan berada di luar kurva permintaan penawaran awal yang dihasilkan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik, maka Perseroan akan mengungkapkan penjelasan atas pertimbangan penetapan harga dan jumlah saham yang ditawarkan tersebut dalam Prospektus.

Penetapan Harga Penawaran sebesar Rp120,- (Seratus dua puluh Rupiah) juga mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan penjamin pelaksana emisi efek dengan melakukan peninjauan kepada para investor di pasar domestik dengan pertimbangan berbagai faktor seperti:

- a. Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- b. Kinerja keuangan Perseroan;
- c. Data dan informasi mengenai Perseroan, meliputi kinerja, sejarah singkat, prospek usaha, dan keterangan mengenai industri yang sejenis di Indonesia
- d. Penilaian terhadap manajemen Perseroan, operasi, kinerja, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek Penjualan dimasa mendatang;
- e. Status perkembangan terakhir dari Perseroan;
- f. Permintaan investor, dan
- g. Permintaan dari calon investor yang berkualitas.

Tabel dibawah ini menggambarkan rasio keuangan terkait kondisi saham Perseroan dengan rasio keuangan industri

<b>Keterangan</b>	<b>PER (x)</b>	<b>PBV (x)</b>	<b>BV</b>	<b>EPS</b>
GRIA**	333,33	7,07	16,98	0,36
Industri Properties and Real Estate*	11,90	0,64	191,41	1,60

\*) Sumber: Bursa Efek Indonesia untuk peropde 30 Juni 2023

\*\*\*) Menggunakan harga penawaran umum Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) per lembar.

### XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang ikut membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

#### 1) AKUNTAN PUBLIK

Kantor Akuntan Publik	:	Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan
Alamat	:	Plaza UOB, Lantai 42 Jl. MH. Thamrin Lot 8-10. Jakarta Pusat -10230
Nama Partner	:	Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM
STTD	:	STTD.AP-31/PM.22/2018
Asosiasi		Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI)
Pedoman kerja	:	Standar Profesional Akuntan Publik dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

#### Tugas dan kewajiban pokok:

Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat mengenai kewajaran dari laporan keuangan Perseroan.

#### 2) KONSULTAN HUKUM

Kantor Konsultan Hukum	:	Arifin, Purba & Firmansyah Law Firm
Alamat	:	Equity Tower Lantai 42, Sudirman Central Business District Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190
Nama Partner	:	Tjahyono Firmansyah, S.H., LL. M.
STTD	:	STTD.KH-26/PJ-1/PM.02/2023
Pedoman kerja	:	Standar Profesi Konsultan Himpunan Hukum Pasar Modal, Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal

#### Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam rangka Penawaran Umum, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi pemeriksaan dari segi hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu yang disampaikan oleh Perseroan atau pihak terkait lainnya kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan dari segi hukum telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang menjadi dasar Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut aspek-aspek hukum, sebagaimana diharuskan dalam rangka penerapan prinsip-prinsip keterbukaan informasi dan transparansi yang berhubungan dengan suatu Penawaran Umum.

### 3) NOTARIS

Notaris	:	Jimmy Tanal, S.H., M.Kn.
Alamat	:	Gedung The H Tower Lantai 20 Suite A dan G Jl. H.R. Rasuna Said Kavling C.20-21 Kuningan Jakarta Selatan 12940
No.STTD	:	STTD.N-13/PJ-1/PM.02/2023
Pedoman kerja	:	Undang-Undang Republik Indonesia No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

#### Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas utama Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah untuk menyiapkan dan membuatkan akta-akta sehubungan dengan Penawaran Umum yaitu akta RUPS yang menerangkan persetujuan untuk melakukan Penawaran Umum dan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka Penawaran Umum untuk memenuhi Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1 serta sehubungan dengan perjanjian-perjanjian dalam rangka Penawaran Umum, antara lain Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, sesuai dengan peraturan jabatan dan kode etik Notaris.

### 4) BIRO ADMINISTRASI EFEK

<b>Biro Administrasi Efek</b>	:	PT Adimitra Jasa Korpora
Alamat	:	Kirana Boutique Office Blok F3/5 Jl. Kirana Avenue III-Kelapa Gading Jakarta Utara 14250
Ijin Usaha	:	OJK Kep-41/D.04/2014
Pedoman kerja	:	Peraturan Pasar Modal

#### Tugas dan kewajiban pokok:

Ruang lingkup tugas BAE dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, adalah untuk melakukan administrasi pemesanan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan ketentuan khususnya sehubungan dengan penerapan POJK No. 41/2020, dengan demikian melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang bertindak sebagai Partisipan Admin dalam sistem e-IPO terkait dengan data-data pemesan saham yang telah memperoleh penjatahan baik penjatahan pasti maupun penjatahan terpusat, dan melakukan deposit saham Emiten untuk didistribusikan melalui sistem ke rekening efek para pemesan saham pada tanggal distribusi saham.

**Semua Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut serta dalam Penawaran Umum ini menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana tertera di dalam Undang-undang (UU) tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan "UUP2SK" tahun 2023.**

## XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar Perseroan yang berlaku adalah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 179/2023.

### A. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah menjalankan usaha dalam bidang sebagai berikut:
  - a. Real Estat;
  - b. Konstruksi Gedung.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:
  - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa yang 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 (Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") No. 68111);
  - Konstruksi Gedung Hunian yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian (Kode KBLI No. 41011).
3. Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut :
  - Pengerjaan Pemasangan Kaca Dan Aluminium yang mencakup usaha pemasangan kaca, aluminium, dan bahan lainnya untuk dinding luar dan dalam dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Termasuk instalasi atau pemasangan pintu (kecuali pintu otomatis dan pintu putar), jendela, rangka pintu dan jendela dari kayu atau bahan lainnya (Kode KBLI No. 43301);
  - Pengerjaan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter Dan Plafon yang mencakup usaha pengerjaan lantai, dinding, kolom, peralatan saniter dan plafon dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Termasuk aplikasi bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari plester (pelapisan) interior dan eksterior, termasuk bahan-bahan lathing yang berkaitan, penyelesaian interior seperti langit-langit, pelapisan dinding dengan kayu, gypsum, panel penutup akustik, partisi/sekat yang dapat dibongkar pasang dan sebagainya, pengubinan, penggantungan atau pemasangan dalam bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari keramik, dinding, beton atau ubin lantai, parket (lantai dari papan yang bergambar) dan pelapisan lantai dengan kayu, pelapisan lantai linoleum dan karpet, termasuk karet atau plastik, teraso, marmer, granit atau pelapisan lantai atau dinding dan wallpaper (kertas dinding) serta dinding bangunan kedap suara (Kode KBLI No. 43302);
  - Pengecatan yang mencakup usaha pengecatan interior dan eksterior bangunan dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Tidak termasuk pengecatan atap bangunan (Kode KBLI No. 43303);
  - Konstruksi Bangunan Sipil Jalan yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jalan (raya, sedang, dan kecil), jalan bebas hambatan/jalan tol, dan jalan landasan terbang (pacu, taksi, dan parkir), dan lapangan penyimpanan peti kemas (*containers yard*). Termasuk kegiatan penunjang pembangunan, peningkatan, pemeliharaan konstruksi pagar/tembok penahan jalan. Tidak termasuk jalan layan (Kode KBLI No. 42101);
  - Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal yang mencakup kegiatan pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan sipil elektrikal seperti bangunan sipil pembangkit,

transmisi, distribusi dan instalasi pemanfaatan tenaga listrik, jaringan pipa listrik lokal dan jarak jauh termasuk pembangunan gardu induk dan pemasangan tiang listrik dan Menara (Kode KBLI No. 42204);

- Instalasi Listrik yang mencakup kegiatan pembangunan, pemasangan, pemeliharaan, pembangunan kembali instalasi listrik pada pembangkit, transmisi, gardu induk, distribusi tenaga listrik, sistem catu daya, dan instalasi listrik pada bangunan gedung baik untuk hunian maupun non hunian, seperti pemasangan instalasi jaringan listrik tegangan rendah. Termasuk kegiatan pemasangan dan pemeliharaan instalasi listrik pada bangunan sipil, seperti jalan raya, jalan kereta api dan lapangan udara (Kode KBLI No. 43211);
- Instalasi Mekanikal yang mencakup kegiatan pemasangan dan pemeliharaan instalasi mekanikal alat angkut dan alat angkat pada bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya, seperti lift, tangga berjalan (eskalator), ban berjalan (*conveyor*), jalan tapak bergerak (*travelator*), gondola, dan pintu otomatis termasuk pekerjaan perlengkapan tangga keselamatan dari kebakaran (Kode KBLI No. 43291).

## B. PERMODALAN

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp.388.000.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah), terbagi atas 19.400.000.000 (sembilan belas miliar empat ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp.20,- (dua puluh Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 4.850.000.000 (empat miliar delapan ratus lima puluh juta) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp.97.000.000.000,- (sembilan puluh tujuh miliar Rupiah) oleh para pemegang saham yang mengambil bagian saham dengan rincian serta total nilai nominal saham yang akan disebutkan di bawah ini.
3. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan oleh Perseroan menurut keperluan modal Perseroan pada waktu dan dengan cara, harga serta persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi berdasarkan persetujuan RUPS, dengan cara (i) Penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu (penawaran umum terbatas) kepada seluruh pemegang saham Perseroan atau (ii) dengan penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada para pemegang saham Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan yang termuat dalam Anggaran Dasar Perseroan, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana diubah dari waktu ke waktu, peraturan perundang-undangan, peraturan Otoritas Jasa Keuangan, peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
4. Setiap saham dalam simpanan yang dikeluarkan harus disetor secara penuh. Dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, penysetoran modal dapat dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Benda yang dijadikan setoran modal dimaksud diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan RUPS Perseroan mengenai penysetoran tersebut;
  - b. Benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
  - c. Memperoleh persetujuan dari RUPS;
  - d. Dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar;
  - e. Dalam hal penysetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
  - f. Penysetoran atas saham berupa hak tagih kepada Perseroan yang dikompensasikan sebagai setoran saham, maka hak tagih tersebut harus sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;



dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

5. Dalam hal RUPS yang menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan dengan cara penambahan modal melalui penawaran umum terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu maupun penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu telah memutuskan jumlah maksimum saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan, maka RUPS tersebut harus melimpahkan kewenangan pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menyatakan jumlah saham yang sesungguhnya telah dikeluarkan dalam rangka penawaran umum terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu atau penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu tersebut.
6.
  - a. Penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas harus dengan persetujuan RUPS yang diadakan dengan memperhatikan dan mengindahkan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan-perundang undangan, termasuk peraturan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
  - b. Setiap penambahan modal melalui penerbitan atau pengeluaran Efek bersifat Ekuitas, wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, kecuali sebagaimana dikecualikan berdasarkan ketentuan peraturan pasar modal yang berlaku, kepada pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal sebagaimana diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama masing-masing pemegang saham pada tanggal tersebut;
  - c. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain hal dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf (d) di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - f. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asai Manusia Republik Indonesia;
  - g. Penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang dalam rangka penambahan modal Perseroan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    - i. Terkait langsung dengan rencana penggunaan dana Perseroan;
    - ii. Menggunakan Penilai untuk menentukan:
    - iii. nilai wajar dari bentuk lain selain uang yang digunakan sebagai penyetoran dan kewajaran transaksi penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang;
    - iv. Jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang paling lama 6 (enam) bulan; dan
    - v. persyaratan lainnya apabila diwajibkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
  - h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 ayat 6 huruf (a) sampai dengan huruf (g) di atas apabila ketentuan peraturan perundang undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta

- peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.
7. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan persetujuan RUPS Perseroan terlebih dahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar Perseroan, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
  8. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan serta peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
  9. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
    - a. Telah memperoleh persetujuan dari RUPS, yang menyetujui untuk menambah modal dasar;
    - b. Telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
    - c. Penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (9) huruf (b) Anggaran Dasar ini;
    - d. Dalam hal penambahan modal ditempatkan dan disetor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (9) huruf (c) Anggaran Dasar ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasar, sehingga modal ditempatkan dan modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam Pasal 4 ayat (9) huruf (c) Anggaran Dasar ini tidak terpenuhi, dan dengan kewajiban bagi Perseroan untuk mengurus persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas penurunan modal dasar tersebut;
    - e. Persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (9) huruf (a) Anggaran Dasar ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar berkenaan dengan penurunan kembali modal dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (9) huruf (d) Anggaran Dasar ini.
  10. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
  11. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah modal yang telah disetor dan ditempatkan atau dalam jumlah lain apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain.
    - Pembelian kembali saham tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
  12. Penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:
    - a. Pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dengan kewajiban memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham tidak berlaku jika Perseroan melakukan penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam rangka:
      - i. Perbaikan posisi keuangan;
      - ii. Selain perbaikan posisi keuangan; Yang mana hanya dapat dilakukan paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh atau modal disetor yang tercantum dalam perubahan anggaran dasar yang telah diberitahukan dan diterima Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang berwenang pada saat pengumuman RUPS terkait penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di

- bidang pasar modal.
- iii. Penerbitan saham bonus yang:
    - 1) Merupakan dividen saham sebagai hasil dari saldo laba yang dikapitalisasi menjadi modal; dan/atau
    - 2) Bukan merupakan dividen saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal.
  - b. Penambahan modal Perseroan tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (13) huruf (a) di atas, wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS serta memenuhi persyaratan peraturan Perundang-undangan, peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, termasuk peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan Bursa Efek di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
  - c. RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (13) huruf (b) wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka dan Anggaran Dasar Perseroan.
  - d. Pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas tanpa memberikan hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham:
    - i. ditujukan kepada karyawan Perseroan;
    - ii. ditujukan kepada pemegang obligasi atau efek lain yang dapat dikonversikan menjadi saham yang telah dikeluarkan dengan persetujuan RUPS;
    - iii. dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh RUPS; dan/atau
    - iv. dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa memberikan hak memesan efek terlebih dahulu.
  - e. Penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang tidak dapat dilakukan dalam penambahan modal Perseroan melalui penerbitan saham dan/atau Efek bersifat ekuitas lainnya dalam rangka perbaikan posisi keuangan.
  - f. Penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang dalam rangka penambahan modal Perseroan tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :
    - i. Terkait langsung dengan rencana penggunaan dana Perseroan; dan
    - ii. Menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dari bentuk lain selain uang yang digunakan sebagai penyetoran dan kewajaran transaksi penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang.
    - iii. Jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang paling lama 6 (enam) bulan.
  - g. Setiap penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 ayat 12 huruf (a) sampai dengan huruf (f) di atas apabila ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan memperbolehkan.

### C. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

1. Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disebut "**RUPS**" adalah:
  - a. RUPS Tahunan;
  - b. RUPS lainnya, yang dalam Anggaran Dasar ini disebut juga RUPS Luar Biasa, yang dapat diadakan setiap waktu berdasarkan kebutuhan Perseroan.
2. Istilah RUPS dalam Anggaran Dasar ini berarti keduanya, yaitu: RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa, kecuali dengan tegas ditentukan lain.
3. RUPS Tahunan wajib diadakan tiap tahun dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir, atau batas waktu lainnya dalam kondisi tertentu sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
4. Dalam RUPS Tahunan:

- a. Direksi menyampaikan :
    - i. Laporan tahunan yang telah ditelaah terlebih dahulu oleh Dewan Komisaris untuk mendapat persetujuan RUPS;
    - ii. Laporan keuangan untuk mendapat pengesahan RUPS;
  - b. Laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris;
  - c. Ditetapkan penggunaan laba, jika Perseroan mempunyai saldo laba yang positif;
  - d. Dilakukan penunjukan Akuntan Publik terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, dengan mempertimbangkan usulan Dewan Komisaris;
  - e. Diputuskan mata acara RUPS lainnya yang telah diajukan sebagaimana mestinya dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar.
5. Dalam hal RUPS Tahunan tidak dapat memutuskan penunjukan Akuntan Publik, RUPS dapat mendelegasikan kewenangan tersebut kepada Dewan Komisaris disertai penjelasan mengenai alasan penodelegasian kewenangan dan kriteria atau Batasan Akuntan Publik yang dapat ditunjuk.
  6. Persetujuan laporan tahunan dan pengesahan laporan keuangan oleh RUPS Tahunan berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada anggota Direksi atas pengelolaan dan kepada anggota Dewan Komisaris atas pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam laporan tahunan dan laporan keuangan tersebut.
  7. RUPS Luar Biasa dapat diselenggarakan sewaktu waktu berdasarkan kebutuhan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara rapat, namun tidak berwenang membicarakan dan memutuskan mata acara Rapat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf (a) dan (b) Anggaran Dasar ini di atas, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
  8. Penyelenggaraan RUPS dapat dilakukan atas permintaan:
    - a. 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham yang bersama sama mewakili paling sedikit 1/10 (satu per sepuluh) atau setara dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan; atau
    - b. Dewan Komisaris.
  9. Permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (8) Anggaran Dasar ini diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya.
    - Surat tercatat yang disampaikan oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (8) huruf a Anggaran Dasar ini ditembuskan kepada Dewan Komisaris.
  10. Permintaan dan/atau pelaksanaan penyelenggaraan RUPS wajib mengikuti ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang Pasar Modal.
  11. Perseroan wajib membuat risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS.
  12. Risalah RUPS wajib dibuat dan ditandatangani oleh pimpinan RUPS dan paling sedikit 1 (satu) orang pemegang saham yang ditunjuk oleh peserta RUPS, kecuali risalah RUPS tersebut dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh Notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan maka tanda tangan tersebut menjadi tidak disyaratkan.
  13. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, risalah RUPS wajib dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh Notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
  14. Risalah RUPS wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah RUPS diselenggarakan. Dalam hal batas akhir waktu penyampaian risalah RUPS jatuh pada hari libur, risalah RUPS wajib disampaikan paling lambat pada hari kerja berikutnya.
  15. Ringkasan risalah RUPS wajib diumumkan Perseroan kepada masyarakat paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah RUPS diselenggarakan.
  16. Ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (15) wajib memuat informasi paling sedikit:
    - a) Tanggal pelaksanaan RUPS, tempat pelaksanaan RUPS, waktu pelaksanaan RUPS, dan mata acara RUPS;
    - b) Anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang hadir pada saat RUPS;
    - c) Jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir pada saat RUPS dan persentasenya dari jumlah seluruh saham yang mempunyai hak suara yang sah;

- d) Ada tidaknya pemberian kesempatan kepada pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS;
- e) Jumlah pemegang saham yang mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS, jika pemegang saham diberi kesempatan;
- f) Mekanisme pengambilan keputusan RUPS;
- g) Hasil pemungutan suara yang meliputi jumlah suara setuju, tidak setuju, dan abstain (tidak memberikan suara) untuk setiap mata acara RUPS, jika pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara;
- h) Keputusan RUPS; dan
- i) Pelaksanaan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak, jika terdapat keputusan RUPS terkait dengan pembagian dividen tunai.

### **Tempat, Pengumuman, Pemanggilan Dan Pimanan Rapat Umum Pemegang Saham**

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar Perseroan, RUPS diadakan di:
  - a. Tempat kedudukan Perseroan; atau
  - b. Tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha utamanya; atau
  - c. Ibukota provinsi tempat kedudukan atau kegiatan usaha utama Perseroan; atau
  - d. Di provinsi tempat kedudukan Bursa Efek di mana saham Perseroan dicatatkan.
2. RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Anggaran Dasar ini wajib dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia.
3. Dalam hal akan diselenggarakan RUPS, Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat secara jelas dan rinci kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS.
4. Dalam hal terdapat perubahan mata acara rapat, Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada saat Pemanggilan RUPS.
5. Perseroan wajib melakukan pengumuman kepada para pemegang saham bahwa akan diadakan RUPS paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan.
6. Pengumuman RUPS kepada pemegang saham memuat paling sedikit informasi sebagai berikut:
  - a. Ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
  - b. Ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara rapat;
  - c. Tanggal penyelenggaraan RUPS;
  - d. Tanggal pemanggilan RUPS; dan
  - e. Informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris, jika RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (8) Anggaran Dasar.
7. Apabila RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, selain informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (6) Anggaran Dasar ini, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:
  - a. RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama; dan
  - b. Pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap rapat.
8. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham Perseroan paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (8) Anggaran Dasar diterima Direksi.
9. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (8) Anggaran Dasar ini atas usulan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (8) huruf a Anggaran Dasar ini, maka dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
  - a. Terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
  - b. Alasan tidak diselenggarakannya RUPS.

10. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (9) Anggaran Dasar ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (8) huruf a Anggaran Dasar ini kepada Dewan Komisaris.
11. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham Perseroan paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (10) Anggaran Dasar ini, diterima Dewan Komisaris.
12. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (11) Anggaran Dasar ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Dewan Komisaris, Dewan Komisaris wajib mengumumkan:
  - a. Terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
  - b. Alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
13. Dalam hal Dewan Komisaris telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (12) Anggaran Dasar ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Dewan Komisaris telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya RUPS kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (8) huruf a Anggaran Dasar ini.
14. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (13) Anggaran Dasar ini wajib menyelenggarakan RUPS.
15. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (8) Anggaran Dasar ini atas usulan Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (8) huruf b Anggaran Dasar ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan:
  - a. Terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari Dewan Komisaris yang tidak diselenggarakan; dan
  - b. Alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
16. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (15) Anggaran Dasar ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi telah terlampaui, Dewan Komisaris menyelenggarakan sendiri RUPS.
17. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (15) Anggaran Dasar ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (16) Anggaran Dasar ini telah terlampaui.
18. Pemberitahuan mata acara RUPS kepada Otoritas Jasa Keuangan wajib dilakukan (i) oleh Direksi atau (ii) oleh Dewan Komisaris (apabila pengumuman RUPS sebelumnya diberitahukan oleh Dewan Komisaris), dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (8), (11), dan (17) Anggaran Dasar ini, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS.
  - Dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS, Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara RUPS tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada saat pemanggilan RUPS.
19. Pemberitahuan mata acara RUPS ke Otoritas Jasa Keuangan wajib memuat informasi sebagai berikut:
  - a. Penjelasan bahwa RUPS dilaksanakan atas permintaan pemegang saham dan nama pemegang saham yang mengusulkan serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan, jika Direksi atau Dewan Komisaris melakukan RUPS atas permintaan pemegang saham;
  - b. Menyampaikan nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan dan penetapan ketua pengadilan negeri mengenai pemberian izin penyelenggaraan RUPS, jika RUPS dilaksanakan pemegang saham sesuai dengan penetapan ketua pengadilan negeri untuk menyelenggarakan RUPS; atau
  - c. Penjelasan bahwa Direksi tidak melaksanakan RUPS atas permintaan Dewan Komisaris, jika Dewan Komisaris melakukan sendiri RUPS yang diusulkannya.

20. Pemegang saham yang mengajukan permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (8) huruf a Anggaran Dasar wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman RUPS oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri.
21. 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang Bersama sama mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat mengajukan usulan mata acara RUPS secara tertulis kepada penyelenggara RUPS, paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan RUPS.
22. Perseroan wajib mencantumkan usulan mata acara RUPS dari pemegang saham ke dalam mata acara RUPS yang dimuat dalam pemanggilan RUPS apabila usulan mata acara RUPS tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. Diajukan oleh pemegang saham sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (21) Anggaran Dasar ini;
  - b. Dilakukan dengan itikad baik;
  - c. Mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
  - d. Merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS;
  - e. Menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS; dan
  - f. Tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
23. Pemanggilan untuk RUPS harus dilakukan oleh Perseroan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPS.
  - Dalam hal RUPS pertama tidak mencapai kuorum kehadiran sehingga perlu diadakan RUPS kedua, maka pemanggilan untuk RUPS kedua wajib dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS kedua dilakukan dan disertai informasi bahwa RUPS pertama telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum kehadiran. Ketentuan ini berlaku tanpa mengurangi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek.
  - RUPS kedua diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan. Dalam hal Perseroan tidak dapat menyelenggarakan RUPS kedua hingga batas jangka waktu maksimal tersebut, maka Perseroan harus melakukan pemanggilan ulang atas RUPS dan harus memenuhi kembali semua persyaratan untuk menyelenggarakan RUPS pertama.
  - Dalam hal RUPS kedua tidak mencapai kuorum kehadiran sehingga perlu diadakan RUPS ketiga, maka pemanggilan untuk RUPS ketiga dilakukan berdasarkan penetapan dari Otoritas Jasa Keuangan atas dasar permohonan Perseroan untuk menyelenggarakan RUPS ketiga, yang mana permohonan tersebut harus disampaikan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua tersebut dilangsungkan.
  - Permohonan Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk menyelenggarakan RUPS ketiga harus memuat paling sedikit:
    - a. Ketentuan kuorum RUPS sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan;
    - b. Daftar hadir pemegang saham dalam RUPS pertama dan kedua;
    - c. Daftar pemegang saham yang berhak hadir pada pelaksanaan RUPS pertama dan kedua;
    - d. Upaya yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi kuorum RUPS kedua; dan
    - e. Besaran kuorum RUPS ketiga yang diajukan dan alasannya.
24. Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (23) Anggaran Dasar ini harus memuat informasi paling sedikit:
  - a. Tanggal penyelenggaraan RUPS;
  - b. Waktu penyelenggaraan RUPS;
  - c. Tempat penyelenggaraan RUPS;
  - d. Ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
  - e. Mata acara rapat termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
  - f. Informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara rapat tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
  - g. Informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui sistem RUPS elektronik (“**e-RUPS**”).

25. Perseroan wajib melakukan ralat pemanggilan RUPS jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS yang telah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (24) Anggaran Dasar ini.
  - Dalam hal perubahan informasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (25) ini memuat perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, Perseroan wajib melakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (23) dan (24) Anggaran Dasar ini.
  - Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah Otoritas Jasa Keuangan, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (25) ini tidak berlaku, sepanjang Otoritas Jasa Keuangan tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.
26. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham yang dapat diakses dan diunduh melalui situs web Perseroan dan/atau e-RUPS sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan tanggal penyelenggaraan RUPS, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan lain. Pada saat pelaksanaan RUPS, pemegang saham berhak memperoleh informasi mata acara rapat dan bahan terkait mata acara rapat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Perseroan.
27. Perseroan wajib melakukan pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang dan pengumuman ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku, dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa asing (dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris), melalui paling sedikit:
  - a. Situs web penyedia e-RUPS;
  - b. Situs web bursa efek; dan
  - c. Situs web Perseroan.
28. Pengumuman di situs web Perseroan yang menggunakan bahasa asing sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (27) Anggaran Dasar ini wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman yang menggunakan Bahasa Indonesia. Bahasa asing yang digunakan paling sedikit Bahasa Inggris.
  - Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dalam Bahasa Indonesia, informasi dalam Bahasa Indonesia yang digunakan sebagai acuan.
29. Apabila Perseroan menggunakan sistem e-RUPS yang disediakan olehnya, ketentuan mengenai media pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (27) Anggaran Dasar ini dilakukan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing (dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris), melalui paling sedikit:
  - a. Situs web bursa efek; dan
  - b. Situs web Perseroan.
30. Ketentuan mengenai risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (14), (15) dan (16) Anggaran Dasar ini serta Pasal 12 ayat (27), (28) dan (29) Anggaran Dasar ini *mutatis mutandis* berlaku untuk penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan ketua pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (14) Anggaran Dasar ini dan penyelenggaraan RUPS oleh Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (16) Anggaran Dasar ini.
31. Apabila semua pemegang saham dengan hak suara yang sah hadir atau diwakili dalam RUPS, maka pengumuman dan pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) dan Pasal 12 ayat (23) Anggaran Dasar ini, tidak menjadi syarat dan dalam RUPS tersebut dapat diambil keputusan yang sah serta mengikat mengenai hal yang akan dibicarakan, sedangkan RUPS dapat diselenggarakan dimanapun juga dalam wilayah Republik Indonesia.
32. RUPS dipimpin oleh seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris.
33. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak ada yang hadir atau semua berhalangan hadir, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.



34. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris atau anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan hadir sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (33) Anggaran Dasar ini, RUPS dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
35. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan dengan mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris.
  - Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.
  - Dalam hal salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan atas mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan.
  - Dalam hal semua anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham independen yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

### **Kuorum, Hak Suara, Dan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham**

1. a. RUPS untuk mata acara yang harus diputuskan dalam RUPS, termasuk namun tidak terbatas pada pengambilan keputusan mengenai pengeluaran Efek bersifat Ekuitas, dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, kecuali peraturan perundang-undangan dan/atau peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal menentukan jumlah kuorum yang lebih besar.
- b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (1) huruf (a) Anggaran Dasar ini tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS paling sedikit  $\frac{1}{3}$  (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, kecuali peraturan perundang-undangan dan/atau peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, menentukan jumlah kuorum yang lebih besar.
- c. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (1) huruf (a) dan huruf (b) Anggaran Dasar ini adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
- d. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (1) huruf (b) Anggaran Dasar ini tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
2. Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (1) Anggaran Dasar ini berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih.
  - Berkenaan dengan transaksi material yang dilakukan oleh Perseroan sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, Perseroan juga wajib memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, dan/atau menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit dan perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.
  - b. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf a Anggaran Dasar ini tidak tercapai, diadakan pemanggilan RUPS kedua.

- c. RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.
  - d. Keputusan yang diambil oleh RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf a dan ayat (3) huruf c Anggaran Dasar ini adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan.
  - e. Dalam hal kuorum kehadiran RUPS kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf c Anggaran Dasar ini tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
4. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan:
- a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
  - b. Keputusan yang diambil oleh RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) huruf a Anggaran Dasar ini adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
  - c. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) huruf a Anggaran Dasar ini tidak tercapai, diadakan pemanggilan RUPS kedua.
  - d. RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS kedua dihadiri Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
  - e. Keputusan yang diambil oleh RUPS kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) huruf d Anggaran Dasar ini adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS kedua;
  - f. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (4) huruf d Anggaran Dasar ini tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan; dan
  - g. Keputusan RUPS ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) huruf f adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS ketiga.
5. a. Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS.
- b. Dalam hal dilakukannya RUPS kedua dan ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (21) Anggaran Dasar, pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS merupakan pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum masing-masing pemanggilan RUPS kedua atau ketiga tersebut.
  - c. Dalam hal terjadi pemanggilan ulang RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (23) Anggaran Dasar, maka pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS tersebut adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan ulang RUPS tersebut.
  - d. Dalam hal terjadi ralat pemanggilan RUPS yang tidak mengakibatkan pemanggilan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (25) Anggaran Dasar ini, maka pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS.
6. Pemegang saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun tidak mengeluarkan suara (abstain) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.

7. Dalam RUPS, setiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
8. Keputusan RUPS diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat sebagaimana tidak tercapai, keputusan diambil melalui pemungutan suara.
9. Suara yang tidak sah dianggap tidak ada dan tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan dalam RUPS

#### **D. SURAT SAHAM**

1. Bukti kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut :
  - a. Dalam hal saham Perseroan tidak masuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan, maka Perseroan wajib memberikan bukti kepemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham kepada pemegang sahamnya.
  - b. Dalam hal saham Perseroan masuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan, maka Perseroan wajib menerbitkan bukti pemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan serta sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan.
2. Perseroan mengeluarkan surat saham atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
3. Perseroan dapat mengeluarkan suatu surat kolektif saham yang memberi bukti pemilikan dari 2 (dua) saham atau lebih saham-saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
4. Pada surat saham harus sekurang-kurangnya dicantumkan:
  - a. Nama dan alamat pemegang saham;
  - b. Nomor surat saham;
  - c. Jumlah saham;
  - d. Nilai nominal saham;
  - e. Tanggal pengeluaran surat saham.
5. Pada surat kolektif saham sekurang-kurangnya harus dicantumkan:
  - a. Nama dan alamat pemegang saham;
  - b. Nomor surat kolektif saham;
  - c. Jumlah saham dan nomor urut saham yang bersangkutan;
  - d. Nilai nominal saham;
  - e. Tanggal pengeluaran surat kolektif saham.
6. Setiap surat saham dan/atau surat kolektif saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya yang dapat dikonversikan menjadi saham dapat dicetak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, dan harus memuat tanda tangan dari anggota Direksi yang berwenang mewakili Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
7. Sertifikat atau konfirmasi tertulis yang dikeluarkan untuk saham Perseroan yang masuk dalam Penitipan Kolektif sekurang-kurangnya mencantumkan:
  - a. Nama dan alamat Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian yang melaksanakan Penitipan Kolektif yang bersangkutan;
  - b. Tanggal pengeluaran sertifikat atau konfirmasi tertulis;
  - c. Jumlah saham yang tercakup dalam sertifikat atau konfirmasi tertulis;
  - d. Jumlah nilai nominal saham yang tercakup dalam sertifikat atau konfirmasi tertulis;
  - e. Ketentuan bahwa saham-saham dalam Penitipan Kolektif adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain; dan
  - f. Persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi untuk perubahan sertifikat atau konfirmasi tertulis.
8. Apabila terdapat pecahan nilai nominal saham sebagai akibat tindakan korporasi Perseroan yang menyebabkan terjadinya pecahan nilai nominal saham tersebut, pemegang pecahan nilai nominal saham tidak diberikan hak suara perseorangan, kecuali apabila pemegang pecahan nilai nominal saham, baik sendiri atau bersama pemegang pecahan nilai nominal saham lainnya memiliki nilai

nominal sebesar 1 (satu) nominal saham.

- Para pemegang pecahan nilai nominal saham yang secara keseluruhan mempunyai nilai nominal sebesar 1 (satu) nominal saham tersebut harus menunjuk seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas pecahan nilai nominal saham tersebut.
9. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penjaminan saham, peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.

## **E. PENGGANTI SURAT SAHAM**

1. Dalam hal surat saham rusak atau tidak dapat dipakai lagi, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
  - a. Pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut; dan
  - b. Direksi Perseroan telah menerima surat saham yang rusak atau tidak dapat dipakai lagi.
2. Asli surat saham yang rusak atau tidak dapat dipakai lagi wajib dikembalikan dan dapat ditukar dengan surat saham baru yang nomornya sama dengan nomor surat saham aslinya.
3. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak atau tidak dapat dipakai lagi setelah memberikan penggantian surat saham.
4. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika Perseroan menerima bukti yang cukup bahwa:
  - a. Pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut;
  - b. Direksi Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
  - c. Pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan
  - d. Rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di Bursa Efek di mana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
5. Setelah surat saham pengganti dikeluarkan, surat saham asli yang dinyatakan hilang menjadi batal dan tidak berlaku lagi kepada Perseroan.
6. Semua biaya untuk pengeluaran pengganti surat saham itu, termasuk biaya pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf d Anggaran Dasar ini, ditanggung oleh pemegang saham yang berkepentingan.
7. Pengeluaran pengganti surat saham yang terdaftar pada Bursa Efek di Indonesia, dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
8. Ketentuan-ketentuan dalam Pasal ini mengenai pengeluaran surat saham pengganti juga berlaku secara mutatis mutandis untuk pengeluaran pengganti surat kolektif saham dan pengganti sertifikat atau konfirmasi tertulis.

## **F. PENITIPAN KOLEKTIF**

1. Saham-saham yang berada dalam Penitipan Kolektif berlaku ketentuan dalam Pasal 9 ini yaitu:
  - a. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan segenap pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
  - b. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut.

- c. Apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif tersebut.
- d. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saha Perseroan.
- e. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian dimaksud.
  - Permohonan mutasi disampaikan secara tertulis oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan.
- f. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam rekening Efek.
- g. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain.
- h. Perseroan wajib menolak permohonan pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham atau surat kolektif saham tersebut hilang atau musnah, kecuali Pihak yang meminta pencatatan dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa Pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah.
- i. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminakan, diletakkan dalam sita berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana.
- j. Pemegang rekening efek yang efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening efek tersebut.
- k. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek, dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, wajib menyampaikan daftar pemegang rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum panggilan RUPS.
- l. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS.
- m. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut.
- n. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
- o. Batas waktu penentuan pemegang rekening efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan

Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.

- p. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan

## **G. PEMINDAHAN HAK ATAS SAHAM**

1. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan atas suatu saham, pemilik asalnya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemegang saham yang baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi izin-izin dari pihak yang berwenang dan peraturan perundang undangan serta ketentuan pada Bursa Efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.
2. Setiap pemindahan hak atas saham harus dicatatkan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan berdasarkan dokumen pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan hak dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan.
3. Pemindahan hak atas saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dan/atau saham yang diperdagangkan di Pasar Modal, dilakukan sesuai dengan dan wajib memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Indonesia serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
4. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan ini dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dipenuhi atau apabila salah satu syarat dalam izin yang diberikan kepada Perseroan oleh pihak yang berwenang atau hal lain yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang dan/atau peraturan perundang undangan yang berlaku tidak terpenuhi.
5. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, dalam waktu 3 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan pendaftaran itu diterima oleh Direksi Perseroan, Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang meminta pendaftaran atau pencatatan pemindahan hak atas saham tersebut.
  - Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan.
6. Penyampaian pemanggilan untuk RUPS tidak menghalangi pendaftaran atas pemindahan hak atas saham dalam buku Daftar Pemegang Saham.
7. Orang yang mendapat hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena suatu alasan lain yang menyebabkan kepemilikan suatu saham beralih menurut hukum, dengan mengajukan bukti hak sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham.
  - Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan.
8. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek satu ke rekening efek lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian, dan Perusahaan Efek.
9. Semua ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindahan hak atas saham berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut Pasal 10 ayat (7) Anggaran Dasar ini.

## **H. PENGGUNAAN LABA BERSIH DAN PEMBAGIAN DIVIDEN**

1. Direksi harus mengajukan usul kepada RUPS Tahunan mengenai penggunaan dari laba bersih Perseroan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam neraca dan perhitungan laba rugi yang telah disahkan oleh RUPS Tahunan dan merupakan saldo laba yang positif, dibagi menurut cara penggunaannya yang ditentukan oleh RUPS tersebut.
2. Jika perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi dan dalam tahun buku selanjutnya Perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang tercatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi itu belum sama sekali tertutup seluruhnya.
3. Laba yang dibagikan sebagai dividen yang tidak diambil dalam waktu 5 (lima) tahun setelah disediakan untuk dibayarkan, dimasukkan ke dalam dana cadangan yang khusus diperuntukkan untuk itu. Dividen dalam dana cadangan khusus tersebut, dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak sebelum lewatnya jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak dividen tersebut dimasukkan dalam dana cadangan khusus, dengan menyampaikan bukti haknya atas dividen tersebut yang dapat diterima oleh Direksi Perseroan. Dividen yang tidak diambil setelah lewat waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal yang ditetapkan untuk pembayaran dividen tersebut, akan menjadi hak Perseroan.
4. Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **I. PENGGUNAAN CADANGAN**

1. Perseroan menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun buku untuk cadangan, apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.
2. Penentuan bagian dari laba bersih yang disisihkan untuk cadangan diputuskan oleh RUPS setelah memperhatikan usulan dari Direksi dan dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Penyisihan laba bersih untuk cadangan dilakukan sampai mencapai jumlah paling sedikit senilai 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor. Jika jumlah cadangan telah melebihi jumlah 20% (dua puluh persen), RUPS dapat memutuskan agar jumlah kelebihanannya digunakan bagi keperluan Perseroan.
4. Cadangan yang belum mencapai jumlah sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 ayat (3) ini hanya boleh dipergunakan untuk menutup kerugian yang tidak dapat dipenuhi oleh atau ditutup dengan cadangan lain.
5. Setiap keuntungan yang diterima dari dana cadangan harus dimasukkan dalam perhitungan laba rugi Perseroan.

## **J. PENGGABUNGAN, PELEBURAN, PENGAMBILALIHAN, PEMISAHAN DAN PEMBUBARAN**

1. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara penggabungan, peleburan, pengambilalihan dengan batasan nilai tertentu yang membutuhkan RUPS sesuai dengan ketentuan peraturan Pasar Modal, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.
  - b. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1) huruf a Anggaran Dasar ini adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
  - c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1) huruf a Anggaran Dasar ini tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.
  - d. Keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua.

- e. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1) huruf c Anggaran Dasar ini tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
2. Direksi wajib mengumumkan dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang terbit atau beredar secara nasional mengenai rancangan penggabungan, peleburan, pengambilalihan atau pemisahan Perseroan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum pemanggilan RUPS, dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan lain di bidang Pasar Modal.
3. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berakhirnya jangka waktu berdirinya atau dibubarkan berdasarkan keputusan RUPS atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh likuidator atau kurator dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
  - Dalam kejadian likuidasi, para likuidator wajib menambahi nama Perseroan dengan kata kata "Dalam Likuidasi".
4. Direksi bertindak sebagai likuidator apabila dalam keputusan RUPS atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini tidak menunjuk likuidator.
5. Honorarium bagi para likuidator ditentukan oleh RUPS atau berdasarkan penetapan pengadilan.
6. Likuidator wajib mendaftarkan dalam Daftar Perseroan, memberitahukan kepada para kreditur dengan cara mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran luas di dalam wilayah Republik Indonesia dan Berita Negara Republik Indonesia, untuk kemudian dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan ketua Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak Perseroan dibubarkan.
7. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta ini beserta perubahannya di kemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh RUPS berdasarkan persetujuan dari suara terbanyak yang dikeluarkan secara sah dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.
  - Sisa perhitungan likuidasi harus dibagikan kepada pemegang saham, masing-masing akan menerima bagian menurut perbandingan jumlah nilai nominal yang telah dibayar penuh untuk saham yang mereka miliki masing-masing



## **XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM**

### **A. Pemesanan Pembelian Saham Yang Ditawarkan**

Perseroan berencana untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham menggunakan Sistem e-IPO sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 41/2020. Investor dapat menyampaikan pesanan mereka pada Masa Penawaran Umum.

#### **Penyampaian pesanan atas Saham Yang Ditawarkan melalui Sistem e-IPO**

Penyampaian pesanan atas Saham Yang Ditawarkan melalui Sistem e-IPO disampaikan dengan cara di bawah ini:

- a. secara langsung melalui Sistem e-IPO (pada website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id)).

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem di mana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada Sistem e-IPO.

- b. melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem di mana pemodal terdaftar sebagai nasabah.

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem yang relevan untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem e-IPO oleh Partisipan Sistem. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir dari Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Bagi pemodal yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Erdikha Elit Sekuritas, selain menyampaikan pesannya melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, dapat mengajukan melalui email kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dengan memuat informasi sebagai berikut:

- identitas nasabah (nama sesuai dengan KTP, nomor Single Investor Identification ("SID"), nomor Sub Rekening Efek ("SRE") dan RDN;
- jumlah pesanan dengan mengkonfirmasi satuan yang dipesan (dalam lot/saham);
- salinan kartu identitas;
- informasi kontak yang dapat dihubungi (alamat email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap pesanan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain. Penjamin Pelaksana Emisi Efek selanjutnya meneruskan pesanan tersebut melalui Sistem e-IPO.

- c. melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem di mana pemodal terdaftar sebagai nasabah.

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perusahaan Efek dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem e-IPO. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir dari Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan satu pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi penjatahan terpusat pada setiap penawaran umum.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan pesanan untuk alokasi penjatahan pasti hanya dapat menyampaikan pesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan anggota kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan anggota kliring untuk diteruskan ke Sistem e-IPO.

### **Penyampaian pesanan atas Saham Yang Ditawarkan**

Pesanan pemodal atas Saham Yang Ditawarkan disampaikan melalui Sistem e-IPO pada Masa Penawaran Umum. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama Masa Penawaran Umum melalui Partisipan Sistem. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan sebagaimana dimaksud akan dinyatakan sah setelah memperoleh konfirmasi dari Sistem e-IPO.

### **B. Pemesan yang Berhak**

Untuk dapat menjadi pemesan yang berhak sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020, pemesan harus memiliki:

- a. SID;
- b. SRE Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan untuk memiliki SRE Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan penjatahan pasti.

### **C. Jumlah pesanan**

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yang berjumlah 100 saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 saham.

### **D. Pendaftaran saham ke dalam Penitipan Kolektif**

Saham Yang Ditawarkan telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI.

Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI, maka ketentuan sebagai berikut akan berlaku:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk surat kolektif saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif di KSEI. Saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam SRE atas nama pemodal selambat-lambatnya pada Tanggal Distribusi.
- b. Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke SRE pemodal pada Tanggal Distribusi. Pemodal dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di SRE yang didaftarkan pemodal pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian di mana pemodal membuka SRE akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemodal sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham. Konfirmasi tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas saham yang tercatat dalam SRE.
- c. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahbukuan saham antara rekening efek di KSEI.
- d. Pemegang saham yang tercatat dalam SRE berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan hak untuk memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lain yang melekat pada saham. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu dilaksanakan oleh Perseroan, melalui rekening efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (beneficial owner) yang memiliki SRE di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

- e. Setelah Penawaran Umum dan saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang ingin memperoleh sertifikat kolektif saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah Saham Yang Ditawarkan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham didistribusikan ke dalam rekening efek pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk.
- f. Penarikan tersebut dilakukan oleh pemegang saham dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham pemegang saham tersebut.
- g. Untuk saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif, surat kolektif saham akan diterbitkan selambat-lambatnya lima Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham pemegang saham tersebut.
- h. Pihak-pihak yang hendak melakukan transaksi atas saham melalui Bursa Efek wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang memegang rekening di KSEI untuk mengadministrasikan saham tersebut.
- i. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif di KSEI dan telah diterbitkan surat kolektif saham-nya, tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi di Bursa Efek. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh dari Penjamin Emisi Efek di mana pemesanan saham yang bersangkutan diajukan.

#### **E. Masa Penawaran Umum**

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama tiga Hari Kerja, mulai tanggal 2 - 4 Agustus 2023.

<b>Masa Penawaran Umum</b>	<b>Waktu Pemesanan</b>
Hari Pertama – 2 Agustus 2023	09.00 WIB - 23.59 WIB
Hari Kedua – 3 Agustus 2023	00.00 WIB - 23.59 WIB
Hari Ketiga – 4 Agustus 2023	00.00 WIB - 12.00 WIB

#### **F. Penyediaan Dana Dan Pembayaran Pemesanan Saham**

Pemesanan saham melalui Sistem e-IPO harus disertai dengan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, maka pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia dengan kelipatan yang sesuai dengan satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada RDN yang terhubung dengan SRE pemodal yang digunakan untuk pemesanan saham sebelum pukul 12.00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan institusi yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan untuk penjatahan pasti, maka dana pesanan harus tersedia pada SRE Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek di mana investor tersebut mengajukan pesanan.

Penyedia Sistem melakukan penarikan dana dari SRE Jaminan dan/atau Rekening Jaminan atas setiap pemesanan sesuai dengan hasil penjatahan, setelah terlebih dahulu dilakukan perhitungan risiko penyelesaian atas kewajiban Partisipan Sistem di pasar sekunder yang dilakukan oleh Lembaga Kliring dan Lembaga Penjaminan.

Partisipan Admin wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Perseroan paling lambat satu Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan.

## G. Penjatahan Saham Yang Ditawarkan

PT Erdikha Elit Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, agen penjualan, atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual saham yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, sampai dengan efek tersebut dicatatkan di Bursa Efek.

Tanggal Penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 4 Agustus 2023.

### a. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Persentase Alokasi Saham*
I (Nilai Emisi ≤ Rp250 miliar)	Min. (15% atau Rp20 miliar)
II (Rp250 miliar < Nilai Emisi ≤ Rp500 miliar)	Min. (10% atau Rp37,5 miliar)
III (Rp500 miliar < Nilai Emisi ≤ Rp1 triliun)	Min. (7,5% atau Rp50 miliar)
IV (Nilai Emisi > Rp1 triliun)	Min. (2,5% atau Rp75 miliar)

\*mana yang lebih tinggi

Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk., dengan dana dihimpun sebanyak Rp207.000.000.000,- (dua ratus tujuh miliar Rupiah), masuk dalam Golongan Penawaran Umum I, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat sebesar 15% (lima belas persen) atau Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) mana yang lebih tinggi nilainya. alokasi untuk penjatahan terpusat adalah sejumlah Rp51.750.108.000 (lima puluh satu miliar tujuh ratus lima puluh juta seratus delapan ribu Rupiah) atau sebesar 25,01% (dua puluh lima koma nol satu persen) atau 431.250.900 (empat ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu sembilan ratus) dari jumlah Saham Yang ditawarkan.

Sumber saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat adalah dari alokasi Penjatahan Pasti dan dilakukan dengan membagikan porsi Penjatahan Pasti setelah dikurangi dengan penyesuaian alokasi Efek:

- a. secara proporsional untuk seluruh pemodal berdasarkan jumlah pesanan; atau
- b. berdasarkan keputusan penjamin pelaksana emisi Efek dalam hal penjamin pelaksana emisi Efek memberikan perlakuan khusus kepada pemodal tertentu dengan ketentuan sebagai berikut:
  - 1) pemodal Penjatahan Pasti yang mendapatkan perlakuan khusus hanya akan dikenakan penyesuaian alokasi Saham secara proporsional setelah pemodal Penjatahan Pasti yang tidak mendapat perlakuan khusus tidak mendapatkan alokasi Saham karena penyesuaian;

- 2) pemodal yang diberikan perlakuan khusus sebagaimana dimaksud dalam angka 1) ditentukan dan diinput ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik sebelum berakhirnya masa penawaran Saham; dan
- 3) penjamin pelaksana emisi Efek harus memberitahukan kepada masing-masing pemodal yang terdampak penyesuaian alokasi Saham.

Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

- 1) Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
- 2) Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
  - a) Penjatahan Terpusat Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel.
  - b) Penjatahan Terpusat Selain ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.
- 3) Dalam hal:
  - a) terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.
  - b) terjadi kekurangan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.
  - c) jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud huruf b) lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
- 4) Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
- 5) Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
- 6) Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:
  - a) pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
  - b) dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan;
  - c) dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;

- d) dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
  - e) dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga saham yang tersisa habis.
- 7) Alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

**Mengingat jumlah saham yang dialokasikan dalam penjatahan terpusat telah melebihi 25%, maka tidak akan terdapat penyesuaian alokasi efek dalam penawaran umum ini. Hal ini dikarenakan alokasi penjatahan terpusat perseroan telah lebih besar dari ketentuan minimum yang diatur dalam Pasal VI angka 1 Huruf a, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020, yang mengatur maximum penyesuaian alokasi penjatahan terpusat untuk golongan i adalah sebesar 25% dari jumlah saham yang ditawarkan.**

#### **b. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)**

Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum sistem porsi penjatahan yang akan dilakukan yaitu penjatahan pasti yang dibatasi sebesar maksimum 74,99% (tujuh puluh empat koma sembilan sembilan persen) atau 172.068.749.100 (seratus tujuh puluh dua miliar enam puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu seratus) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan. Pemesan hanya dapat mengajukan permohonan pemesanan saham dengan Penjatahan Pasti hanya melalui Penjamin Pelaksana Emisi, yaitu PT Erdikha Elit Sekuritas, penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- Manajer Penjatahan dalam hal ini adalah PT Erdikha Elit Sekuritas dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti adalah pihak yang menurut pertimbangan Manajer Penjatahan merupakan investor dengan kredibilitas yang baik dan merupakan investor institusi seperti dana pensiun, reksadana, asuransi, dan korporasi lainnya serta investor individu dengan pertimbangan investasi jangka panjang.
- Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, agen penjualan, atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang membeli atau memiliki saham untuk rekening mereka sendiri, dan
- Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, agen penjualan, atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual saham yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, sampai dengan efek tersebut dicatatkan di Bursa Efek.

Selain itu, Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

- a) direktur, komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
- b) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
- c) afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

## H. Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
  - 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
  - 2) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
  - 3) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - 1) Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
  - 2) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
  - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
  - 4) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan Efek telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan Efek kepada pemesan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- c. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50,00% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
  - 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
  - 3) Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
  - 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

**I. Penyerahan Formulir Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham**

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

**J. Pengembalian Uang Pemesanan**

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

**K. Penyerahan Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham**

Pemesan akan memperoleh konfirmasi penjatahan pemesanan saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dalam hal pesanan disampaikan secara langsung oleh pemesan ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik, atau menggunakan formulir dalam hal pesanan disampaikan oleh Partisipan Sistem. Pemesan wajib menyediakan dana sesuai dengan pesanan pada Sub Rekening Efek Pemesan dan jumlah dana yang didebet pada RDN pemesan.

**L. Pembayaran Hasil Bersih Penjualan Saham Yang Ditawarkan**

Dana hasil Penawaran Umum diserahkan kepada Partisipan Admin untuk dan atas nama Perseroan. Partisipan Admin wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) Hari Bursa sebelum tanggal pencatatan Saham di Bursa Efek.



## **XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM**

Prospektus dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum Perdana Saham yaitu pada tanggal 2 s.d. 4 Agustus 2023 dan tersedia pada website Perseroan atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek serta pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website [www.e-ipo.co.id](http://www.e-ipo.co.id).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

### **PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK**



#### **PT Erdikha Elit Sekuritas**

Gd. Sucaco Lt.3  
Jl Kebon Sirih, Kav.71 Menteng Jakarta  
Pusat 10340  
Telp : 021 – 3983 6420  
Fax. 021 – 3983 6438  
Website : [www.erdikha.com](http://www.erdikha.com)  
Email : [ib@erdikha.com](mailto:ib@erdikha.com)

## **XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

<halaman ini sengaja dikosongkan>

# ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

LAW FIRM

No. 143/APF-LO/TF/VII/23

Jakarta, 26 Juli 2023

Kepada Yth.

- Otoritas Jasa Keuangan**  
Gedung Sumitro Djojohadikusumo  
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4  
Jakarta 10710  
U.p.: Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal
- PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk**  
Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27  
RT002/RW005, Kel. Pondok Cabe, Kec. Pamulang  
Kota Tangerang Selatan, Prop. Banten  
U.p.: Direksi

**Perihal: Pendapat Dari Segi Hukum Sehubungan Dengan Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk**

Dengan Hormat,

Dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk (“**POJK No. 07/2017**”), kami, **Arifin, Purba & Firmansyah Law Firm**, suatu firma hukum di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Tjahyono Firmansyah, S.H., LL.M., selaku Rekan dalam firma hukum tersebut, yang terdaftar sebagai Konsultan Hukum Profesi Penunjang Pasar Modal pada OJK yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.KH-26/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 14 Maret 2023 dan terdaftar sebagai anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (“**HKHPM**”) No. 201723 yang berlaku sampai dengan tanggal 31 Juli 2025, telah ditunjuk oleh PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (“**Perseroan**”) berdasarkan Surat Penunjukan No. 211/APF-LoE/TF-AIA/XII/22 tanggal 14 Desember 2022 untuk melakukan uji tuntas dari segi hukum dan mempersiapkan Laporan Uji Tuntas (“**Laporan Uji Tuntas**”) serta memberikan pendapat dari segi hukum (“**Pendapat Dari Segi Hukum**”) sehubungan dengan rencana Perseroan untuk menerbitkan dan menawarkan saham biasa atas nama yang merupakan saham baru dalam jumlah sebesar 1.725.000.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta) saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) per lembar saham untuk ditawarkan dan dijual kepada masyarakat (“**Saham Yang Ditawarkan**”) melalui penawaran umum atau sebesar 23,39% (dua puluh tiga koma tiga sembilan persen) dari jumlah seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah penawaran umum perdana saham dan pengkonversian pinjaman wajib konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tertanggal 4 Januari 2021 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tertanggal 27 Maret 2023 antara Perseroan dan Khufran Hakim Noor (“**Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham**”), dengan harga penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) per saham (“**Penawaran Umum Perdana**”). Saham Yang Ditawarkan yang akan diterbitkan dalam Penawaran Umum Perdana ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan. Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana, Perseroan akan mengeluarkan saham baru dengan jumlah 800.720.675 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh ribu enam ratus tujuh puluh lima) saham, dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) sebagai pelaksanaan konversi wajib atas utang pokok Perseroan kepada pemegang saham/penerima pengalihan piutang dengan harga pelaksanaan yang sama dengan harga Penawaran Umum Perdana (“**PWK**”) sesuai dengan ketentuan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham, yang merupakan penawaran terbatas dan tidak termasuk Saham Yang Ditawarkan.

Equity Tower 42<sup>nd</sup> Floor, Sudirman Central Business District (SCBD)

Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190

Phone +62 21 5150 465 Fax +62 21 5150 221

[www.apf-lawfirm.co.id](http://www.apf-lawfirm.co.id)

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Penawaran Umum Perdana ini dijamin oleh PT Erdikha Elit Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek berdasarkan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebagaimana dimuat dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk No. 190 tanggal 30 Maret 2023, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan sebagaimana telah diubah terakhir kali dan dinyatakan kembali dengan Akta Addendum Ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk No. 462 tanggal 25 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan (**“Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”**).

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana ini, Perseroan juga telah menandatangani (i) Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk No. 189 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan sebagaimana telah diubah terakhir kali dan dinyatakan kembali dengan Akta Addendum Ketiga dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk No. 461 tanggal 25 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan (**“Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham”**); dan (ii) Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI Nomor Pendaftaran SP-049/SHM/KSEI/0423 tanggal 12 April 2023 dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (**“KSEI”**) (**“Perjanjian Pendaftaran Saham”** dan bersamaan dengan Perjanjian Pendaftaran Efek dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham selanjutnya disebut sebagai **“Perjanjian-Perjanjian Sehubungan Dengan Penawaran Umum Perdana”**), serta telah memperoleh Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari PT Bursa Efek Indonesia (**“BEI”**) berdasarkan Surat BEI No. S-05244/BEI.PP1/07-2023 tanggal 4 Juli 2023 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (**“Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek”**).

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Nomor: IX.A.2 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal (**“UUPM”**) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (**“UU P2SK”**), agar Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum (selanjutnya disebut sebagai **“Pernyataan Pendaftaran”**) dapat menjadi efektif sebagaimana wajib dipenuhi oleh Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum, maka harus sudah menerima pernyataan efektif dari OJK atas dasar lewatnya jangka waktu pada hari kerja ke-20 (dua puluh) sejak: (i) diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh OJK; atau ii) pada hari kerja ke-20 (dua puluh) sejak tanggal diterimanya perubahan dan/atau tambahan informasi terakhir yang disampaikan Emiten atau yang diminta OJK dipenuhi; atau (iii) atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 179 tanggal 29 Maret 2023, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (**“Menkumham”**) berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019057.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 29 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0046900 tanggal 29 Maret 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0104985 tanggal 29 Maret 2023 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (**“Kemenkumham”**) di bawah No. AHU-0062782.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 29 Maret 2023 serta telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia (**“TBNRI”**) No. 034, Tambahan No. 012674 tanggal 28 April 2023 (**“Akta No. 179/2023”**).

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum Perdana ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi efek akan digunakan untuk:

1. Sekitar Rp151.920.500.000,- (seratus lima puluh satu miliar sembilan ratus dua puluh juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga, sehubungan dengan pembelian lahan yang dikembangkan oleh Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Bab III huruf A nomor 2 dari Laporan Uji Tuntas:
  - a) Berdasarkan Surat Pengakuan Utang tanggal 26 Desember 2022 antara Perseroan dan Mansur (yang dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi sebagai pemilik tanah/lahan), dengan jumlah terutang saat ini sebesar Rp85.350.000.000,- (delapan puluh lima miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
  - b) Berdasarkan Pengakuan Utang No. 682/2022 tanggal 13 Desember 2022 antara Perseroan dengan Asgan Abdul Gani dan Dadan Sudarman (yang bertindak selaku kuasa dari pemilik tanah/lahan dan Koordinator Lapangan Pembebasan Lahan Proyek), dengan jumlah terutang saat ini sebesar Rp40.412.000.000,- (empat puluh miliar empat ratus dua belas juta Rupiah);
  - c) Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 14 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, antara Perseroan dengan Helmi Alwi dan Endin (selaku kuasa dari pemilik tanah/lahan dan Koordinator Lapangan untuk pembayaran lahan di daerah Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kabupaten Sumedang yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Juni 2017), dengan jumlah terutang saat ini sebesar Rp10.802.000.000,- (sepuluh miliar delapan ratus dua juta Rupiah);
  - d) Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Abdul Malik Suparyaman, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi, antara Perseroan dengan Helmi Alwi dan Soam (selaku kuasa dari pemilik tanah/lahan dan Koordinator Lapangan untuk pembayaran lahan di daerah Desa Sinarjati, Kec. Cibarusah, Kabupaten Bekasi yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Maret 2018), dengan jumlah terutang saat ini sebesar Rp9.034.000.000,- (sembilan miliar tiga puluh empat juta Rupiah); dan
  - e) Berdasarkan Surat Pengakuan Utang tanggal 27 Desember 2022 antara Perseroan dengan Dadan Sudarman dan Itang (yang dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari pemilik tanah/lahan berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 1 Oktober 2018 dan sebagai Koordinator Lapangan Pembebasan Lahan Proyek), dengan jumlah terutang saat ini sebesar Rp6.322.500.000,- (enam miliar tiga ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah).
2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan:
  - a) Sebesar Rp35.079.500.000,- (tiga puluh lima miliar tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembangunan proyek perumahan Mahakam Grande City (“MGC”) yang terletak di Lok Bahu, Kota Samarinda;
  - b) Sisanya akan digunakan untuk biaya operasional Perseroan, antara lain, pembayaran bunga pinjaman bank, pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, pajak penghasilan, biaya sewa kantor, biaya marketing dan biaya transportasi.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum, Perseroan (“**POJK No. 30/2015**”) wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini kepada OJK paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah tanggal laporan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah direalisasikan dan mempertanggungjawabkan pada Rapat Umum Pemegang Saham (“**RUPS**”) Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember.

4

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini, maka Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan rencana tersebut beserta alasannya kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham Perseroan dalam RUPS.

Pendapat Dari Segi Hukum ini disiapkan berdasarkan uji tuntas yang kami lakukan atas Perseroan yang dibuat berdasarkan data dan informasi Perseroan yang kami peroleh dari Perseroan sampai dengan tanggal 26 Juli 2023 serta *site visit* ke lokasi proyek Perseroan dan konfirmasi virtual dari manajemen Perseroan.

Pendapat Dari Segi Hukum ini disiapkan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal dan Standar Uji Tuntas dan Standar Pendapat Hukum yang dikeluarkan oleh HKHPM berdasarkan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana telah diubah oleh Keputusan HKHPM No. Kep.03/HKHPM/XI/21 tanggal 10 November 2021 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal ("**Standar Profesi HKHPM**"), Surat Edaran HKHPM No. Ref. 191/DS-HKHPM/1218 tanggal 11 Desember 2018 perihal Interpretasi Standar Profesi HKHPM 2018, Surat Edaran HKHPM No. Ref. 01/DS-HKHPM/0119 tanggal 7 Januari 2019 perihal Interpretasi Standar Profesi HKHPM 2018, dan Surat Edaran HKHPM No. Ref. 02/DS-HKHPM/0719 tanggal 11 Juli 2019 perihal Penawaran Umum Obligasi Daerah dan telah memuat hal-hal yang diatur dalam POJK No. 07/2017 dan Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

### I. Dasar dan Ruang Lingkup

Dasar dan ruang lingkup pemeriksaan uji tuntas, pembuatan Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Dari Segi Hukum ini, tanpa mengurangi asumsi dan kualifikasi/pembatasan yang disebutkan dalam bagian lain dari Pendapat Dari Segi Hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan dengan mendasarkan pada hasil uji tuntas yang telah kami lakukan terhadap Perseroan sebagaimana dimuat dalam Laporan Uji Tuntas No. 142/APF-L/TF/VII/23 tanggal 26 Juli 2023 yang menjadi lampiran dari Pendapat Dari Segi Hukum ini yang memuat penjelasan rinci atas hal-hal yang termuat dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini.

Pendapat Hukum ini merupakan satu-satunya Pendapat Dari Segi Hukum kami yang disampaikan untuk menggantikan Pendapat Dari Segi Hukum No. 071/APF-L/TF/III/23 tanggal 30 Maret 2023, Pendapat Dari Segi Hukum No. 096/APF-LO/TF/V/2023 tanggal 9 Mei 2023, Pendapat Dari Segi Hukum No. 110/APF-LO/TF/VI/23 tanggal 14 Juni 2023 dan Pendapat Dari Segi Hukum No. 136/APF-LO/TF/VII/23 tanggal 13 Juli 2023, serta disusun kembali dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia termasuk, namun tidak terbatas pada, UUPM sebagaimana telah diubah oleh UU P2SK dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPM**").

2. Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya: (i) tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum lain atau yurisdiksi hukum lain; dan (ii) tidak mencakup kepatuhan Perseroan atas hukum lain atau yurisdiksi hukum lain maupun hukum internasional sehubungan dengan kegiatan usaha maupun harta kekayaan Perseroan.

4



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

3. Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan dengan mengandalkan (i) dokumen-dokumen dalam bentuk asli, fotokopi atau salinan lainnya yang telah disediakan atau diperlihatkan kepada kami oleh Perseroan yang berdasarkan pernyataan Perseroan adalah benar, akurat dan tidak menyesatkan, serta (ii) nilai materialitas yang ditentukan oleh Perseroan dengan cara menyetujui pengungkapan kami atas informasi, data dan fakta yang menyangkut Perseroan sebagaimana dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Dari Segi Hukum ini sebagai dasar asas dan prinsip materialitas yang disyaratkan dalam Standar Profesi HKHPM.
4. Kami tidak melakukan pemeriksaan hukum secara mendalam untuk menemukan kebenaran material atas fakta-fakta penting ataupun keadaan-keadaan yang dirujuk dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini.
5. Kecuali ditentukan lain secara tegas dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini, Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan berdasarkan keadaan-keadaan Perseroan pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, dengan memperhatikan bahwa tanggal laporan keuangan tahunan Perseroan yang digunakan dalam rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana adalah tanggal 31 Desember 2022.
6. Pendapat Dari Segi Hukum sama sekali tidak dapat digunakan untuk menilai: (i) kewajaran atau finansial atas suatu transaksi, termasuk namun tidak terbatas pada transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan atau harta kekayaannya yang terkait, (ii) aspek komersial dan finansial terkait rencana dan pelaksanaan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana, (iii) aspek risiko-risiko usaha yang dapat diderita sebagaimana diungkapkan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana, dan (iv) harga penawaran Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana.
7. Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan berdasarkan dan dengan mengingat peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, termasuk ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tanggal 6 Oktober 2004 tentang Jabatan Notaris Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tanggal 15 Januari 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tanggal 6 Oktober 2004 tentang Jabatan Notaris dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
8. Sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, tidak terdapat kesepakatan-kesepakatan lain (baik dalam bentuk lisan, tertulis maupun lainnya) diantara para pihak dalam dokumen-dokumen yang kami periksa yang mengubah, menambah, mengakhiri, membatalkan, mencabut, mengalihkan dan/atau menggantikan sebagian atau seluruh hal-hal yang diatur dalam dokumen-dokumen yang kami periksa maupun atas sebagian atau seluruh hal-hal sebagaimana tercantum dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini maupun Laporan Uji Tuntas.
9. Pendapat Dari Segi Hukum ini didasarkan kepada pemeriksaan dan penafsiran atas apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dan didasarkan juga pada pernyataan-pernyataan dan penegasan-penegasan tertulis yang diberikan oleh Perseroan dan/atau pihak-pihak lain yang terkait.

### II. Pendapat Dari Segi Hukum

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen yang kami rinci lebih lanjut dalam Laporan Uji Tuntas serta berdasarkan pada dasar dan ruang lingkup Pendapat Dari Segi Hukum ini serta asumsi-asumsi dan kualifikasi/pembatasan yang diuraikan di akhir Pendapat Dari Segi Hukum ini, dengan ini kami memberikan Pendapat Dari Segi Hukum sebagai berikut:

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

1. Perseroan adalah suatu badan hukum Indonesia dalam bentuk perseroan terbatas yang berkedudukan di Kota Tangerang Selatan.
2. Perseroan telah didirikan secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian No. 04 tanggal 8 Mei 2013, yang dibuat di hadapan Euis Widari, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-34946.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 27 Juni 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham No. AHU-0061132.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 27 Juni serta telah diumumkan dalam TBNRI No. 75, Tambahan No. 108335 tanggal 17 September 2013 (“**Akta Pendirian**”).
3. Dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terakhir, Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan yang termuat dalam (i) Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 26 tanggal 11 November 2019, yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0093370.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 12 November 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0358622 tanggal 12 November 2019, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0217149.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 12 November 2019 dan telah diumumkan dalam TBNRI No. 12, Tambahan No. 4591 tanggal 10 Februari 2023 (“**Akta No. 26/2019**”); (ii) Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Ingria Pratama Capitalindo No. 255 tanggal 28 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0020451.AH.01.10.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan No. AHU-AH.01.09-0137045 tanggal 29 Desember 2022, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0497470 tanggal 29 Desember 2022 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0467471 tanggal 29 Desember 2022, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0020451.AH.01.10.Tahun 2022 tanggal 29 Desember 2022 sehubungan dengan penggabungan dan No. AHU-0263346.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 sehubungan dengan perubahan data dan Anggaran Dasar Perseroan dan telah diumumkan dalam TBNRI No. 030, Tambahan No. 011882 tanggal 14 April 2023 (“**Akta No. 255/2022**”); (iii) Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Ingria Pratama Capitalindo No. 159 tanggal 25 Maret 2023, yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 27 Maret 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0044903 tanggal 27 Maret 2023, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0060069.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 27 Maret 2023 dan telah diumumkan dalam TBNRI No. 031, Tambahan No. 012031 tanggal 18 April 2023 (“**Akta No. 159/2023**”); dan (iv) perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta No. 179/2023.

Berdasarkan Akta No. 179/2023, para pemegang saham Perseroan telah:

- a. menyetujui perubahan alamat domisili Perseroan ke alamat baru yaitu Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jl. Pondok Cabe Raya No. 27, Desa/Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kec.

4



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Kode Pos 15418, Telepon : 021 – 7463- 6691;

- b. menyetujui perubahan nilai nominal saham dari semula Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) per saham menjadi Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham;
- c. menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp388.000.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah);
- d. menyetujui konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham senilai Rp96.086.480.967 (sembilan puluh enam miliar delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh Rupiah) sebagaimana tercatat dalam Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 menjadi pinjaman wajib konversi dengan ketentuan harus dilaksanakan oleh kreditur pemegang saham/penerima pengalihan piutang sesuai dengan ketentuan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham pada saat yang bersamaan dengan masa Penawaran Umum Perdana dan paling lambat pada tanggal distribusi saham hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan ("**Tanggal Pelaksanaan Konversi**") dengan harga pelaksanaan yang sama dengan harga Penawaran Umum Perdana.
- e. menyetujui penerbitan saham baru yang berasal dari konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham/penerima pengalihan piutang menjadi saham berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham dengan jumlah sebanyak-banyaknya 800.725.000 (delapan ratus juta tujuh ratus dua puluh lima ribu) saham, dengan nilai nominal minimal Rp20,- (dua puluh Rupiah) per saham, sebagai pelaksanaan konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham/penerima pengalihan piutang yang merupakan penawaran terbatas dan tidak termasuk saham baru yang ditawarkan kepada Masyarakat. Pengeluaran saham baru akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan yang mewakili sebanyak-banyaknya 9,31% (sembilan koma tiga satu persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan konversi sama dengan harga Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan di BEI;
- f. menyetujui rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 2.949.275.000 (dua miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu) saham baru dengan nilai nominal minimal Rp.20,- (dua puluh Rupiah) per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan atau sebanyak-banyaknya 37,81% (tiga puluh tujuh koma delapan satu persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum kepada publik ("**Saham Baru**"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan, untuk ditawarkan kepada masyarakat dengan tunduk pada setiap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di tempat saham-saham tersebut ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Perseroan, serta untuk dicatatkan di BEI, termasuk dalam rangka pemenuhan kewajiban untuk mengalokasikan sejumlah saham tertentu untuk penjatahan terpusat apabila terjadi kelebihan pemesanan pada penjatahan terpusat dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana sesuai ketentuan dan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan OJK Nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik ("**POJK No. 41/2020**") juncto Surat Edaran Otoritas Jasa

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik (“**SEOJK No. 15/2020**”) (termasuk setiap perubahan amandemen atasnya). Penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana akan ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;

- g. menyetujui penambahan kegiatan usaha Perseroan sehingga untuk selanjutnya mengubah Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan;
- h. menyetujui sehubungan dengan perubahan nilai nominal saham dan peningkatan modal dasar Perseroan, maka untuk selanjutnya mengubah Pasal 4 ayat (1) dan (2) Anggaran Dasar Perseroan;
- i. dalam rangka kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang pasar modal, sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, menyetujui:
  - a. mengubah status Perseroan dari Perseroan Terbatas Tertutup menjadi Perseroan Terbatas Terbuka dan karenanya mengubah nama Perseroan, dari sebelumnya bernama PT Ingria Pratama Capitalindo menjadi PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk;
  - b. mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan, antara lain, dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal termasuk (i) Peraturan Bapepam & LK No. IX.J.1 tentang Pokok- Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 (“**Peraturan No. IX.J.1**”); (ii) Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (“**POJK No. 15/2020**”); (iii) Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka Secara Elektronik; (“**POJK No. 16/2020**”); dan (iv) Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No. 33/2014**”),

Perubahan anggaran dasar mengenai status Perseroan yang tertutup menjadi terbuka mulai berlaku sejak tanggal Penawaran Umum sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 25 ayat (1) huruf (b) UUPT.

- j. menyetujui untuk melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham untuk mengambil bagian terlebih dahulu atas Saham Baru yang akan ditawarkan kepada publik melalui pasar modal tersebut di atas serta saham baru yang berasal dari konversi wajib atas utang Perseroan kepada pemegang saham menjadi saham berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham;
- k. menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada publik melalui pasar modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham (selain pemegang saham publik) pada BEI, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal Indonesia;

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

- l. menetapkan Khufraan Hakim Noor sebagai Pengendali (langsung/tidak langsung) dari Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (2) dari Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2021 tanggal 22 Februari 2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal (“**POJK No. 03/2021**”);
- m. menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) sepenuhnya kepada mereka atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang dilakukan sepanjang hal tersebut tercermin dalam buku-buku Perseroan, kecuali perbuatan penipuan, penggelapan dan tindakan pidana lainnya dan seketika itu juga mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru, termasuk Komisaris Independen, pemberhentian dan pengangkatan mana berlaku sejak ditandatanganinya pemberhentian dan pengangkatan diputuskan, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu;
- n. mendelegasikan dan memberikan kewenangan dan kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian atau seluruhnya, kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan keputusan dalam Akta No. 179/2023, termasuk:
  - i. menentukan dan menyatakan dalam akta Notaris tentang besarnya jumlah penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebagai hasil atau realisasi dari pelaksanaan pengeluaran atau penerbitan saham baru dalam rangka Penawaran Umum dan komposisi kepemilikan saham dalam Perseroan setelah dilakukannya Penawaran Umum dan pelaksanaan konversi berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham;
  - ii. menetapkan dan/atau menyesuaikan alokasi efek untuk penjatahan terpusat baik yang bersumber pada (i) efek yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti, (ii) efek baru yang diterbitkan Perseroan, (iii) efek milik Para Pemegang Saham Perseroan, dan/atau (iv) efek hasil pembelian kembali (*buyback*) oleh Perseroan, sesuai ketentuan POJK No. 41/2020 jo. SEOJK No. 15/2020, dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku;
  - iii. menyetujui harga penawaran Penawaran Umum sebagaimana diusulkan Direksi Perseroan; dan
  - iv. menyetujui kepastian jumlah saham yang ditawarkan sebagaimana diusulkan Direksi Perseroan.
- o. menyetujui dan memberikan kewenangan dan kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan dalam Akta No. 179/2023 dan Penawaran Umum, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
  - i. menetapkan jumlah saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum dalam jumlah yang tidak melebihi jumlah yang telah diputuskan oleh Para Pemegang Saham;
  - ii. menentukan harga penawaran Saham Baru yang akan ditawarkan pada Penawaran Umum;
  - iii. mengatur tata cara pelaksanaan konversi wajib atas utang Perseroan kepada pinjaman pemegang saham berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham dan tata cara pelaksanaan Penawaran Umum

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Perdana Perseroan;

- iv. menyatakan realisasi atau pelaksanaan pengeluaran atau penerbitan saham dalam rangka Penawaran Umum;
- v. mendaftarkan dan/atau menitipkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif KSEI yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan KSEI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal Indonesia;
- vi. mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada BEI dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Biro Administrasi Efek Perseroan dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk peraturan di bidang pasar modal;
- vii. melakukan segala hal dan tindakan yang diperlukan dan/atau disyaratkan sehubungan dengan Penawaran Umum Perseroan, termasuk yang disyaratkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- viii. menentukan dan menetapkan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan keperluan Perseroan yang akan dicantumkan dalam prospektus Penawaran Umum Perseroan;
- ix. menyatakan satu atau lebih keputusan yang diputuskan dalam satu atau lebih akta Notaris baik secara sekaligus atau terpisah;
- x. menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum Perseroan selesai dilaksanakan, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan (*oversubscription*) sebagaimana yang dimaksud dalam poin 5 dan 6 di atas (sebagaimana relevan);
- xi. menegaskan dan menyebabkan dituangkannya penegasan mengenai satu atau lebih keputusan yang diputuskan dalam satu atau lebih akta Notaris;
- xii. membuat, menyusun, memperbaiki, mengubah dan/atau memodifikasi (termasuk dengan cara menambah dan/atau mengurangi) kalimat-kalimat dan/atau kata-kata yang digunakan di dalam akta Notaris yang bersangkutan, dan menandatangani akta-akta tersebut;
- xiii. menyesuaikan, memperbaiki, mengubah dan/atau memodifikasi susunan kepemilikan saham dan/atau struktur permodalan Perseroan dari waktu ke waktu sebagaimana diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- xiv. memohon persetujuan dan/atau memberitahukan perubahan anggaran dasar dan/atau perubahan data Perseroan dan/atau mendaftarkan atau menyebabkan didaftarkan pada instansi-instansi yang berwenang yang relevan mengenai satu atau lebih keputusan yang diputuskan;
- xv. melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan dan/atau disyaratkan guna melaksanakan dan menyelesaikan hal-hal tersebut di atas serta guna mencapai maksud dan tujuan dari keputusan-keputusan yang diambil oleh pemegang saham, termasuk tindakan-tindakan yang dikuasakan kepada penerima kuasa dan menyelesaikan segala sesuatu yang berkaitan dengan setiap atau seluruh hal

4

tersebut, termasuk, namun tidak terbatas pada: (i) menghadap atau hadir di hadapan Notaris atau pihak lain, (ii) memberikan, mendapatkan dan/atau menerima keterangan dan/atau dokumen apapun, maupun (iii) membuat, menyebabkan dibuatnya, mencetak, mengumumkan, menerbitkan, memperbaiki, memberi paraf pada dan/atau menandatangani dokumen apapun, termasuk Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, info memo, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Surat Pernyataan Pendaftaran, Permohonan Pencatatan Efek dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan;

- xvi. dalam hal Penawaran Umum tidak dapat dilaksanakan karena suatu sebab apapun, untuk melakukan segala tindakan serta menandatangani segala akta, permohonan, aplikasi, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan dalam rangka melakukan penyesuaian kembali anggaran dasar serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya terkait dengan atau yang dimiliki oleh Perseroan agar disesuaikan kembali dengan kondisi Perseroan sebelum dilakukannya Penawaran Umum;
- xvii. menetapkan penjabatan terhadap Saham Baru yang dijual kepada masyarakat melalui pasar modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada BEI (*Company Listing*) dalam suatu surat keputusan Direksi berdasarkan hasil konsultasi dengan profesi penunjang lainnya;
- xviii. menunjuk lembaga dan profesi penunjang dan lembaga penunjang pasar modal (termasuk namun tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Kantor Akuntan Publik, Kantor Jasa Penilai Publik dan Penjamin Emisi Efek) dan menentukan syarat penunjukan serta biaya jasa lembaga dan profesi penunjang tersebut; dan
- xix. menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat di hadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan pengeluaran saham tersebut dicatatkan pada BEI dan nama pemegang saham hasil Penawaran Umum telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham.

Akta No. 179/2023 telah dibuat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada UUPT, Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 15/2020, POJK No. 16/2020, POJK No. 33/2014, Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 34/2014**") dan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 35/2014**"). Pada saat pendirian, Perseroan belum didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan sebagaimana diwajibkan berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tanggal 2 Januari 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan ("**UU WDP**"), namun karena UU WDP telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Pasal 116 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tanggal 30 Desember 2022 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, maka Perseroan tidak lagi memiliki kewajiban untuk didaftarkan dalam Daftar Perusahaan berdasarkan UU WDP. Perseroan telah memiliki Nomor Induk



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Berusaha sebagaimana diwajibkan berdasarkan ketentuan Pasal 176 Peraturan Pemerintah No. 5 tahun 2021 tanggal 2 Februari 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, yang juga merupakan identitas bagi pelaku usaha sebagai bukti registrasi/pendaftaran pelaku usaha untuk melakukan kegiatan usaha serta bukti pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.

Berdasarkan pemeriksaan hukum atas isi dari Surat Pernyataan dan Konfirmasi Direksi Perseroan tanggal 13 Juli 2023 ("**Surat Pernyataan Perseroan**"), Perseroan tidak pernah mendapatkan teguran, peringatan maupun denda yang diatur dalam UU WDP sehubungan dengannya.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perseroan telah melaksanakan (i) pengkonversian sebagian utang Perseroan kepada pemegang saham menjadi saham Perseroan dan (ii) penggabungan usaha Perseroan dengan PT Esmas Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property, sebagaimana telah disetujui berdasarkan Akta No. 255/2022. Sehubungan dengan pelaksanaan pengkonversian sebagian utang Perseroan kepada pemegang saham dan penggabungan usaha Perseroan berdasarkan Akta No. 255/2022, Perseroan telah memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 1999 tanggal 25 Februari 1999 Bentuk-Bentuk Tagihan Tertentu Yang Dapat Dikompensasikan Sebagai Setoran Saham ("**PP No. 15/1999**").

Berdasarkan pemeriksaan hukum, Perseroan tidak menerima informasi keberatan dari pihak manapun sehubungan dengan pengumuman ringkasan rancangan penggabungan maupun pengumuman hasil penggabungan sebagaimana disebutkan di atas.

Selama jangka waktu 3 (tiga) tahun terakhir, Perseroan juga telah menyelenggarakan RUPS Tahunan sebanyak 1 (satu) kali sebagaimana termuat dalam Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti dari RUPS Tahunan untuk tahun buku 2022 Perseroan tanggal 6 Mei 2023. Berdasarkan pemeriksaan hukum kami, Perseroan belum pernah membagikan dividen maupun membentuk cadangan wajib.

4. Perseroan berhak dan dapat menjalankan kegiatan-kegiatan usaha yang saat ini dijalankannya sesuai dengan izin-izin yang telah dimilikinya. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang Real Estat dan Konstruksi Gedung.

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

Kegiatan Usaha Utama:

- a. Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat yang 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 (Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("**KBLI**") No. 68111);

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

- b. Konstruksi Gedung Hunian yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian (Kode KBLI No. 41011).

### Kegiatan Usaha Penunjang:

- a. Konstruksi Gedung Perkantoran yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran (Kode KBLI No. 41012);
- b. Konstruksi Gedung Industri yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk industri, seperti gedung perindustrian/pabrik, gedung workshop/bengkel kerja, bangunan pabrik untuk pengelolaan dan pemrosesan bahan nuklir. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung industri (Kode KBLI No. 41013);
- c. Konstruksi Gedung Perbelanjaan yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi (Kode KBLI No. 41014);
- d. Konstruksi Gedung Pendidikan yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan (Kode KBLI No. 41016);
- e. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga (Kode KBLI No. 41018);
- f. Konstruksi Gedung Lainnya yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai penggunaan selain dalam kelompok 41011 s.d. 41018, seperti tempat ibadah (masjid, gereja katolik, gereja kristen, pura, wihara, kelenteng), gedung terminal/stasiun, balai yasa (kereta api), bangunan monumental, gedung negara dan pemerintah pusat/daerah, bangunan bandara, gedung hangar pesawat, gedung PKPPK (Pemadam Kebakaran di Bandar Udara), gedung bersejarah, gedung penjara, gedung balai pertemuan, gudang, gedung genset, rumah pompa, depo, gedung *power house*, gedung gardu listrik, gedung gardu sinyal, gedung tower, gedung penyimpanan termasuk penyimpanan bahan peledak dan

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya (Kode KBLI No. 41019).

- g. Pengerjaan Pemasangan Kaca Dan Aluminium yang mencakup usaha pemasangan kaca, aluminium, dan bahan lainnya untuk dinding luar dan dalam dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Termasuk instalasi atau pemasangan pintu (kecuali pintu otomatis dan pintu putar), jendela, rangka pintu dan jendela dari kayu atau bahan lainnya (Kode KBLI No. 43301);
- h. Pengerjaan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter Dan Plafon yang mencakup usaha pengerjaan lantai, dinding, kolom, peralatan saniter dan plafon dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Termasuk aplikasi bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari plester (pelapisan) interior dan eksterior, termasuk bahan-bahan lathing yang berkaitan, penyelesaian interior seperti langit-langit, pelapisan dinding dengan kayu, gypsum, panel penutup akustik, partisi/sekat yang dapat dibongkar pasang dan sebagainya, pengubinan, penggantungan atau pemasangan dalam bangunan atau proyek konstruksi lainnya dari keramik, dinding, beton atau ubin lantai, parket (lantai dari papan yang bergambar) dan pelapisan lantai dengan kayu, pelapisan lantai linoleum dan karpet, termasuk karet atau plastik, teraso, marmer, granit atau pelapisan lantai atau dinding dan *wallpaper* (kertas dinding) serta dinding bangunan kedap suara (Kode KBLI No. 43302);
- i. Pengecatan yang mencakup usaha pengecatan interior dan eksterior bangunan dalam rangka penyelesaian bangunan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya. Tidak termasuk pengecatan atap bangunan (Kode KBLI No. 43303);
- j. Konstruksi Bangunan Sipil Jalan yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jalan (raya, sedang, dan kecil), jalan bebas hambatan/jalan tol, dan jalan landasan terbang (pacu, taksi, dan parkir), dan lapangan penyimpanan peti kemas (*containers yard*). Termasuk kegiatan penunjang pembangunan, peningkatan, pemeliharaan konstruksi pagar/tembok penahan jalan. Tidak termasuk jalan layan (Kode KBLI No. 42101);
- k. Konstruksi Bangunan Sipil Jembatan, Jalan Layang, *Fly Over*, dan *Underpass* yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jembatan (termasuk jembatan rel), jalan layang, *underpass*, dan *fly over*. Termasuk kegiatan pembangunan, peningkatan, pemeliharaan penunjang, pelengkap dan perlengkapan jembatan dan jalan layang, seperti pagar/tembok penahan, drainase jalan, marka jalan, dan rambu-rambu (Kode KBLI No. 42102);
- l. Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase yang mencakup usaha pembangunan pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan jaringan saluran air irigasi dan jaringan drainase (Kode KBLI No. 42201);
- m. Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih yang mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan penyadap dan penyalur air baku, bangunan pengolahan air baku, bangunan pengolahan air minum, bangunan menara air minum, reservoir air minum, jaringan pipa/penyalur distribusi air bersih, tangki air minum dan bangunan pelengkap air minum lainnya (Kode KBLI No. 42202);

4



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

- n. Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal yang mencakup kegiatan pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan sipil elektrikal seperti bangunan sipil pembangkit, transmisi, distribusi dan instalasi pemanfaatan tenaga listrik, jaringan pipa listrik lokal dan jarak jauh termasuk pembangunan gardu induk dan pemasangan tiang listrik dan menara (Kode KBLI No. 42204);
- o. Instalasi Listrik yang mencakup kegiatan pembangunan, pemasangan, pemeliharaan, pembangunan kembali instalasi listrik pada pembangkit, transmisi, gardu induk, distribusi tenaga listrik, sistem catu daya, dan instalasi listrik pada bangunan gedung baik untuk hunian maupun non hunian, seperti pemasangan instalasi jaringan listrik tegangan rendah. Termasuk kegiatan pemasangan dan pemeliharaan instalasi listrik pada bangunan sipil, seperti jalan raya, jalan kereta api dan lapangan udara (Kode KBLI No. 43211).

Berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan atas Anggaran Dasar Perseroan maupun izin-izin pokok dan material yang dimiliki oleh Perseroan, kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan saat ini, termasuk real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan kode KBLI No. 68111, telah sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimuat dalam Anggaran Dasar Perseroan serta maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimuat dalam Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tanggal 15 September 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia dan angka 4 Peraturan No. IX.J.1 yang mana menyatakan bahwa kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang perusahaan yang melakukan penawaran umum efek bersifat ekuitas wajib diuraikan secara rinci dan jelas dalam Anggaran Dasar Perseroan.

5. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, struktur permodalan Perseroan sesuai dengan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana ternyata dalam Akta No. 179/2023 adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp388.000.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan miliar Rupiah)
Modal Ditempatkan	:	Rp97.000.000.000,- (sembilan puluh tujuh miliar Rupiah)
Modal Disetor	:	Rp97.000.000.000,- (sembilan puluh tujuh miliar Rupiah)
Saham dalam Portepel	:	Rp291.000.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu miliar rupiah)
Nilai nominal per saham	:	Rp20,- (dua puluh Rupiah)

Modal dasar Perseroan terbagi atas 19.400.000.000 (sembilan belas miliar empat ratus juta) saham, masing-masing saham memiliki nilai nominal sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) dan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan terbagi atas 4.850.000.000 (empat miliar delapan ratus lima puluh juta) saham, masing-masing saham memiliki nilai nominal sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah).

6. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 179/2023 adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah (Rp)	%
1.	Khufran Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94
2.	Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22
3.	Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17
4.	Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

5.	Mochammad Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30
6.	Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah</b>		<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	100
<b>Saham dalam Portepel</b>		<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	

Berdasarkan pemeriksaan hukum kami, Modal ditempatkan dan disetor Perseroan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terakhir sebelum disampaikannya pernyataan pendaftaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan yang telah disetor penuh oleh para pemegang saham Perseroan selalu lebih besar dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar Perseroan dan tidak ada saham yang dikeluarkan oleh Perseroan yang belum dibayar secara penuh oleh pemegang saham sebagaimana dinyatakan dalam laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2020, 2021 dan 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan (*member of PKF International*) (“**Laporan Keuangan Perseroan Per Tanggal 31 Desember 2020, 2021 dan 2022**”) dan khususnya terkait peningkatan modal yang disetujui dalam Akta No. 26/2019, telah terbukti dalam (i) rekening koran Perseroan pada Bank Mandiri untuk periode tanggal 01 Januari 2019 sampai dengan 31 Januari 2019, 01 Maret 2019 sampai dengan 31 Maret 2019, 01 Juli 2019 sampai dengan 31 Juli 2019, 01 Agustus 2019 sampai dengan 31 Agustus 2019, 01 September 2019 sampai dengan 30 September 2019, dan 01 Oktober 2019 sampai dengan 31 Oktober 2019 serta (ii) *Balance Sheet* Perseroan periode 30 November 2019 yang telah ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris Perseroan. Sesuai dengan ketentuan UUPT dan Anggaran Dasar Perseroan, penyeteroran modal dalam Perseroan setiap kali terjadi penambahan modal tidak dimungkinkan dilakukan dengan cara mengangsur.

Riwayat permodalan dan perubahan susunan pemegang saham dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terakhir sebelum disampaikannya pernyataan pendaftaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan telah dilakukan secara sah dan berkesinambungan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peningkatan modal disetor Perseroan yang berasal dari kapitalisasi agio sebagaimana disebutkan dalam Akta No. 159/2023 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perseroan telah (i) mengkonversi sebagian utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan dan (ii) menerima penggabungan dua perusahaan yaitu PT Esma Sukses Makmur dan PT Balikpapan Skylink Property. Pada tanggal 25 Maret 2023, Perseroan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor. Terkait dengan konversi sebagian utang dan penggabungan serta peningkatan modal tersebut, Perseroan telah menerbitkan saham baru kepada Khufraan Hakim Noor sebanyak 1.608.800.000 (satu miliar enam ratus delapan juta delapan ratus ribu) saham, Arvan Rivaldy R Siregar sebanyak 1.021.650.000 (satu miliar dua puluh satu juta enam ratus lima puluh) saham, Anwal Arif Pamungkas sebanyak 299.150.000 (dua ratus sembilan puluh sembilan juta seratus lima puluh ribu) saham, Rustiana Irwati sebanyak 294.200.000 (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus) saham, Moch Dody Supriyadi sebanyak 63.100.000 (enam puluh tiga juta seratus ribu) saham dan Irwansyah Hakim Noor sebanyak 63.100.000 (enam puluh tiga juta seratus ribu) saham. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pertama Pernyataan Pendaftaran kepada OJK dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

di bawah harga Penawaran Umum Perdana, maka para pemegang saham yang menerima saham baru Perseroan tersebut, yaitu Khufran Hakim Noor, Arvan Rivaldy R Siregar, Anwal Arif Pamungkas, Rustiana Irwati, Moch Dody Supriyadi, dan Irwansyah Hakim Noor, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh saham tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran Perseroan menjadi efektif.

7. Berdasarkan Akta No. 179/2023 dan Surat Pernyataan Pemilikan Manfaat Perseroan tanggal 30 Mei 2020, Perseroan telah menetapkan Khufran Hakim Noor sebagai pengendali dan pemilik manfaat (*beneficial owner*) dari Perseroan dan telah melaporkan identitas pemilik manfaat Perseroan berdasarkan bukti pemenuhan kewajiban pelaporan berupa Informasi Penyampaian Data terkait perubahan identitas pemilik manfaat tanggal 27 April 2023 sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 03/2021, Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tanggal 1 Maret 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 15 Tahun 2019 tanggal 21 Juni 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi.

Khufran Hakim Noor ditetapkan sebagai pemilik manfaat/UBO Perseroan karena, sesuai dengan ketentuan Perpres 13/2018, Khufran Hakim Noor merupakan orang perseorangan yang memenuhi kriteria (i) memiliki saham lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada Perseroan; (ii) memiliki hak suara lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada Perseroan; (iii) memiliki kewenangan untuk mengangkat, menggantikan atau memberhentikan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan; dan (iv) memiliki kewenangan atau kekuasaan untuk mempengaruhi atau mengendalikan Perseroan tanpa harus mendapat otorisasi dari pihak manapun.

8. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sesuai dengan Akta No. 179/2023, adalah sebagai berikut:

### Direksi:

Direktur Utama	:	Khufran Hakim Noor
Direktur	:	Irwansyah Hakim Noor
Direktur	:	Mochammad Supriyadi
Direktur	:	Hugofeber Parluhutan

### Dewan Komisaris:

Komisaris Utama	:	Arvan Rivaldy R Siregar
Komisaris Independen	:	Gunawan Wisaksono

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris di atas berlaku sejak tanggal 28 Maret 2023 sampai dengan tanggal penutupan RUPS Tahunan Perseroan pada tahun 2028.

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut adalah sah dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan karenanya sah bertindak dalam kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Penunjukan dan pengangkatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah memenuhi ketentuan POJK No. 33/2014.

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Perseroan telah mengangkat Komisaris Independen yaitu Gunawan Wisaksono dan Komisaris Independen yang diangkat Perseroan tersebut telah memenuhi kriteria Komisaris Independen sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit (“**POJK No. 55/2015**”) *juncto* POJK No. 33/2014.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 1462/IPC-HO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023, Perseroan telah menunjuk Eka Maolana Yusuf sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 35/2014. Penunjukan Eka Maolana Yusuf sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan telah dilakukan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 35/2014.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 1463A/IPC-HO/III/2023 tanggal 28 Maret 2023, Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal Perseroan sesuai dengan Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal (“**POJK No. 56/2015**”) dan mengangkat Fendru Sutejo sebagai Auditor Internal Perseroan sekaligus Kepala Unit Audit Internal Perseroan. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan tanggal 28 Maret 2023 tentang Piagam Unit Audit Internal, Perseroan telah menetapkan Piagam Audit Internal sesuai dengan POJK No. 56/2015.

Pembentukan Unit Audit Internal, penetapan Piagam Audit Internal, dan pengangkatan Kepala Unit Audit Internal Perseroan telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal 28 Maret 2023 berdasarkan Surat Keputusan Direksi sebagaimana disebutkan di atas yang turut ditandatangani oleh Dewan Komisaris Perseroan.

Pembentukan Unit Audit Internal Perseroan, penetapan Piagam Audit Internal Perseroan serta penunjukan Fendru Sutejo sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan telah dilakukan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 56/2015.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Pengganti Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 28 Maret 2023, Perseroan telah membentuk Komite Audit Perseroan serta menunjuk dan mengangkat Gunawan Wicaksono sebagai Ketua Komite Audit, dan Grace Octavia SE., Ak., CPA., CA, dan Arif Wahyudi SE., Ak., CA., CPA, sebagai anggota Komite Audit. Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tanggal 28 Maret 2023 tentang Pembentukan Piagam Komite Audit, Dewan Komisaris telah menyetujui penetapan Piagam Komite Audit, dalam rangka memenuhi ketentuan dalam POJK No. 55/2015.

Pembentukan Komite Audit Perseroan serta penunjukan Gunawan Wicaksono sebagai Ketua Komite Audit, dan Grace Octavia SE., Ak., CPA., CA, dan Arif Wahyudi SE., Ak., CA., CPA, sebagai anggota Komite sebagai anggota Komite Audit Perseroan telah dilakukan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 55/2015.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Pengganti Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 28 Maret 2023, Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan dan menunjuk Gunawan Wicaksono sebagai Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi serta Arvan Rivaldy R Siregar dan Ratih Rosmalia sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi, dalam rangkamemenuhi ketentuan POJK No. 34/2014.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tanggal 28 Maret 2023 tentang Pembentukan Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan, Perseroan telah menetapkan Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi sesuai dengan ketentuan POJK No. 34/2014. Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan serta penunjukan Gunawan Wicaksono sebagai Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi serta Arvan Rivaldy

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

R Siregar dan Ratih Rosmalia sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah dilakukan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 34/2014.

9. Perseroan telah memperoleh izin-izin umum serta perizinan usaha yang telah berlaku efektif yang bersifat material dari pihak yang berwenang yang diperlukan oleh Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan saat ini, termasuk real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Perseroan melakukan pengajuan perizinan secara bertahap berdasarkan rencana atau progres pembangunan proyek yang akan dilakukan atau telah dilaksanakan oleh Perseroan. Terkait dengan proyek pembangunan yang saat ini telah dilaksanakan, terdapat beberapa perizinan yang belum diperoleh karena progres pembangunan belum sampai pada taraf pengajuan izin tersebut. Contohnya adalah, antara lain sertifikat laik fungsi yang akan dimohonkan setelah unit bangunan rumah telah selesai dibangun dan akan dipergunakan, namun pemeriksaan laik fungsi telah dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan; dan izin mendirikan bangunan pada waktu sebelum dilakukannya pembangunan masing-masing unit perumahan/tower apartemen sebelum unit tersebut dibangun.

Perizinan-perizinan yang bersifat material yang telah diperoleh oleh Perseroan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2016 tanggal 29 Desember 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah sebagai berikut:

No.	Perizinan
1.	Nomor Induk Berusaha (NIB)
2.	Sertifikat Standar
3.	Izin Lokasi/ Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)
4.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)
5.	Pengesahan Rencana Tapak Rinci ( <i>Site Plan</i> )
6.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, tidak terdapat pelanggaran atas persyaratan dan/atau pentaatan yang diwajibkan dari instansi yang berwenang atas setiap perizinan dan persetujuan yang bersifat material yang dimiliki oleh Perseroan dan/atau digunakan dalam kegiatan usaha Perseroan.

10. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, Perseroan memiliki dan menguasai secara sah aset berupa tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam Bagian III Huruf A Nomor 1 Laporan Uji Tuntas yang dipergunakan sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan.
11. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, kepemilikan dan/atau penguasaan atas aset atau harta kekayaan berupa benda-benda tidak bergerak dan/atau benda-benda bergerak yang material yang digunakan oleh Perseroan untuk menjalankan usahanya telah didukung atau dilengkapi dengan dokumen kepemilikan dan/atau penguasaan yang sah menurut hukum Negara Republik Indonesia, kecuali sehubungan dengan belum diperolehnya kepemilikan harta kekayaan sebagai berikut:
  - a. Hak atas tanah dan/atau bangunan yang sedang dilakukan proses pelepasan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Bagian III Huruf A Nomor 2 Laporan Uji Tuntas yang akan dipergunakan sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan; dan
  - b. Hak atas kekayaan intelektual atas nama dan logo Perseroan yang sedang dalam proses pendaftaran berdasarkan Formulir Permohonan Pendaftaran Merek Indonesia dengan

4



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Nomor Permohonan JID2023015386 yang telah diterima pada tanggal 22 Februari 2023.

Berdasarkan hasil pemeriksaan hukum, kepemilikan/penguasaan Perseroan atas Harta kekayaannya tersebut adalah sah serta telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

12. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah mengasuransikan harta kekayaan Perseroan yang dianggap material yaitu bangunan rumah susun yang telah terbangun pada proyek Apartemen Epicentrum Sepatan Perseroan dengan jenis asuransi semua risiko harta benda (*property all risk*) dan asuransi gempa bumi (*earthquake*) dalam jumlah pertanggungan yang memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungkan sebagaimana ditegaskan dalam Surat Pernyataan Perseroan, yang berlaku sampai dengan 05 April 2024.
13. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, harta kekayaan milik Perseroan tidak sedang menjadi obyek sengketa atau telah dibebankan atau dijanjikan akan dibebankan sebagai jaminan atas utang atau untuk menjamin kewajiban suatu pihak kepada pihak ketiga, kecuali harta kekayaan milik Perseroan yang secara tegas disebutkan telah dijamin kepada BTN dan PT Toyota Astra Financial Services (“TAFS”) dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini sebagai berikut:
  - a. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di lokasi Proyek Perumahan Griya Panorama Sumedang, dengan bukti penguasaan berupa 99 (sembilan puluh sembilan) sertifikat dengan rincian sebagai berikut:

No.	Keterangan
1.	SHGB No. 00732/Desa Licin, terletak di Blok A-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
2.	SHGB No. 00733/Desa Licin, terletak di Blok A-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
3.	SHGB No. 00735/Desa Licin, terletak di Blok A-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
4.	SHGB No. 00737/Desa Licin, terletak di Blok A-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
5.	SHGB No. 00739/Desa Licin, terletak di Blok A-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 28 m <sup>2</sup> (dua puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
6.	SHGB No. 00738/Desa Licin, terletak di Blok A-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 40 m <sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
7.	SHGB No. 00742/Desa Licin, terletak di Blok A-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
8.	SHGB No. 00744/Desa Licin, terletak di Blok A-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
9.	SHGB No. 00745/Desa Licin, terletak di Blok A-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

	atas nama Perseroan
10.	SHGB No. 00746/Desa Licin, terletak di Blok A-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
11.	SHGB No. 00670/Desa Licin, terletak di Blok B-01, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 81 m <sup>2</sup> (delapan puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
12.	SHGB No. 00671/Desa Licin, terletak di Blok B-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
13.	SHGB No. 00672/Desa Licin, terletak di Blok B-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
14.	SHGB No. 00673/Desa Licin, terletak di Blok B-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
15.	SHGB No. 00674/Desa Licin, terletak di Blok B-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
16.	SHGB No. 00675/Desa Licin, terletak di Blok B-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
17.	SHGB No. 00676/Desa Licin, terletak di Blok B-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
18.	SHGB No. 00677/Desa Licin, terletak di Blok B-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
19.	SHGB No. 00678/Desa Licin, terletak di Blok B-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
20.	SHGB No. 00679/Desa Licin, terletak di Blok B-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
21.	SHGB No. 00680/Desa Licin, terletak di Blok B-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 70 m <sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
22.	SHGB No. 00681/Desa Licin, terletak di Blok B-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
23.	SHGB No. 00682/Desa Licin, terletak di Blok B-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
24.	SHGB No. 00683/Desa Licin, terletak di Blok B-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
25.	SHGB No. 00684/Desa Licin, terletak di Blok B-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
26.	SHGB No. 00685/Desa Licin, terletak di Blok B-16, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 84 m <sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
27.	SHGB No. 00686/Desa Licin, terletak di Blok B-17, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 60 m <sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) terdaftar atas

A

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

	nama Perseroan
28.	SHGB No. 00687/Desa Licin, terletak di Blok C-01, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 86 m <sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
29.	SHGB No. 00688/Desa Licin, terletak di Blok C-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
30.	SHGB No. 00689/Desa Licin, terletak di Blok C-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
31.	SHGB No. 00692/Desa Licin, terletak di Blok C-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
32.	SHGB No. 00695/Desa Licin, terletak di Blok C-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
33.	SHGB No. 00696/Desa Licin, terletak di Blok C-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
34.	SHGB No. 00698/Desa Licin, terletak di Blok C-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
35.	SHGB No. 00699/Desa Licin, terletak di Blok C-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
36.	SHGB No. 00700/Desa Licin, terletak di Blok C-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
37.	SHGB No. 00702/Desa Licin, terletak di Blok C-16, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 82 m <sup>2</sup> (delapan puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
38.	SHGB No. 00703/Desa Licin, terletak di Blok C-17, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 85 m <sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
39.	SHGB No. 00705/Desa Licin, terletak di Blok C-19, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
40.	SHGB No. 00706/Desa Licin, terletak di Blok C-20, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
41.	SHGB No. 00707/Desa Licin, terletak di Blok C-21, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
42.	SHGB No. 00708/Desa Licin, terletak di Blok C-22, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
43.	SHGB No. 00709/Desa Licin, terletak di Blok C-23, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
44.	SHGB No. 00712/Desa Licin, terletak di Blok C-26, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
45.	SHGB No. 00713/Desa Licin, terletak di Blok C-27, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

	atas nama Perseroan
46.	SHGB No. 00714/Desa Licin, terletak di Blok C-28, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
47.	SHGB No. 00715/Desa Licin, terletak di Blok C-29, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
48.	SHGB No. 00716/Desa Licin, terletak di Blok C-30, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
49.	SHGB No. 00717/Desa Licin, terletak di Blok C-31, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 115 m <sup>2</sup> (seratus lima belas meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
50.	SHGB No. 00719/Desa Licin, terletak di Blok D-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
51.	SHGB No. 00721/Desa Licin, terletak di Blok D-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
52.	SHGB No. 00726/Desa Licin, terletak di Blok D-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
53.	SHGB No. 00729/Desa Licin, terletak di Blok D-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 75 m <sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
54.	SHGB No. 00748/Desa Licin, terletak di Blok D-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
55.	SHGB No. 00749/Desa Licin, terletak di Blok D-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
56.	SHGB No. 00752/Desa Licin, terletak di Blok D-18, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 74 m <sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
57.	SHGB No. 00753/Desa Licin, terletak di Blok D-19, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
58.	SHGB No. 00754/Desa Licin, terletak di Blok D-20, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 73 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
59.	SHGB No. 00755/Desa Licin, terletak di Blok D-21, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
60.	SHGB No. 00757/Desa Licin, terletak di Blok D-23, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 76 m <sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
61.	SHGB No. 00758/Desa Licin, terletak di Blok D-24, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 76 m <sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
62.	SHGB No. 00760/Desa Licin, terletak di Blok E-01, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 77 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
63.	SHGB No. 00762/Desa Licin, terletak di Blok E-03, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

	atas nama Perseroan
64.	SHGB No. 00763/Desa Licin, terletak di Blok E-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 69 m <sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
65.	SHGB No. 00764/Desa Licin, terletak di Blok E-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
66.	SHGB No. 00765/Desa Licin, terletak di Blok E-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
67.	SHGB No. 00766/Desa Licin, terletak di Blok E-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
68.	SHGB No. 00767/Desa Licin, terletak di Blok E-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
69.	SHGB No. 00768/Desa Licin, terletak di Blok E-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
70.	SHGB No. 00769/Desa Licin, terletak di Blok E-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
71.	SHGB No. 00770/Desa Licin, terletak di Blok E-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
72.	SHGB No. 00771/Desa Licin, terletak di Blok E-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
73.	SHGB No. 00772/Desa Licin, terletak di Blok E-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 69 m <sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
74.	SHGB No. 00773/Desa Licin, terletak di Blok E-14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
75.	SHGB No. 00774/Desa Licin, terletak di Blok E-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 77 m <sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
76.	SHGB No. 00776/Desa Licin, terletak di Blok E-17, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
77.	SHGB No. 00777/Desa Licin, terletak di Blok E-18, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 71 m <sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
78.	SHGB No. 00779/Desa Licin, terletak di Blok E-20, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
79.	SHGB No. 00780/Desa Licin, terletak di Blok E-21, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
80.	SHGB No. 00781/Desa Licin, terletak di Blok E-22, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 65 m <sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
81.	SHGB No. 00782/Desa Licin, terletak di Blok E-23, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

	atas nama Perseroan
82.	SHGB No. 00783/Desa Licin, terletak di Blok E-24, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
83.	SHGB No. 00784/Desa Licin, terletak di Blok E-25, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 68 m <sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
84.	SHGB No. 00785/Desa Licin, terletak di Blok E-26, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
85.	SHGB No. 00786/Desa Licin, terletak di Blok E-27, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 69 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
86.	SHGB No. 00787/Desa Licin, terletak di Blok E-28, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
87.	SHGB No. 00789/Desa Licin, terletak di Blok F-02, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
88.	SHGB No. 00791/Desa Licin, terletak di Blok F-04, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
89.	SHGB No. 00792/Desa Licin, terletak di Blok F-05, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 72 m <sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
90.	SHGB No. 00793/Desa Licin, terletak di Blok F-06, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 64 m <sup>2</sup> (enam puluh empat meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
91.	SHGB No. 00794/Desa Licin, terletak di Blok F-07, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 67 m <sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
92.	SHGB No. 00795/Desa Licin, terletak di Blok F-08, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
93.	SHGB No. 00796/Desa Licin, terletak di Blok F-09, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 65 m <sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
94.	SHGB No. 00797/Desa Licin, terletak di Blok F-10, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
95.	SHGB No. 00798/Desa Licin, terletak di Blok F-11, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 65 m <sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
96.	SHGB No. 00799/Desa Licin, terletak di Blok F-12, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
97.	SHGB No. 00800/Desa Licin, terletak di Blok F-13, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
98.	SHGB No. 00801/Desa Licin, terletak di Blok F14, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan
99.	SHGB No. 00802/Desa Licin, terletak di Blok F-15, Desa Licin, Kec. Cimalaka, Kab. Sumendang, Prov. Jawa Barat, seluas 66 m <sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) terdaftar atas nama Perseroan

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

	atas nama Perseroan
--	---------------------

- b. piutang Perseroan yang berkaitan dengan pendapatan atas penjualan objek/unit rumah sederhana yang dibiayai oleh BTN,

yang dijamin kepada BTN berdasarkan Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 13 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat sebagaimana telah diperpanjang oleh Surat Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 083/SP2K.Perp/CBC.BDG/BDG/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022 (**“Perjanjian Kredit No. 38/2019”**); dan

- c. Tanah dan bangunan yang ada dan akan ada di atas Proyek Apartemen Epicentrum Sepatan Tower F berlokasi di Jl. Ahmad Yani, Kp. Sarakan, Desa Pisangan Jaya, Kec. Sepatan, Kab. Tangerang, Prov. Banten seluas 7.634 m<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus tiga puluh empat meter persegi) dengan bukti legalitas kepemilikan saat ini berupa SHGB Induk No. 04338/Pisangan Jaya atas nama Perseroan;

- d. piutang berkaitan dengan seluruh aktivitas penjualan unit apartemen di Proyek Apartemen Epicentrum Sepatan Tower F,

yang dijamin kepada BTN berdasarkan Perjanjian Kredit No. 68 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Haji Zulfanovriyendi, S.H., M.Kn., M.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (**“Perjanjian Kredit No. 68/2022”**); dan

- e. Tanah dan bangunan yang ada dan akan ada di atas Proyek Perumahan Puti Epicentrum Karawang yang berlokasi di Jl. Pasir Panjang, RT015/001, Desa Cibalongsari, Kec. Klari, Kab. Karawang, dengan bukti legalitas berupa SHGB Induk dan Pecahan dengan luas total 14.632 m<sup>2</sup> (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Data Agunan	Blok	Luas (m <sup>2</sup> )	Atas Nama
1.	SHGB No. 10731/Cibalongsari	Induk	14.032	Perseroan
2.	SHGB No. 12251/Cibalongsari	R2	50	Perseroan
3.	SHGB No. 12254/Cibalongsari	R6	50	Perseroan
4.	SHGB No. 12255/Cibalongsari	R7	50	Perseroan
5.	SHGB No. 12256/Cibalongsari	R8	50	Perseroan
6.	SHGB No. 12257/Cibalongsari	R9	50	Perseroan
7.	SHGB No. 12258/Cibalongsari	R10	50	Perseroan
8.	SHGB No. 12259/Cibalongsari	R11	50	Perseroan
9.	SHGB No. 12260/Cibalongsari	R12	50	Perseroan
10.	SHGB No. 12261/Cibalongsari	R15	50	Perseroan
11.	SHGB No. 12262/Cibalongsari	R16	50	Perseroan
12.	SHGB No. 12263/Cibalongsari	R17	50	Perseroan
13.	SHGB No. 12264/Cibalongsari	R18	50	Perseroan

- f. piutang berkaitan dengan seluruh aktivitas penjualan unit rumah sederhana di Proyek Perumahan Puri Epicentrum Sepatan,

yang dijamin kepada BTN berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Lahan dan Konstruksi (Kredit Yasa Griya) No. 04 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Vita Tris Murniyanti, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang (**“Perjanjian Kredit No. 04/2022”**);

- g. Tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri di atasnya dengan total luas minimal 248.252 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh delapan ribu dua ratus lima puluh dua meter

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

persegi), di lokasi Proyek Perumahan New Mahakam Grande/Griya Mahakam City di Jalan Nusyirwan Ismail (Ring Road II), RT 13, Kel. Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang, Samarinda, dengan bukti legalitas hak 5 (lima) SHGB Induk dan 165 (seratus enam puluh lima) SHGB Pecahan sebagai berikut:

No.	SHGB	Blok	Luas Awal (m <sup>2</sup> )	Luas Sisa (m <sup>2</sup> )	Atas Nama	Tanggal berakhir
1.	1262	Induk	88.223	45.728	Perseroan	08-04-2038
2.	1412	Induk	81.470	45.693	Perseroan	31-03-2040
3.	1757	Induk	31.296	26.210	Perseroan	09-06-2050
4.	1780	Induk	71.215	71.215	Perseroan	17-02-2041
5.	2019	Induk	42.588	42.588	Perseroan	22-12-2051
6.	165 SHGB pecahan	Pecahan induk	-	16.818	Perseroan	-
<b>TOTAL</b>			314.792	248.252	-	-

- h. piutang yang berkaitan dengan penjualan unit rumah yang dibiayai BTN pada Proyek New Mahakam Grande/Griya Mahakam City,

yang dijamin kepada BTN berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 03 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Michael, S.H., S.T., M.Kn., M.Th., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

- i. tanah dan bangunan yang ada dan yang akan ada pada proyek Perumahan The Valley of Esma yang terletak di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Cikancung, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat dengan bukti penguasaan proyek berupa 39 (tiga puluh sembilan) SHGB pecahan dengan total luas sebesar 2.589 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi), 1 (satu) SHGB induk yaitu SHGB 0003/Cikancung dengan luas sebesar 7.189 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan akta pelepasan hak 2 (dua) berkas dengan total luas sebesar 918 m<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan belas meter persegi), yang semuanya atas nama Perseroan;
- j. piutang yang berkaitan dengan penjualan unit rumah di Perumahan The Valley of Esma, yang dibiayai BTN,

yang dijamin kepada BTN berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Antara PT Ingria Pratama Capitalindo, Tbk Dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 21 tanggal 25 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung;

- k. tanah dan bangunan yang ada dan yang akan ada pada proyek Perumahan Bukit Esma Cicalengka yang terletak di Desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka dan Desa Hegarmanah, Kecamatan Cikancung, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat dengan bukti penguasaan proyek berupa 119 (seratus sembilan belas) SHGB pecahan dengan total luas sebesar 7.854 m<sup>2</sup> (tujuh ribu delapan ratus lima puluh empat meter persegi), 6 (enam) SHGB induk yaitu (i) SHGB 172/Margaasih, (ii) SHGB 175/Margaasih, (iii) SHGB 176/Margaasih, (iv) SHGB 2250/Hegarmanah, (v) SHGB 2368/Hegarmanah, dan (vi) SHGB 2252/Hegarmanah, dengan luas sebesar 13.760 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) dan akta pelepasan hak 5 (lima) berkas dengan total luas sebesar 10.193 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang semuanya atas nama Perseroan;
- l. piutang yang berkaitan dengan penjualan unit rumah di Perumahan Bukit Esma



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Cicalengka, yang dibiayai BTN,

yang dijaminan kepada BTN berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Antara PT Ingria Pratama Capitalindo, Tbk Dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 34 tanggal 25 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung;

- m. 1 (satu) kendaraan mobil dengan merek Toyota tipe Innova 2.0 Bensin/Kijang Innova 2.0 V A/T BSN tahun 2022, nomor rangka MHFAW8EM3N0221732 dan nomor mesin 1TRB035030,

yang dijaminan kepada TAFS berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Investasi No. 22164642383 tanggal 20 September 2022.

Perjanjian dan penjaminan atas Harta kekayaan Perseroan tersebut adalah sah dan mengikat Perseroan serta telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil pemeriksaan hukum, apabila terjadi eksekusi atas harta kekayaan yang sedang dijaminan, Perseroan masih memiliki aset harta kekayaan berupa aset tetap yang besar untuk diusahakan. Berdasarkan pemeriksaan hukum terhadap pernyataan Direksi Perseroan tertanggal 4 Mei 2023, apabila terjadi eksekusi atas harta kekayaan yang sedang dijaminan, hal tersebut tidak akan berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan mengingat aset-aset tetap yang dijadikan objek jaminan kepada BTN saat ini jumlahnya lebih kecil dari aset-aset tetap yang dimiliki oleh Perseroan yang tidak dijaminan.

14. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah memenuhi kewajiban atas ketentuan dan kepatuhan pajak perusahaan yang material sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang perpajakan yang berlaku di Negara Republik Indonesia berdasarkan pemeriksaan hukum atas isi dari Surat Pernyataan Perseroan.
15. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, perjanjian-perjanjian yang dianggap penting dan material, yaitu perjanjian-perjanjian yang dibuat atau ditandatangani oleh Perseroan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas agar dapat melaksanakan kegiatan usahanya dan dalam hal terdapat wanprestasi, dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan secara material dan disebutkan dalam Prospektus, telah dibuat oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan hukum yang berlaku, dan karenanya perjanjian-perjanjian tersebut telah bersifat final dan mengikat.

Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, dokumen pengalihan hak atas tanah yang ditandatangani oleh Perseroan dengan masing-masing pemilik tanah telah bersifat final dan mengikat dan hak dan kewajiban telah beralih dari pemilik lahan kepada Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Prospektus dan tidak perlu lagi memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dalam bidang Pasar Modal terkait transaksi material setelah pernyataan pendaftaran Perseroan menjadi efektif.

Perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Perseroan dengan pihak afiliasi sebagaimana dimaksud dalam UU P2SK, termasuk (i) Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham antara Perseroan dan Khufran Hakim Noor sebagai pemegang saham pengendali Perseroan dan (ii) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko tanggal 1 Januari 2023 antara Perseroan dan Hasti Garna Tasriful Alam yang merupakan istri dari pemegang saham pengendali Perseroan, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan prosedur dan praktik

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

bisnis yang berlaku umum dengan memenuhi prinsip transaksi yang wajar. Prosedur yang dilakukan adalah dengan membandingkan persyaratan dan ketentuan perjanjian yang dibuat sama dengan apabila transaksi dilakukan dengan pihak ketiga.

Perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Perseroan dengan pihak ketiga tidak mencakup hal-hal yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana dan rencana penggunaan dana dalam rangka Penawaran Umum Perdana Perseroan serta tidak mengatur pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan, kecuali sehubungan dengan:

- a. Perjanjian Kredit No. 38/2019 yang memuat ketentuan bahwa untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan pengurus perusahaan termasuk di dalamnya terkait modal, kepemilikan dan pengurus, membagi dividen perusahaan dan melunasi utang kepada pemegang saham (pembuatan perjanjian subordinasi) harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari BTN;
- b. Perjanjian Kredit No. 68/2022 bahwa untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan pengurus perusahaan, membagi dividen perusahaan dan melunasi utang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha/perusahaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari BTN; dan
- c. Perjanjian Kredit No. 04/2022 bahwa untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk di dalamnya terkait modal, kepemilikan dan pengurus dan membagi dividen perusahaan dan melunasi utang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha/perusahaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari BTN.

Sehubungan dengan pembatasan (i) perubahan Anggaran Dasar yang mensyaratkan persetujuan BTN terlebih dahulu, termasuk perubahan terkait modal, kepemilikan dan pengurus/susunan anggota Direksi atau Dewan Komisaris Perseroan; (ii) pembagian dividen Perseroan; (iii) memindah-tangankan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga dan/atau pihak lain yang tidak mengakibatkan perubahan pemegang saham pengendali; dan (iv) melunasi sebagian utang pemegang saham/perusahaan afiliasi/grup usaha/perusahaan, Perseroan telah memperoleh persetujuan pengesampingan ketentuan pembatasan tersebut dari BTN berdasarkan (1) Surat BTN No. 457/S/CBC.BTR-JY/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, (2) Surat BTN No. 36/S/CBC.BTR-JY/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, (3) Surat BTN No. 35/S/CBC.BTR-JY/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, (4) Surat BTN No. 182/S/CBC.BDG/BDG/III/2023 tanggal 24 Maret 2023, (5) Surat BTN No. 508/S/CBC.BDG/BDG/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023 dan (6) Surat BTN No. 931/S/CBC.BTR-JY/VII/2023 tanggal 13 Juli 2023 (secara bersama-sama disebut sebagai “**Surat Persetujuan BTN**”) sehingga Perseroan dapat melakukan (a) perubahan anggaran dasar Perseroan terkait perubahan susunan pengurus dan peningkatan modal Perseroan serta memindah-tangankan saham yang tidak mengubah *ultimate beneficial shareholder* Perseroan dan (b) pembagian dividen, tanpa persetujuan BTN. Pengesampingan pembatasan ini akan dituangkan dalam suatu addendum/perubahan perjanjian kredit setelah diterbitkannya pernyataan efektif dari OJK terkait Penawaran Umum Perdana Perseroan.

Dengan telah ditandatanganinya Surat Persetujuan BTN, maka segala pengesampingan pembatasan yang diberikan dan disetujui dalam surat persetujuan tersebut telah diberikan secara final dan mengikat.

Berdasarkan pemeriksaan hukum atas perjanjian-perjanjian kredit antara Perseroan dan BTN, tidak ada suatu surat atau korespondensi yang telah dikeluarkan oleh kreditur

4

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Perseroan yang menyatakan bahwa terdapat suatu kewajiban berdasarkan perjanjian kredit yang belum/hingga kini tidak terpenuhi oleh Perseroan atau tidak/belum dikesampingkan oleh BTN yang dapat menyebabkan Perseroan untuk dinyatakan wanprestasi oleh BTN.

Sehubungan dengan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK No. 42/2020**”) dan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“**POJK No. 17/2020**”), apabila transaksi yang dilakukan Perseroan setelah Pernyataan Pendaftaran Perseroan telah menjadi efektif adalah (i) dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan; dan (ii) transaksi berkelanjutan yang telah dilakukan sebelum Perseroan melaksanakan Penawaran Umum perdana atau sebelum disampaikannya Pernyataan Pendaftaran sebagai perusahaan terbuka, dengan ketentuan transaksi telah diungkapkan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana Perseroan atau dalam keterbukaan informasi Pernyataan Pendaftaran Perseroan dan syarat dan kondisi transaksi tidak mengalami perubahan yang dapat merugikan Perseroan, maka dengan demikian transaksi-transaksi tersebut dikecualikan dari ketentuan pemenuhan kewajiban berdasarkan POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

16. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, Perjanjian-Perjanjian Sehubungan Dengan Penawaran Umum Perdana telah ditanda-tangani, termasuk (i) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham; (ii) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek; dan (iii) Perjanjian Pendaftaran Saham, secara sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak bertentangan dengan anggaran dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga seluruh perjanjian-perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang ditandatangani oleh Perseroan telah dibuat dan dilakukan sesuai dengan UU P2SK dan POJK No. 41/2020.

17. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, Perseroan tidak memiliki penyertaan saham pada perusahaan lain.
18. Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah menaati ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan, antara lain: (i) Peraturan Perusahaan, (ii) pemenuhan kewajiban Upah Minimum Regional berdasarkan Keputusan Gubernur Banten No. 561/Kep.318-Huk/2022 tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota di Provinsi Banten Tahun 2023, (iii) kewajiban kepesertaan dalam program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (“**BPJS**”) Ketenagakerjaan dan Kesehatan, (iv) kewajiban pelaporan ketenagakerjaan berdasarkan Wajib Laporan Ketenagakerjaan, yang wajib dilapor kembali oleh Perseroan untuk tahun 2023 pada tanggal 08 Februari 2024, dan (v) kewajiban membentuk lembaga kerja sama bipartit.

Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini dibuat, Perseroan telah mengikutsertakan seluruh karyawan yang bekerja dalam Perseroan dalam BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan dan selama 3 (tiga) periode terakhir, Perseroan telah melakukan pembayaran iuran BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan.

Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tanggal 15 Maret 2003 tentang Ketenagakerjaan, yang berlaku selama 2 (dua) tahun atau sampai dengan tahun 2025.

4



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

Perseroan tidak memiliki serikat pekerja dan tidak ikut serta dalam program dana pensiun. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak ada kewajiban Perseroan untuk membentuk serikat pekerja maupun ikut serta dalam program dana pensiun.

19. Berdasarkan pemeriksaan hukum atas Surat Pernyataan dari Perseroan tertanggal 26 Juli 2023, Perseroan tidak (i) memiliki teguran atau somasi yang diberikan oleh pihak ketiga; (ii) terlibat dalam suatu perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan/atau badan-badan arbitrase lainnya; (iii) terlibat dalam suatu sengketa di Pengadilan Pajak, Pengadilan Hubungan Industrial (PHI) maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN); dan (iv) terlibat dalam gugatan pailit dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU).
20. Berdasarkan pemeriksaan hukum atas Surat Pernyataan dari Perseroan tertanggal 26 Juli 2023, anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak (i) memiliki teguran atau somasi yang diberikan oleh pihak ketiga; (ii) terlibat dalam suatu perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan/atau badan-badan arbitrase lainnya; (iii) terlibat dalam suatu sengketa di Pengadilan Pajak, Pengadilan Hubungan Industrial (PHI) maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN); dan (iv) terlibat dalam gugatan pailit dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU).
21. Informasi yang material terkait dengan aspek hukum sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus sebagai dokumen penawaran untuk Penawaran Umum Perdana telah memuat informasi yang diungkapkan di dalam Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Dari Segi Hukum.
22. Rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan adalah sebagai berikut:
  - a. Sekitar Rp151.920.500.000,- (seratus lima puluh satu miliar sembilan ratus dua puluh juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga, sehubungan dengan pembelian lahan yang dikembangkan oleh Perseroan;
  - b. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan:
    - (i) Sekitar Rp35.079.500.000,- (tiga puluh lima miliar tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembangunan proyek perumahan MGC yang terletak di Lok Bahu, Kota Samarinda;
    - (ii) Sisanya akan digunakan untuk biaya operasional Perseroan, antara lain, pembayaran bunga pinjaman bank, pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, pajak penghasilan, biaya sewa kantor, biaya marketing dan biaya transportasi.

Terkait rencana penggunaan dana sebagaimana dimaksud dalam huruf a, berdasarkan dokumen pengalihan hak atas tanah di bawah ini, pemilik masing-masing lahan tersebut telah melepaskan segala hak yang ada pada dan/atau dapat dijalankan oleh pemilik lahan tersebut atas bidang-bidang tanah yang dimilikinya dan mengalihkan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik lahan kepada Perseroan. Sejak ditandatanganinya dokumen pengalihan hak atas tanah tersebut, hak atas tanah tersebut serta segala keuntungan dan kerugian yang bersangkutan terkait tanah/lahan dari pemilik lahan menjadi tanggungan Perseroan.

No.	Dokumen Pengakuan Utang	Dokumen Pengalihan Hak Atas Tanah
1.	Surat Pengakuan Utang tanggal 26 Desember 2022 antara Perseroan dan Mansur (yang dalam hal ini bertindak	1. Akta Pelepasan Hak No. 34 tanggal 08 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Annisa Oktaviananda Putri, S.H., M.Kn., Notaris di Samarinda antara Perseroan dan Mansur; dan

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

	atas nama diri pribadi sebagai pemilik tanah/lahan)	2. Akta Pelepasan Hak No. 35 tanggal 08 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Annisa Oktaviananda Putri, S.H., M.Kn., Notaris di Samarinda antara Perseroan dan Obed Bahwan
2.	Pengakuan Utang No. 682/2022 tanggal 13 Desember 2022 antara Perseroan dengan Asgan Abdul Gani dan Dadan Sudarman (yang bertindak selaku kuasa dari pemilik tanah/lahan dan Koordinator Lapangan Pembebasan Lahan Proyek)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta PPJB No. 181 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Soeryadi Sukaiman;</li> <li>2. Akta PPJB No. 184 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Hasan dan Rosih;</li> <li>3. Akta PPJB No. 197 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Haji Ujang Umar;</li> <li>4. Akta PPJB No. 187 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Damo Baharian;</li> <li>5. Akta PPJB No. 200 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Haji Sian;</li> <li>6. Akta PPJB No. 271 tanggal 19 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Odih Bin Ujer;</li> <li>7. Akta PPJB No. 41 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Nemi;</li> <li>8. Akta PPJB No. 97 tanggal 15 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Asep Bin Iyat;</li> <li>9. Akta PPJB No. 100 tanggal 15 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Titin Sutinah;</li> <li>10. Akta PPJB No. 236 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Masni Binti Umang;</li> <li>11. Akta PPJB No. 269 tanggal 27 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Haji Suit Bin Jian;</li> <li>12. Akta PPJB No. 190 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Wanah;</li> <li>13. Akta PPJB No. 42 tanggal 25 No. 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Hajjah Titi Rohati, Asep Saepudin, Rita Rahmawati, Deni Sabani, Wawan Setiawan (para ahli waris dari Almarhumah Haji Marman Suherman); dan</li> </ol>

A

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

		14. Akta PPJB No. 03 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Hanita Suryana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang antara Perseroan dan Wahir Bin Asirin
3.	Akta Pengakuan Hutang No. 14 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Citra Isma Uspitasari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, antara Perseroan dengan Helmi Alwi dan Endin (selaku kuasa dari pemilik tanah/lahan dan Koordinator Lapangan untuk pembayaran lahan di daerah Desa Tegalmanggung, Kec. Cimanggung, Kabupaten Sumedang yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Juni 2017)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 02 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Mimin Rukmini;</li> <li>2. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 03 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Endin;</li> <li>3. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 04 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Udin;</li> <li>4. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 05 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Asep Somantri;</li> <li>5. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 06 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Unah;</li> <li>6. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 07 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Amas;</li> <li>7. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 08 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Enok Yati;</li> <li>8. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 09 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Aod Saodah;</li> <li>9. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 10 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Aod Saodah;</li> <li>10. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 11 tanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Dodi A Suwandat;</li> </ol>
4.	Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Abdul Malik Suparyaman, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi, antara Perseroan dengan Helmi Alwi dan Soam (selaku kuasa dari pemilik tanah/lahan dan Koordinator Lapangan untuk pembayaran lahan di daerah Desa Sinarjati, Kec. Cibarusah, Kabupaten Bekasi yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 No. 2018)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-28/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Reny S;</li> <li>2. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-30/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Ending;</li> <li>3. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-24/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Hajjah Eti Suryati;</li> <li>4. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-25/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Hajjah Eti Suryati;</li> </ol>

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

		<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-29/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Harry Murty SA;</li> <li>6. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-27/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Haji Emad;</li> <li>7. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-22/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Sata;</li> <li>8. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-26/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan H. Ace Bin H. Senan;</li> <li>9. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-60/PH/XII/2018 tanggal 11 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Idah Sulastri;</li> <li>10. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-59/PH/XII/2018 tanggal 11 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan Idah Sulastri;</li> <li>11. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-58/PH/XII/2018 tanggal 11 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Emed alias Memed;</li> <li>12. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-32/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Supriyatmi;</li> <li>13. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-21/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Ulung Wahyudin;</li> <li>14. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-33/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Ruri Hadi;</li> <li>15. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-23/PH/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Udin Sahrudin; dan</li> <li>16. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah No. 580-1-/PH/VII/2019 tanggal Juli 2019 yang ditandatangani oleh Perseroan dan Tati</li> </ol>
5.	<p>Surat Pengakuan Utang tanggal 27 Desember 2022 antara Perseroan dengan Dadan Sudarman dan Itang (yang dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari pemilik tanah/lahan berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 1 Oktober 2018 dan sebagai Koordinator Lapangan Pembebasan Lahan Proyek)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 06 tanggal 18 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Mamat Rohmat;</li> <li>2. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 12 tanggal 09 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Apok;</li> <li>3. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 07 tanggal 18 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Esin;</li> <li>4. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 08 tanggal 18 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Ujang Sulaeman;</li> <li>5. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 10 tanggal 09 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Nana Rohana;</li> </ol>

A

## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

		<ol style="list-style-type: none"><li>6. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 09 tanggal 09 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Nana Rohana;</li><li>7. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 01 tanggal 05 November 2021 yang dibuat di hadapan Anniesa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat antara Perseroan dan Suharyanto;</li><li>8. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 02 tanggal 05 November 2021 yang dibuat di hadapan Anniesa, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat antara Perseroan dan Suharyanto;</li><li>9. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 01 tanggal 17 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Nana Rohana; dan</li><li>10. Akta Pelepasan Hak atas Tanah No. 11 tanggal 18 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Mellya Sriwulandary, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sumedang antara Perseroan dan Hj. Maemunah</li></ol>
--	--	--

Rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas bukan merupakan suatu transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan maupun transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020, maka transaksi yang dimaksud dalam rencana penggunaan dana tersebut tidak tunduk pada POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Sehubungan dengan transaksi pengembangan proyek perumahan MGC Perseroan dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini sebagaimana dimaksud pada huruf b butir (i) di atas, Perseroan tidak wajib memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020 dan Pasal 6 ayat (1) POJK No. 17/2020 dikarenakan rencana penggunaan dana pada huruf b butir (i) tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan.

Dalam hal Perseroan akan melakukan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini sebagaimana dimaksud pada angka huruf b butir (ii) di atas, Perseroan wajib memperhatikan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dan/atau POJK No. 17/2020. Apabila transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi, transaksi benturan kepentingan dan/atau transaksi material, maka untuk melaksanakan transaksi tersebut Perseroan wajib (i) menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari objek transaksi dan/atau kewajaran transaksi tersebut, (ii) mengumumkan keterbukaan informasi atas transaksi tersebut dan menyampaikannya kepada OJK, (iii) memperoleh persetujuan RUPS/persetujuan pemegang saham independen dalam RUPS (apabila perlu) sesuai dengan ketentuan POJK No. 42/2020 dan POJK No. 17/2020.

Sehubungan dengan penggunaan dana hasil Penawaran Umum wajib mematuhi ketentuan POJK No. 30/2015 terkait pelaporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana di atas, tidak terdapat pembatasan atau larangan dalam perjanjian-perjanjian yang telah diadakan oleh Perseroan yang dapat membatasi tindakan Perseroan dalam menjalankan rencana penggunaan dana tersebut.

23. PWK berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham antara Perseroan dan Khufran Hakim Noor telah dicatat sebagai pinjaman pemegang saham dalam Laporan Keuangan Perseroan Per Tanggal 31 Desember 2020, 2021 dan 2022 dan memperoleh persetujuan RUPS sehubungan dengan konversi atas utang menjadi saham sesuai ketentuan Pasal 35 UUPT dan Pasal 2 PP No. 15/1999. Pengumuman dalam 2 (dua) surat kabar harian sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No. 15/1999 akan dilakukan oleh Perseroan setelah PWK tersebut dikonversikan menjadi saham Perseroan yaitu pada saat yang bersamaan dengan masa Penawaran Umum Perdana Perseroan dan paling lambat pada tanggal distribusi saham hasil Penawaran Umum Perdana Perseroan.

PWK berdasarkan Perubahan atas Addendum Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham tersebut di atas merupakan suatu kesepakatan pengkonversian utang yang telah ada menjadi utang yang wajib dikonversikan dan bukan merupakan suatu tindakan penerbitan efek bersifat utang oleh Perseroan, maka oleh karenanya tidak tunduk pada Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2019 tanggal 29 November 2019 tentang Penerbitan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk yang Dilakukan Tanpa Melalui Penawaran Umum.

Pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini, hak tagih atas PWK tersebut di atas belum dialihkan kepada pihak manapun.

24. Sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang akan dilakukan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta 179/2023, penysetoran modal oleh para pemegang saham Perseroan akan dilakukan secara tunai.

Sedangkan, sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang akan dilakukan oleh Perseroan dalam rangka pengkonversian utang Perseroan kepada pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta 179/2023, pemegang saham Perseroan tersebut akan melakukan penysetoran modal Perseroan secara non-tunai dikarenakan Perseroan telah menerima pinjaman dari pemegang saham Perseroan secara tunai pada tanggal 4 Januari 2021 sebagaimana telah tercatat dalam Laporan Keuangan Perseroan Per Tanggal 31 Desember 2020, 2021 dan 2022.

25. Aspek hukum yang dimuat dalam prospektus adalah benar dan sesuai dengan hasil pemeriksaan kami.

### III. Asumsi-Asumsi dan Kualifikasi/Pembatasan

Pendapat Dari Segi Hukum ini berikan dengan mendasarkan pada asumsi-asumsi dan kualifikasi/pembatasan sebagai berikut:

1. Bahwa dokumen, informasi, data-data dan/atau keterangan yang diberikan kepada kami baik dalam bentuk asli, salinan/*fotocopy/scanned copy*/rekaman atau bentuk lainnya oleh Perseroan dan/atau pihak ketiga kepada kami dalam rangka uji tuntas dan pembuatan Laporan Uji Tuntas dan sebagaimana diperkuat dengan pernyataan dan/atau konfirmasi dari Direksi Perseroan termasuk berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan dan surat pernyataan masing-masing Direksi Perseroan tertanggal 13 Juli 2023 dan 26 Juli 2023 dimana disebutkan bahwa: (i) dokumen, informasi dan/atau hal yang disampaikan dan/atau keterangan yang diberikan kepada kami telah diungkapkan secara tepat dan benar dalam Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Dari Segi Hukum ini, dan (ii) dalam hal menurut pendapat Perseroan terdapat dokumen, informasi dan/atau hal yang menurut Perseroan tidak perlu disampaikan dan tidak perlu diberikan kepada kami sehingga tidak kami terima atau ketahui, tidak membuat Pendapat Dari Segi Hukum ini menjadi tidak benar, tidak lengkap dan/atau menyesatkan.

4



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

2. Bahwa seluruh tanda tangan atas semua dokumen asli yang salinan/*fotocopy/scanned copy*/rekamannya telah diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pemeriksaan uji tuntas sebagaimana diuraikan dalam Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Dari Segi Hukum ini dan/atau pihak ketiga kepada kami dalam rangka Penawaran Umum Perdana adalah asli.
3. Bahwa dokumen-dokumen (i) asli dari seluruh dokumen yang salinan/*fotocopy/scanned copy*/rekamannya yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah benar, akurat, sesuai dan tidak bertentangan dengan aslinya serta tidak menyesatkan, (ii) dalam bentuk salinan/*fotocopy/scanned copy*/rekamannya yang diberikan kepada kami adalah sesuai dengan aslinya; (iii) yang diberikan kepada kami dalam bentuk rancangan telah ditandatangani dalam bentuk dan isi yang sama dengan rancangan tersebut.
4. Bahwa seluruh dokumen, pernyataan, data, fakta, informasi dan keterangan serta penegasan baik lisan maupun tulisan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami untuk tujuan pembuatan Pendapat Dari Segi Hukum adalah benar, akurat, lengkap, tidak menyesatkan dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini.
5. Bahwa seluruh pernyataan dan keterangan baik secara tertulis maupun lisan yang disampaikan oleh anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan, pejabat pemerintah dan pihak lainnya adalah benar, lengkap, sesuai dengan keadaan sesungguhnya dan tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini.
6. Bahwa pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
7. Bahwa pelaksanaan dari dokumen dan perjanjian yang diperiksa dan/atau dibuat dalam rangka Penawaran Umum dapat dipengaruhi oleh masa daluwarsa, penundaan kewajiban pembayaran utang, likuidasi, kepailitan atau peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan tunduk pada asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
8. Bahwa para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perizinan kepada, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan: (i) mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat; (ii) telah melakukan tindakannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan setiap permohonan perizinan atau dokumen pendaftaran atau pencatatan telah memuat setiap dan seluruh prasyarat yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan maupun kebijakan yang terkait.
9. Bahwa sehubungan dengan pendapat hukum kami secara umum dan khususnya yang menyangkut perizinan, harta kekayaan, atau perjanjian-perjanjian atau perkara/sengketa yang telah kami uraikan dalam Laporan Uji Tuntas, kami menerapkan prinsip materialitas yang umum berlaku dalam bidang pasar modal di Indonesia dan berdasarkan pandangan profesional kami terhadap hal-hal yang dapat mempengaruhi secara berarti operasi dan kelangsungan usaha dari Perseroan.
10. Bahwa Pendapat Dari Segi Hukum ini disusun dan disiapkan berdasarkan hasil pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang kami peroleh sampai dengan tanggal 26 Juli 2023 berdasarkan dan dalam kerangka hukum Negara Republik Indonesia, oleh karenanya, Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Dari Segi Hukum ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum negara lain.

11. Bahwa informasi, fakta dan pendapat yang dimuat dalam Pendapat Dari Segi Hukum dapat terpengaruh bilamana asumsi-asumsi dan pembatasan tersebut di atas tidak tepat atau tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya.
12. Bahwa dalam proses uji tuntas, kami berpedoman pada Standar Profesi HKHPM. Mengacu pada Standar Profesi HKHPM, maka Uji Tuntas kami lakukan dengan memperhatikan "Prinsip Keterbukaan" dan "Prinsip Materialitas" dengan ketentuan bahwa nilai materialitas tersebut dikonsultasikan dengan Perseroan sebagai pihak yang menjalankan usaha.
13. Bahwa Laporan Pemeriksaan Hukum serta Pendapat Dari Segi Hukum ini hanya memuat aspek-aspek hukum dari:
  - a. Pendirian Perseroan, berikut dengan perubahan terakhir, serta struktur permodalan (3 (tiga) tahun terakhir) sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 11 huruf b angka 1 Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk serta perubahan struktur pemilikan saham-saham dalam Perseroan.
  - b. Kelengkapan perizinan dan persetujuan yang kami anggap penting dan pendaftaran yang dilakukan sehubungan dengan kegiatan usaha pokok dari Perseroan.
  - c. Pemilikan harta kekayaan Perseroan serta perlindungan asuransi atas harta kekayaan Perseroan, yang kami anggap penting dan material.
  - d. Pemenuhan kewajiban Perseroan untuk: (i) memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak dan mengajukan Surat Pemberitahuan Tahunan pajak penghasilan untuk tahun buku hingga tahun 2021 dan pelaporan hingga bulan Juni, (ii) memenuhi persyaratan-persyaratan formal dalam rangka melakukan kegiatan usahanya, (iii) memenuhi persyaratan-persyaratan formal di bidang perburuhan/ketenagakerjaan, dan (iv) memenuhi kewajiban hukum lain (bila ada) yang berlaku terhadap Perseroan sesuai dengan perizinan usaha Perseroan.
  - e. Perjanjian-perjanjian penting dan material antara Perseroan dengan pihak ketiga, atau dimana harta kekayaan Perseroan, yang kami anggap penting dan material terikat.
  - f. Tindakan-tindakan korporasi yang dilakukan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perseroan.
  - g. Informasi mengenai perkara-perkara perdata, pidana, perburuhan dan pajak yang mungkin melibatkan Perseroan di hadapan badan peradilan dimana Perseroan berkedudukan dan mempunyai kantor operasional dan di hadapan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, serta kemungkinan keterlibatan Perseroan atas sengketa hukum/perselisihan lain di luar Pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan Perseroan.
  - h. Informasi mengenai: (i) pendaftaran penundaan kewajiban pembayaran utang yang mungkin dilakukan oleh, atau pernyataan kepailitan yang mungkin dilakukan atas Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tanggal 18 Oktober 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat dan (ii) pembubaran atau likuidasi sebagaimana dimaksud dalam UUPT pada badan peradilan di mana Perseroan bertempat kedudukan dan/atau kantor operasional yang kami anggap penting dan material.
14. Bahwa peraturan sehubungan dengan perizinan yang diterbitkan oleh pemerintah daerah di mana Perseroan memiliki kegiatan operasional pada umumnya tidak menyimpang dari kerangka peraturan hukum tentang hal yang sama yang diterbitkan oleh pemerintah pusat;
15. Bahwa Pendapat Dari Segi Hukum ini dibatasi sebagai kajian dari segi hukum, dan kami tidak melakukan penelaahan, mengemukakan pendapat, menganalisa ataupun memberikan



## ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH

penilaian atas masalah dari sudut non-hukum, baik dari segi penilaian komersial, bisnis, akuntansi, pajak maupun aspek investasi dan lain sebagainya, sehingga dengan demikian setiap dokumen yang kami tanda tangani atau paraf sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum Perdana yang di luar lingkup hukum, tidak dapat diartikan sebagai perluasan ruang lingkup atau tanggung jawab kami;

16. Bahwa tanggung jawab kami sebagai konsultan hukum pasar modal yang independen sehubungan dengan hal-hal yang diberikan di dalam pelaksanaan uji tuntas, Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Dari Segi Hukum adalah terbatas pada dan sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 80 UUPM.

Demikian Pendapat Dari Segi Hukum ini kami persiapkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, dengan penuh kejujuran dan tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi serta tidak memiliki benturan kepentingan dengan Perseroan maupun Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya. Kami bertanggung jawab atas pendapat hukum yang diberikan dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini.

Hormat kami,

**Arifin, Purba & Firmansyah Law Firm**



**Tjahyono Firmansyah, S.H., LL.M.**

*Partner*

STTD No. : STTD.KH-26/PJ-1/PM.02/2023

HKHPM No. : 201723

Tembusan:

**PT Erdikha Elit Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek**

Sucaco Building Lantai 3

Jl. Kebon Sirih Kav. 71

Jakarta 10340, Indonesia

## **XVIII. LAPORAN KEUANGAN**

<halaman ini sengaja dikosongkan>

# **PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk**

Laporan Keuangan/  
*Financial Statements*

31 Desember 2022, 2021 dan 2020/  
*31 December 2022, 2021 and 2020*

beserta Laporan Auditor Independen/  
*with Independent Auditors' Report thereon*

## Daftar Isi/ *Table of Contents*

	<b>Halaman/ Page</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi / <i>Directors' Statement</i></b>	
<b>Laporan Auditor Independen / <i>Independent Auditors' Report</i></b>	
<b>Laporan Keuangan / <i>Financial Statements</i></b>	
Laporan Posisi Keuangan / <i>Statements of Financial Position</i>	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain / <i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>	4
Laporan Perubahan Ekuitas / <i>Statements of Changes in Equity</i>	5
Laporan Arus Kas / <i>Statements of Cash Flows</i>	7
<b>Catatan atas Laporan Keuangan / <i>Notes to Financial Statements</i></b>	9 - 82



PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

## PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk.

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2022, 2021 dan 2020**

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR  
THE FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2022, 2021 AND 2020**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1 Nama / Name  
Jabatan / Position  
Alamat Kantor / Office Address

2 Nama / Name  
Jabatan / Position  
Alamat Kantor / Office Address

menyatakan bahwa:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- Laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- a) Semua informasi dalam laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar.  
b) Laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
- Bertanggung jawab terhadap sistem pengendalian intern dalam PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned:

: Khufuran Hakim Noor  
: Direktur Utama/ President Director  
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27  
: Tangerang - Indonesia

: Hugofeber Parluhutan  
: Direktur Keuangan/ Finance Director  
: Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No. 27  
: Tangerang - Indonesia

declare that:

- We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
- The financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
- a) All information in the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner.  
b) The financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts.
- Responsible for PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk's internal control system.

Thus, this statement is made truthfully.

Atas nama dan mewakili Direksi/  
For and on behalf of the Directors

  
**Khufuran Hakim Noor** PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO **Hugofeber Parluhutan**  
Direktur Utama/ President Director      Direktur Keuangan/ Finance Director

Tangerang, 14 Juli/ July 2023

Groups



Office

Ruko Pondok Cabe Mutiara Blok C No.27  
Kel. Pondok Cabe, Kec. Pamulang  
Kota Tangerang Selatan 15418

Telp. 021-7463 6691  
Website www.ingriagroup.com





**PKF**  
**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,**  
**Retno, Palilingan & Rekan**

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

UOB Plaza 42nd & 30th Floor  
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10  
Central Jakarta 10230 Indonesia

+62 21 29932121 (Hunting)  
+62 21 3144003  
jkt-office@pkfhadiwinata.com  
www.pkfhadiwinata.com

No. : 01294/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VII/2023

**Laporan Auditor Independen**  
**Kepada Para Pemegang Saham, Dewan Komisaris**  
**dan Direksi**

**Independent Auditors' Report**  
**To The Shareholders, Board of Commissioner and**  
**Director of**

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**

**Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2022 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Basis Opini**

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

**Opinion**

*We have audited the financial statements of PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2022 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.*

*In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2022 and its financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

**Basis for Opinion**

*We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*





**PKF**

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

### Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

#### 1. Pinjaman bank

Lihat Catatan 5, 16 dan 30 pada laporan keuangan. Saldo pinjaman bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 41.836.517.607.

Perjanjian fasilitas pinjaman yang diperoleh Perusahaan dan masing-masing entitas sepengendalinya (PT Balikpapan Skylink Property - "BSP" dan PT Esmas Sukses Makmur - "ESM") dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi, seperti Perusahaan dan entitas sepengendalinya tidak diperkenankan untuk melakukan penggabungan usaha tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN.

Perusahaan dan entitas sepengendali lainnya telah melakukan penggabungan usaha efektif tanggal 31 Desember 2022 berdasarkan Akta Penggabungan No. 258 tanggal 28 Desember 2022 oleh Notaris Jimmy Tanal, SH. Penggabungan usaha tersebut dilakukan sebelum adanya persetujuan dari BTN. Selanjutnya, Perusahaan menerima surat persetujuan penggabungan usaha dari BTN tertanggal 8 Februari 2023 dengan syarat Perusahaan wajib melakukan pelunasan seluruh kewajiban kredit atas nama BSP dan ESM maksimal 30 hari sejak surat persetujuan penggabungan usaha diberikan. Selain itu, Perusahaan wajib menyampaikan Akta Notariil terkait komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang terrealisasi sampai dengan sebelum tanggal 28 Desember 2022, khususnya pada proyek BSP dan ESM.

### Key Audit Matters

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.*

*The key audit matters identified in our audit are outlined as follows:*

#### 1. Bank loans

*See Notes 5, 16 and 30 to the financial statements. Long-term bank loans as at 31 December 2022 amounted to Rp 41,836,517,607.*

*The loan facility agreements obtained by the Company and its entities under common control (PT Balikpapan Skylink Property - "BSP" and PT Esmas Sukses Makmur - "ESM") from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN") entails restrictive covenants and certain obligations that should be fulfilled, including that the Company and its entities under common control are not permitted to merge without obtaining prior written approval from BTN.*

*The Company and its entities under common control merged effectively on 31 December 2022 based on the Deed of Merger No. 258 dated 28 December 2022 by Notary Jimmy Tanal, SH. The merger was conducted prior to approval from BTN. Furthermore, the Company received the approval letter for the merger from BTN dated 8 February 2023 with the condition that the Company is required to repay all credit obligations on behalf of BSP and ESM a maximum of 30 days after the approval letter for the merger was given. Furthermore, the Company is required to submit Notarial Deeds regarding commitments and responsibilities for completing credit documents for KPR debtors that are realised up to 28 December 2022, especially at BSP and ESM projects.*





**PKF**

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan**

Pada bulan Maret 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh kewajiban yang disyaratkan BTN di atas.

Kami menganggap hal di atas sebagai hal audit utama, dimana kondisi tersebut merupakan ketidaksesuaian terhadap persyaratan perjanjian bank pada tanggal 31 Desember 2022 yang menyebabkan pinjaman menjadi segera jatuh tempo.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Prosedur audit kami meliputi sebagai berikut:

- Memperoleh pemahaman mengenai ketentuan tentang pembatasan-pembatasan dan kewajiban-kewajiban sebagaimana diwajibkan dalam perjanjian pinjaman.
- Memperoleh surat persetujuan penggabungan usaha dari BTN tertanggal 8 Februari 2023.
- Melakukan validasi ke dokumen pelunasan pinjaman bank dan pemenuhan kewajiban lainnya yang dipersyaratkan BTN dalam surat persetujuan penggabungan usaha.
- Mengevaluasi pertimbangan kebijakan akuntansi yang diambil manajemen akibat ketidaksesuaian terhadap persyaratan pinjaman tersebut.
- Memperoleh dan mengevaluasi tindakan manajemen sebagai tanggapan terhadap dampak pelunasan kewajiban kredit sebagaimana yang disyaratkan.
- Menilai kecukupan pengungkapan terkait yang disajikan di Catatan 16 atas laporan keuangan.

**2. Persediaan**

Lihat Catatan 3h, 4 dan 9 pada laporan keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah persediaan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian sebesar Rp 153.636.285.487 (2021: Rp 129.266.728.219; 2020: Rp 96.461.283.409) diklasifikasikan sebagai aset lancar dan Rp 46.489.141.433 (2021: Rp 41.345.585.030; 2020: Rp 30.738.535.051) diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

*In March 2023, the Company fulfilled all of the obligations required by BTN above.*

*We consider the above as a key audit matter, in which this condition constitutes non-compliance with the term of the loan agreement as at 31 December 2022 which causes the loan to become due immediately.*

How our audit addressed the Key Audit Matter

*Our audit procedures included the following:*

- *Obtain an understanding of the conditions regarding covenants and obligations as required in the loan agreement.*
- *Obtained an approval letter for the merger from BTN dated 8 February 2023.*
- *Perform validation on bank loan repayment documents and fulfillment of other obligations required by BTN in the approval letter for the merger.*
- *Evaluate management's accounting policy judgments as a result of non-compliance with the term of the loan agreement.*
- *Obtain and evaluate management actions in response to the impact of repayment of credit obligations as required.*
- *Assessing the adequacy of related disclosures presented in Note 16 to the financial statements.*

**2. Inventories**

*See Notes 3h, 4 and 9 to the financial statements.*

*As at 31 December 2022, the total inventories of houses and apartments under construction amounting to Rp 153,636,285,487 (2021: Rp 129,266,728,219; 2020: Rp 96,461,283,409) are classified as current assets and Rp 46,489,141,433 (2021: Rp 41,345,585,585; 2020: Rp 30,738,535,051) are classified as non-current assets.*





**PKF**

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan**

Penentuan harga perolehan persediaan melibatkan pengidentifikasian dan pengalokasian biaya perolehan dan pengembangan tanah, biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual, setelah memperhitungkan area tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual.

Jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual sama dengan unit rumah dan apartemen yang akan dibangun berdasarkan izin atas rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung.

Kami menganggap penentuan biaya persediaan sebagai hal audit utama dikarenakan jumlah unit rumah dan apartemen yang dibangun dapat berubah apabila terdapat perubahan pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi dilakukan jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.

#### Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Prosedur audit kami meliputi sebagai berikut:

- Menilai kepatuhan kebijakan akuntansi Perusahaan terkait identifikasi dan kapitalisasi biaya persediaan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- Mendapatkan dokumen-dokumen izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung yang berlaku untuk seluruh proyek perumahan dan apartemen Perusahaan.
- Memperoleh dan validasi rincian biaya-biaya yang terjadi terkait proyek perumahan dan apartemen Perusahaan, termasuk komitmen kontrak pekerjaan Perusahaan per tanggal 31 Desember 2022.
- Mengamati pengendalian internal Perusahaan terkait proses observasi fisik atas jumlah unit persediaan dalam penyelesaian.
- Mendapatkan dan mengevaluasi perhitungan pengalokasian biaya persediaan dan memeriksa akurasi matematis dari perhitungan tersebut.

*The determination of the cost of inventories involves identifying and allocating the costs of land acquisition and development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities based on the number of saleable houses and apartments, after taking into account the area of land used for roads and infrastructure or the area not for sale.*

*The number of saleable houses and apartments is the same as the number of houses and apartments to be built based on a permit on the site plan and building approval.*

*We consider the determination of inventory costs as the key audit matter due to the number of houses and apartments built may change if there is a change in the site plan and/or upon obtaining the building approval permit. Revisions and reallocations of the cost that have been incurred are carried out if there are fundamental changes during the construction.*

#### How our audit addressed the Key Audit Matter

*Our audit procedures included the following:*

- *Assessing the compliance of the Company's accounting policies regarding the identification and capitalisation of inventory costs in accordance with the provisions of Indonesian Financial Accounting Standards.*
- *Obtain documents of permits on the site plan and building approvals for all of the Company's housing and apartment projects.*
- *Obtain and validate the details of the cost incurred related to the Company's housing and apartment projects, including the Company's commitments on working contracts as at 31 December 2022.*
- *Observing the Company's internal control regarding the process of physical observation of the number of inventories in progress.*
- *Obtain and evaluate the calculations of inventory cost allocation and check the mathematical accuracy of the calculations.*





**PKF**  
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

- Menilai kecukupan pengungkapan terkait yang disajikan di Catatan 9 atas laporan keuangan sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- *Assessing the adequacy of related disclosures presented in Note 9 to the financial statements in accordance with the requirements of Indonesian Financial Accounting Standards.*

**Hal-hal Lain**

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi seperti disebutkan dalam Laporan Auditor Independennya No. 00006/3.0403/AU.1/05/0099-2/1/II/2023 dan No. 00005/3.0403/AU.1/05/0099-1/1/II/2023 tanggal 17 Februari 2023.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Kami sebelumnya telah menerbitkan Laporan Auditor Independen kami No. 01184/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VI/2023 bertanggal 23 Juni 2023 atas laporan keuangan Perusahaan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebelum penerbitan kembali laporan keuangan tersebut dengan pengungkapan tambahan tertentu sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana.

**Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

**Other Matters**

*The financial statements of the Company as at 31 December 2021 and 2020 and for the years then ended were audited by another independent auditor who expressed an unmodified opinion as stated in their Independent Auditors' Report No. 00006/3.0403/AU.1/05/ 0099-2/1/II/2023 and No. 00005/3.0403/AU.1/05/ 0099-1/1/II/2023 dated 17 February 2023.*

*This report has been prepared solely for inclusion in the prospectus in connection with the initial public offering of the Company and is not intended to be and should not be used for any other purposes.*

*We have previously issued our Independent Auditors' Report No. 01184/2.1133/AU.1/03/0259-1/1/VI/2023 dated 23 June 2023 on the financial statements of the Company as of and for the year ended 31 December 2022 prior to the reissuance of such financial statements with certain additional disclosures in connection with the proposed Initial Public Offering.*

**Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*





**PKF**

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan**

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Perusahaan.

#### **Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan**

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diantisipasi secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

*In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

*Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.*

#### **Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.*

*As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*





**PKF**

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan**

- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*





**PKF**  
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,  
Retno, Palilingan & Rekan

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

*We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.*

*From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.*

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

**Drs. Sikanto, Ak., CA., CPA., Asean CPA, MM**  
Registrasi Akuntan Publik/ *Public Accountant Registration No. AP.0259*



Jakarta, 14 Juli/ July 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021 *)	2020 *)	
<b>ASET</b>					<b>ASSETS</b>
<b>Aset lancar</b>					<b>Current assets</b>
Kas dan bank	3f, 6	7.761.536.872	16.068.640.181	9.533.592.713	Cash and banks
Piutang usaha					Trade receivables
- Pihak ketiga	3g, 7	4.679.578.500	5.142.585.000	5.626.057.500	Third parties -
Piutang lain-lain					Other receivables
- Pihak ketiga	3g, 8	7.780.371.954	916.893.296	81.314.627	Third parties -
Persediaan	3h, 9	107.197.509.554	87.971.508.689	65.841.940.459	Inventories
Biaya dibayar dimuka dan uang muka		70.856.321	181.100.000	190.213.300	Prepayments and advances
<b>Jumlah aset lancar</b>		<b>127.489.853.201</b>	<b>110.280.727.166</b>	<b>81.273.118.599</b>	<b>Total current assets</b>
<b>Aset tidak lancar</b>					<b>Non-current assets</b>
Persediaan	3h, 9	46.489.141.433	41.345.585.030	30.738.535.051	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	3i, 3q, 10	217.227.655.694	123.166.589.924	89.994.920.751	Land for development
Aset tetap	3j, 3q, 11	2.221.193.383	2.289.666.368	2.807.762.154	Fixed assets
Aset pajak tangguhan	3n	116.068.480	111.451.120	103.232.800	Deferred tax assets
Aset tidak lancar lainnya		57.774.311	147.999.017	457.645.853	Other non-current assets
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>		<b>266.111.833.301</b>	<b>167.061.291.459</b>	<b>124.102.096.609</b>	<b>Total non-current assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.208</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021 *)	2020 *)	
<b>LIABILITAS</b>					<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas jangka pendek</b>					<b>Current liabilities</b>
Utang usaha					Trade payables
- Pihak ketiga	3k, 12, 25	3.715.129.470	132.850.000	984.094.501	Third parties -
Utang lain-lain	3k, 13, 25				Other payables
- Pihak berelasi	3c, 24	-	19.864.122.226	26.180.690.693	Related party -
- Pihak ketiga		1.292.656.529	1.408.227.374	1.468.384.216	Third parties -
Utang pajak					Tax payables
- Pajak penghasilan badan	3n	144.538.531	140.717.011	77.748.187	Corporate income - tax
- Pajak lainnya		151.949.374	47.631.013	41.711.054	Other taxes -
Uang muka pelanggan	3m, 25	3.089.696.511	5.154.267.317	9.037.764.507	Advance from customers
Akrual	14, 25	37.550.577.173	23.374.816.607	11.669.452.086	Accruals
Bagian jangka pendek:					Current portion:
- Pinjaman bank	3p, 16, 25	41.836.517.607	16.541.267.749	20.340.000.000	Bank loans -
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>		<b>87.781.065.195</b>	<b>66.663.899.297</b>	<b>69.799.845.244</b>	<b>Total current liabilities</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>					<b>Non-current liabilities</b>
Utang lain-lain					Other payables
- Pihak ketiga	3k, 13, 25	126.838.464.924	48.306.304.475	-	Third parties -
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek					Long-term loan, net of current portion:
- Pinjaman bank	3p, 16, 25	-	26.212.362.773	25.879.157.997	Bank loans -
Pinjaman pemegang saham	3c, 24, 25	96.086.480.967	85.196.332.712	79.112.758.261	Shareholder loans
Kewajiban imbalan kerja	3l, 17	559.168.000	506.596.000	469.240.000	Employee benefit obligations
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>		<b>223.484.113.891</b>	<b>160.221.595.960</b>	<b>105.461.156.258</b>	<b>Total non-current liabilities</b>
<b>Jumlah liabilitas</b>		<b>311.265.179.086</b>	<b>226.885.495.257</b>	<b>175.261.001.502</b>	<b>Total liabilities</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021 *)	2020 *)	
<b>EKUITAS</b>					<b>EQUITY</b>
Modal saham	18				Share capital
- Modal dasar - 50.000 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham) dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham					Authorised capital - 50,000 shares (2021 and 2020: 30,000 shares) with par value of Rp 1,000,000 per share
- Modal ditempatkan dan disetor penuh - 40.916 saham (2021 dan 2020: 30.000 saham)		40.916.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	Issued and fully - paid - 40,916 shares (2021 and 2020: 30,000 shares)
Tambahan modal disetor	3r, 5	56.084.000.000	-	-	Additional paid-in capital
Ekuitas <i>merging</i> <i>entities</i>	3r, 5	-	34.036.471.430	11.187.980.325	Equity of merging entities
Akumulasi kerugian		(14.663.492.584)	(13.579.948.062)	(11.073.766.619)	Accumulated losses
<b>Jumlah ekuitas</b>		<b>82.336.507.416</b>	<b>50.456.523.368</b>	<b>30.114.213.706</b>	<b>Total equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>393.601.686.502</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>205.375.215.208</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.



**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Laporan laba rugi dan penghasilan**  
**komprehensif lain**  
**31 Desember 2022, 2021 dan 2020**

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Statements of profit or loss and**  
**other comprehensive income**  
**31 December 2022, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021 *)	2020 *)	
<b>Pendapatan</b>	3m, 19, 26	28.883.803.740	30.960.690.602	36.374.649.943	<b>Revenues</b>
<b>Beban pokok pendapatan</b>	3m, 9, 20, 26	(18.207.539.651)	(19.421.948.739)	(24.227.620.406)	<b>Cost of revenues</b>
<b>Laba kotor</b>		10.676.264.089	11.538.741.863	12.147.029.537	<b>Gross profit</b>
Beban penjualan	3m, 21	(2.116.822.557)	(2.241.264.415)	(2.947.192.351)	<i>Selling expenses General and administrative</i>
Beban umum dan administrasi	3m, 22	(7.573.092.192)	(6.567.935.645)	(7.982.777.170)	<i>expenses</i>
Pendapatan lain-lain		870.255.660	1.769.304.550	1.789.661.548	<i>Other income</i>
Beban lain-lain		(115.956.281)	(200.391.187)	(275.605.389)	<i>Other expenses</i>
Laba sebelum pajak penghasilan		1.740.648.719	4.298.455.166	2.731.116.175	<i>Profit before income tax</i>
Beban pajak penghasilan	3n, 15	(944.251)	(33.057.404)	(37.192.507)	<i>Income tax expense</i>
Laba tahun berjalan		1.739.704.468	4.265.397.762	2.693.923.668	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan/ (kerugian) komprehensif lain		137.417.580	76.911.900	(29.328.000)	<i>Other comprehensive Income/(loss)</i>
<b>Jumlah laba komprehensif tahun berjalan</b>		<b>1.877.122.048</b>	<b>4.342.309.662</b>	<b>2.664.595.668</b>	<b>Total comprehensive income for the year</b>
Laba per saham dasar	3t, 23	1	2	1	<i>Basic earnings per share</i>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

*The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.*

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Laporan perubahan ekuitas**  
**31 Desember 2022, 2021 dan 2020**

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Statements of changes in equity**  
**31 December 2022, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas <i>merging</i> entities/ Equity of <i>merging</i> entities	Saldo laba/ (Akumulasi kerugian)/ Retained earnings/ (Accumulated losses)	Jumlah/ Total	
<b>Saldo per 1 Januari 2020, sebelum penyajian kembali</b>		30.000.000.000	-	-	(7.435.035.945)	22.564.964.055	<b>Balance as of 1 January 2020, before restatement</b>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	3r, 5	-	-	4.884.653.983	-	4.884.653.983	<i>Difference in value from restructuring transactions of entities under common control</i>
<b>Saldo per 1 Januari 2020, disajikan kembali *)</b>		30.000.000.000	-	4.884.653.983	(7.435.035.945)	27.449.618.038	<b>Balance as of 1 January 2020, as restated *)</b>
Laba tahun berjalan				6.303.326.342	(3.609.402.674)	2.693.923.668	<i>Profit for the year</i>
Rugi komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		-	-	-	(29.328.000)	(29.328.000)	<i>Other comprehensive loss for the year, net of tax</i>
Jumlah laba/(rugi) komprehensif tahun berjalan		-	-	6.303.326.342	(3.638.730.674)	2.664.595.668	<i>Total comprehensive income/ (loss) for the year</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2020 *)</b>		30.000.000.000	-	11.187.980.325	(11.073.766.619)	30.114.213.706	<b>Balance as of 31 December 2020 *)</b>
Penambahan modal pada entitas sepengendali		-	-	16.000.000.000	-	16.000.000.000	<i>Addition of share capital in entity under common control</i>
Laba tahun berjalan				6.848.376.445	(2.582.978.683)	4.265.397.762	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		-	-	114.660	76.797.240	76.911.900	<i>Other comprehensive income for the year, net of tax</i>
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	6.848.491.105	(2.506.181.443)	4.342.309.662	<i>Total comprehensive income for the year</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2021 *)</b>		30.000.000.000	-	34.036.471.430	(13.579.948.062)	50.456.523.368	<b>Balance as of 31 December 2021 *)</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

*The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.*

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Laporan perubahan ekuitas (lanjutan)**  
**31 Desember 2022, 2021 dan 2020**

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Statements of changes in equity (continued)**  
**31 December 2022, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas <i>merging</i> entities/ Equity of <i>merging</i> entities	Saldo laba/ (Akumulasi kerugian)/ Retained earnings/ (Accumulated losses)	Jumlah/ Total	
<b>Saldo per 31 Desember 2021 *)</b>		30.000.000.000	-	34.036.471.430	(13.579.948.062)	50.456.523.368	<b>Balance as of 31 December 2021 *)</b>
Konversi pinjaman pemegang saham menjadi setoran modal	3r, 5	10.916.000.000	19.084.000.000	-	-	30.000.000.000	Conversion of shareholder loan into share capital
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependali	3r, 5	-	37.000.000.000	(34.036.471.430)	(2.963.528.570)	-	Difference in value from restructuring transactions of entities under common control
Laba tahun berjalan		-	-	-	1.739.704.468	1.739.704.468	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak		-	-	-	140.279.580	140.279.580	Other comprehensive income for the year, net of tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	1.877.122.048	1.877.122.048	Total comprehensive income for the year
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>		<b>40.916.000.000</b>	<b>56.084.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(14.663.492.584)</b>	<b>82.336.507.416</b>	<b>Balance as of 31 December 2022</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Laporan arus kas**  
**31 Desember 2022, 2021 dan 2020**

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Statements of cash flows**  
**31 December 2022, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	2022	2021 *)	2020 *)	
				<b>Cash flows from operating activities</b>
<b>Arus kas dari aktivitas operasi</b>				<b>Receipts from customers</b>
Penerimaan dari pelanggan	27.282.239.434	27.560.665.912	39.646.447.950	
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya	836.524.445	1.714.289.180	1.750.289.072	<i>Receipts from other operating activities</i>
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok	(17.770.075.489)	(20.462.084.092)	(24.383.915.302)	<i>Payments to contractors and suppliers</i>
Pembayaran kepada karyawan	(5.164.244.988)	(4.497.678.426)	(4.935.706.534)	<i>Payments to employees</i>
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya	(4.216.664.578)	(3.511.616.819)	(3.855.331.879)	<i>Payments to other operating activities</i>
Kas yang dihasilkan dari operasi	967.778.824	803.575.755	8.221.783.307	<i>Cash generated from operations</i>
Pembayaran bunga	(115.956.281)	(168.067.457)	(275.605.391)	<i>Payment of interest</i>
Penerimaan bunga	33.731.216	55.015.370	39.372.476	<i>Receipts of interest</i>
Pembayaran pajak penghasilan badan	(40.902.510)	-	-	<i>Payment of corporate income tax</i>
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	844.651.249	690.523.668	7.985.550.392	<i>Net cash generated from operating activities</i>
				<b>Cash flow from investing activities</b>
<b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>				<i>Addition to inventories and land for development</i>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan	(28.848.517.278)	(6.729.706.645)	(21.078.080.675)	<i>Addition to fixed assets</i>
Penambahan aset tetap	(502.375.100)	(36.894.900)	(93.303.000)	<i>Sale of/(addition to) other assets</i>
Penjualan/ (penambahan) aset lainnya	90.224.706	309.646.836	(120.988.153)	
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(29.260.667.672)	(6.456.954.709)	(21.292.371.828)	<i>Net cash used in investing activities</i>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021 *)	2020 *)	
<b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>					<b>Cash flows from financing activities</b>
Penerimaan utang bank	16	8.000.000.000	4.700.000.000	2.850.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	16	(8.917.112.915)	(8.165.527.475)	(11.617.055.167)	Payment of bank loans
Penerimaan pinjaman pemegang saham	24	21.026.026.029	15.767.005.984	26.271.756.711	Proceeds from shareholder loans
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan		20.108.913.114	12.301.478.509	17.504.701.544	Net cash generated from financing activities
(Penurunan)/kenaikan bersih kas dan bank		(8.307.103.309)	6.535.047.468	4.197.880.108	Net (decrease)/increase in cash and banks
Kas dan bank awal tahun		16.068.640.181	9.533.592.713	5.335.712.605	Cash and banks at the beginning of the year
<b>Kas dan bank akhir tahun</b>	3f, 6	<b>7.761.536.872</b>	<b>16.068.640.181</b>	<b>9.533.592.713</b>	<b>Cash and banks at end of the year</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan ini secara keseluruhan.

The accompanying notes to financial statements form an integral part of these financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 1. UMUM

### a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Euis Widari, S.H., No. 04 tanggal 8 Mei 2013. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-34946.AH.01.01.TAHUN 2013 tanggal 27 Juni 2013. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 255 tanggal 28 Desember 2022, sehubungan dengan penggabungan usaha Perusahaan dengan pihak-pihak entitas sepengendali, peningkatan modal dasar dan konversi sebagian pinjaman pemegang saham Perusahaan menjadi setoran modal. Akta perubahan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0020451.AH.01.10.TAHUN 2022 dan AHU-AH.01.09-0137045 tanggal 29 Desember 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, Perusahaan bergerak di bidang real estat. Kegiatan usaha yang saat ini sedang dijalankan oleh Perusahaan adalah real estat.

Perusahaan berdomisili di Ruko Pondok Cabe Mutiara, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten 15418.

Perusahaan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah pada tahun 2017.

Perusahaan tidak memiliki induk perusahaan. Khufran Hakim Noor merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, Perusahaan memiliki karyawan masing-masing sebanyak 63, 74 dan 75 orang (tidak diaudit).

## 1. GENERAL

### a. Establishment and General Information

*PT Ingria Pratama Capitalindo Tbk (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 04 dated 8 May 2013 of Euis Widari, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-34946.AH.01.01.TAHUN 2013 dated 27 June 2013. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 255, dated 28 December 2022 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., in connection with the merger of the Company and its entities under common control, increase in the authorised capital and conversion of certain Company's shareholder loans into share capital. The deed of the amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-0020451.AH.01.10.TAHUN 2022 and AHU-AH.01.09-0137045 dated 29 December 2022.*

*In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company is engaged in real estate. The business activity currently being carried out by the Company is real estate.*

*The Company is domiciled at Pondok Cabe Mutiara Ruko, Jalan Pondok Cabe Raya No. 27, Pamulang District, South Tangerang, Banten 15418.*

*The Company commenced its operational activity with purchases of land in 2017.*

*The Company does not have parent entity. Khufran Hakim Noor is the controlling shareholder of the Company.*

*As at 31 December 2022, 2021 and 2020, the Company has 63, 74 and 75 employees, respectively (unaudited).*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Dewan Komisaris dan Direksi**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

2022		2021 dan/and 2020	
Komisaris	Arvan Rivaldy R Siregar	Arvan Rivaldy R Siregar	Commissioner
Direktur Utama	Khufran Hakim Noor	-	President Director
Direktur	Mochammad Supriyadi	Khufran Hakim Noor	Director
Direktur	Irwansyah Hakim Noor	-	Director

**c. Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan ini yang diselesaikan pada tanggal 14 Juli 2023.

**1. GENERAL (continued)**

**b. Board of Commissioners and Directors**

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors was as follows:

**c. Responsibility on Financial Statements**

The Company's management is responsible for the preparation of these financial statements and notes to financial statements which were completed on 14 July 2023.

**2. PERUBAHAN ATAS PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")**

**Berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2022**

Penerapan dari perubahan standar dan interpretasi akuntansi atas standar akuntansi berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2022 dan relevan bagi Perusahaan namun tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan tahun berjalan:

- Amandemen PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"
- Amandemen PSAK No. 57 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan"
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 69 "Agrikultur"
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan"
- Penyesuaian tahunan atas PSAK No. 73 "Sewa"

**2. CHANGES IN STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("SFAS") AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("IFAS")**

**Effective for the financial year starting 1 January 2022**

The implementation of the following revised accounting standards and interpretation of the accounting standards which are effective from 1 January 2022 and relevant for the Company, but did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year's financial statements:

- Amendment to SFAS No. 22 "Business Combination"
- Amendment to SFAS No. 57 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets about Onerous Contracts"
- Annual improvements on SFAS No. 69 "Agriculture"
- Annual improvements on SFAS No. 71 "Financial Instruments"
- Annual improvements on SFAS No. 73 "Leases"

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. PERUBAHAN ATAS PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”)**

Amandemen, penyesuaian tahunan dan penerbitan baru atas standar-standar akuntansi yang akan berlaku efektif untuk tahun-tahun buku berikut:

**1 Januari 2023**

- Amendemen PSAK No. 1 “Penyajian Laporan Keuangan”
- Amendemen PSAK No. 16 “Aset Tetap”
- Amendemen PSAK No. 25 “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan”
- Amendemen PSAK No. 46 “Pajak Penghasilan”

**1 Januari 2025**

- PSAK No. 74 “Kontrak Asuransi”

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perusahaan masih mempelajari dampak potensial yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amendemen dan penyesuaian tahunan standar akuntansi tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan Perusahaan.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup PSAK dan ISAK yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal dan peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang diterbitkan oleh OJK. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

**b. Dasar Penyusunan**

Dasar penyusunan laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp) dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

**3. CHANGES IN STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“SFAS”) AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (“IFAS”)**

The amendments, annual improvements and the issuance of new accounting standards which will be effective for the following financial years:

**1 January 2023**

- Amendment to SFAS No. 1 “Presentation of Financial Statements”
- Amendment to SFAS No. 16 “Fixed Assets”
- Amendment to SFAS No. 25 “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Error”
- Amendment to SFAS No. 46 “Income Tax”

**1 January 2025**

- SFAS No. 74 “Insurance Contracts”

Until the authorisation date of the financial statements, the Company is still evaluating the potential impacts of these new standards, amendments and annual improvements to the accounting standards to the Company’s financial statements.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Statement of Compliance**

The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise SFAS and IFAS issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, and Capital Market regulatory and the related Financial Services Authority’s (“OJK”) regulation, particularly Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentation and Disclosures of Financial Statements of Listed Entity issued by OJK. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

**b. Basis of Preparation**

The financial statements, except for the statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The reporting currency used in the preparation of financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), while the measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies.



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

b. Dasar Penyusunan (lanjutan)

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

b. *Basis of Preparation (continued)*

*The statements of cash flows are prepared using the direct method which classifies cash flows into operating, investing and financing activities.*

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020.

*The accounting policies adopted in the preparation of the financial statements for the year ended 31 December 2022 are consistent with those adopted in the preparation of the financial statements for the years ended 31 December 2021 and 2020.*

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi tertentu. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi berdampak signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan pada Catatan 4.

*The preparation of the financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standard requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Company's accounting policies. The areas that involve a higher degree of judgment or complexity or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statement, are disclosed in Note 4.*

Laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 disusun dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan di Indonesia berdasarkan peraturan dan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan ("Penawaran Umum Perdana").

*The financial statements for the year ended 31 December 2022, 2021 and 2020 are prepared for inclusion in the offering document in connection with the proposed initial public offering of the shares of the Company in Indonesia in reliance on rules and regulations of the Indonesia Financial Services Authority (the "Initial Public Offering").*

c. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi

c. *Transactions with Related Parties*

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan (entitas pelapor):

*A related party is a person or entity that is related to the Company (the reporting entity):*

1. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

1. *A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:*

- i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
- ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
- iii. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

- i. *Has control or joint control over the reporting entity;*
- ii. *Has significant influence over the reporting entity; or*
- iii. *Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

c. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi (lanjutan)

c. Transactions with Related Parties (continued)

2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

2. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applied:

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- v. Entitas tersebut menyelenggarakan suatu program imbalan kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1); dan
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

- i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
- ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);
- iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
- v. The entity is conducting a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity itself is such a plan, the sponsoring entities are also related to the reporting entity;
- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1); and
- vii. A person identified in (1) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada catatan atas laporan keuangan.

All transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the notes to financial statements.

d. Aset Keuangan

d. Financial Assets

Perusahaan menerapkan PSAK 71 "Instrumen Keuangan". Perusahaan mengklasifikasikan instrumen keuangan dalam bentuk aset keuangan dan liabilitas keuangan.

The Company has applied SFAS 71 "Financial Instruments". The Company classifies the financial instruments in the form of financial assets and financial liabilities.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori:

Financial assets are classified into three categories as follows:

- (i). Aset keuangan diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.
- (ii). Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

- (i). Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL").
- (ii). Financial assets at amortised cost.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

d. Aset Keuangan (lanjutan)

d. Financial Assets (continued)

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

*Classification and measurement of financial assets are based on the business model and contractual cash flows - whether from solely principal and interest payment. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.*

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, Perusahaan hanya memiliki aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

*As of 31 December 2022, 2021 and 2020, the Company only has financial assets measured at amortised cost.*

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Financial assets at amortised cost

Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

*The Company measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:*

- Dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual hingga jatuh tempo; dan
- Arus kas yang dihasilkan semata-mata berasal dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- *Held to collect contractual cash flows till maturity; and*
- *The cash flows are arising from solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

*Financial assets measured at amortised cost consist of cash and banks, trade receivables and other receivables. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise, they are classified as non-current.*

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif tersebut. Amortisasi suku bunga efektif dicatat dalam laporan laba rugi.

*Financial assets measured at amortised cost are recognised initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the effective interest rate. The effective interest rate amortisation is included in the profit or loss.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING  
(lanjutan)

d. Aset Keuangan (lanjutan)

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan. Atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada tanggal akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan informasi yang bersifat *forward-looking* terhadap aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan tersebut mengalami penurunan nilai ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak merugikan atas estimasi arus kas masa depan telah terjadi. Penurunan nilai tersebut diakui dalam laba rugi.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

Perusahaan mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi *default* ketika telah menunggak lebih dari 1 tahun. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Perusahaan juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan *default* ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Perusahaan tidak mungkin menerima arus kas kontraktual secara penuh tanpa melakukan perluasan persyaratan kredit.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

d. Financial Assets (continued)

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a financial instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, a shorter period to obtain the net carrying amount of financial assets at initial recognition.

Impairment of financial assets

At the end of the reporting period, the Company assesses the expected credit losses by considering the forward-looking information associated with the financial assets measured at fair value through profit or loss and amortised cost. The financial assets are impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows have occurred. Any impairment is recognised in profit or loss.

Objective evidence of impairment of other financial assets could include:

- Significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or
- Breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments; or
- It is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganisation.

The Company considers a financial asset in default when contractual payments are 1 year past due. However, in certain cases, the Company may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Company is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Company.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

d. Aset Keuangan (lanjutan)

d. Financial Assets (continued)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Impairment of financial assets (continued)

Perusahaan mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Perusahaan, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

The Company recognises an allowance for expected credit losses ("ECL") for all financial assets at amortised costs. ECL is based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Company expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, pengukuran penyisihan kerugian dilakukan sejumlah ECL 12 bulan. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umumnya, terlepas dari waktu terjadinya default (sepanjang umur ECL).

ECL is recognised in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL is provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Since loans and receivables are carried at amortised cost, the amount of the impairment is the difference between the financial assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial assets original effective interest rate.

Nilai tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun penyisihan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun penyisihan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun penyisihan. Perubahan nilai tercatat akun penyisihan piutang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif.

The carrying amount of the financial assets is reduced by direct impairment loss on financial assets, except for the carrying amount which receivable is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognised in profit or loss.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

d. Aset Keuangan (lanjutan)

d. Financial Assets (continued)

Penghentian pengakuan aset keuangan

Derecognition of financial assets

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Perusahaan tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

*The Company derecognises a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognises its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognise the financial asset and also recognise collateralised borrowing for the proceeds received.*

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

*On derecognition of financial assets in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognised in other comprehensive income and accumulated in equity is recognised in profit or loss.*

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer.

*On derecognition of financial assets to one part only (e.g., when the Company retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Company allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part it continues to recognise under continuing involvement, and the part it no longer recognises on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer.*

Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain diakui pada laba rugi.

*The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognised and the sum of the consideration received for the part no longer recognised and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognised in other comprehensive income is recognised in profit or loss.*

Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

*A cumulative gain or loss that had been recognised in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognised and the part that is no longer recognised on the basis of the relative fair values of those parts.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

e. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

e. *Financial Liabilities and Equity Instruments*

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Classification as liabilities or equity

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

*Financial liabilities and equity instruments issued by the Company are classified according to the substance of the contractual arrangements and the definitions of a financial liability and an equity instrument.*

Instrumen ekuitas

Equity instruments

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

*An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Company after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.*

Liabilitas keuangan

Financial liabilities

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai "biaya diamortisasi".

*Financial liabilities are classified as "amortised cost".*

Liabilitas keuangan pada biaya diamortisasi

Financial liabilities at amortised cost

Liabilitas keuangan yang meliputi utang usaha dan utang lain-lain, dan biaya yang masih harus dibayar pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

*Financial liabilities which include trade and other payables, and accruals are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.*

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Derecognition of financial liabilities

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

*The Company derecognises financial liabilities if, and only if, the Company's obligations are discharged, canceled or expired.*

Aset dan liabilitas keuangan Perusahaan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika:

*The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position if, and only if:*

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

- *currently has a legally enforceable right to set off the recognised amount; and*
- *intend either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

f. Kas dan Bank

Kas dan bank terdiri dari kas dan kas di bank.

f. Cash and Banks

Cash and banks comprise cash on hand and cash in banks.

g. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha - pihak ketiga terdiri atas piutang dari bank terkait kegiatan penjualan rumah dan apartemen melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang, piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

g. Trade and Other Receivables

Trade receivables - third parties comprise receivables from banks for sales of houses and apartments transactions through housing loans and retentions. If collection is expected in one year or less, they are classified as current assets. If not, they are presented as non-current assets.

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

Trade and other receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method if the impact of discounting is significant, less allowance for impairment.

Provisi penurunan nilai piutang diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan penelaahan atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif sepanjang umur piutang menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi yang bersifat *forward-looking* yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Provisions for impairment of receivables are measured based on expected credit losses by reviewing the collectability of individual or collective balances in a lifetime of receivables using a simplified approach with considering the forward-looking information at the end of each reporting period.

Selanjutnya, lihat Catatan 2d - Aset Keuangan terkait penurunan nilai dan penghentian pengakuan aset keuangan.

Furthermore, see Note 2d - Financial Assets in relation to impairment and derecognition of financial assets.

h. Persediaan

Persediaan, terdiri dari bangunan rumah dan apartemen yang siap dijual dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai terendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan biaya penjualan. Penyisihan penurunan nilai persediaan ditentukan berdasarkan peninjauan terhadap keadaan persediaan.

h. Inventories

Inventories, consist of houses and apartments units ready for sale and buildings under construction, are stated at a lower cost or net realisable value. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling expenses. Provision for impairment of inventories is made based on a review of the condition of the inventories.

Harga perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen. Biaya yang dikapitalisasi dalam konstruksi dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual.

The cost of housing and apartments under construction consists of the cost of land under development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities. The capitalised costs under construction are allocated based on the number of saleable houses and apartments.



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

h. Persediaan (lanjutan)

h. *Inventories (continued)*

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang, meliputi harga perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah serta biaya pinjaman yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan tanah. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual, dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah yang dibangun.

*The acquisition cost of land for development is determined by the weighted-average method, consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development costs related to the land development activities and borrowing costs that are attributable to land development activities. The cost of land under development, including land used for roads and infrastructure or non-saleable areas, is allocated based on the number of housing units built.*

Biaya perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke persediaan siap dijual pada saat pembangunan telah selesai.

*The cost of housing under construction is transferred to inventories available for sale when the construction is substantially completed.*

Persediaan rumah dan apartemen diklasifikasikan sebagai aset lancar jika diperkirakan dapat diselesaikan dan siap untuk dijual dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka persediaan tersebut diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

*Inventories housing and apartments are classified as current assets if they are expected to be completed and available for sale within 12 months, otherwise they are classified as non-current assets.*

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Perusahaan akan melakukan revisi dan realokasi biaya jika terjadi perubahan mendasar selama pengembangan.

*A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Company will revise and reallocate the cost if there are fundamental changes during the construction.*

Biaya-biaya yang tidak berkaitan dengan proyek pengembangan lahan dan pembangunan rumah diakui sebagai beban pada saat terjadinya pada laporan laba rugi.

*Costs that are not related to land development projects and housing construction are recognised as expenses when incurred in the profit or loss.*

i. Tanah untuk dikembangkan

i. *Land for developments*

Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi penurunan nilai, jika ada. Tanah untuk dikembangkan tidak disusutkan.

*Land for developments is stated at historical cost less impairment, if any. Land for developments is not depreciated.*

Harga perolehan tanah untuk dikembangkan meliputi harga perolehan tanah, biaya-biaya langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan perolehan tanah serta biaya-biaya pinjaman berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk mendanai perolehan tanah. Biaya awal untuk memperoleh hak guna atas tanah diperhitungkan sebagai bagian dari harga perolehan, dan tidak disusutkan.

*The acquisition cost of land for development consists of the cost of land purchases, direct and indirect costs related to the land acquisition activities and borrowing costs in connection with the loan received for funding the acquisition of land. Initial costs paid to obtain land use rights are considered to be part of the cost of land, and therefore they are not depreciated.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

i. Tanah untuk dikembangkan (lanjutan)

Tanah untuk dikembangkan dipindahkan ke persediaan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai tanah siap dikembangkan. Perusahaan akan melakukan revisi biaya jika terjadi perubahan biaya.

Tanah untuk dikembangkan diuji terhadap penurunan nilainya apabila terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Kerugian atas penurunan nilai diakui sebesar jumlah nilai tercatat aset yang melebihi jumlah terpulihannya.

j. Aset Tetap

Aset tetap diakui sebesar harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan biaya perolehan hingga mencapai nilai sisa sepanjang estimasi masa manfaatnya sebagai berikut:

	<b>Tahun/ Years</b>
Peralatan dan perlengkapan kantor	4 - 8
Komputer	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

Nilai sisa, masa manfaat dan metode penyusutan setiap aset ditinjau dan jika perlu disesuaikan, pada setiap tanggal pelaporan.

Biaya-biaya setelah pengakuan awal aset diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset atau sebagai aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, hanya apabila kemungkinan besar Perusahaan akan mendapatkan manfaat ekonomis masa depan berkenaan dengan aset tersebut dan biaya perolehan aset dapat diukur dengan andal. Nilai tercatat komponen yang diganti tidak lagi diakui.

Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan lainnya diakui pada laporan laba rugi pada saat terjadinya.

i. Land for developments (continued)

Land for development is transferred to inventories upon commencement of land development.

A review of the estimated cost is carried out at the end of each reporting period until the land is ready for development. The Company will revise the cost if there is a change in the cost.

Land for development is reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount.

j. Fixed Assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Depreciation on fixed assets is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives, as follows:

	<b>Persentase/ Percentage</b>	
	25% - 12,5%	Equipment and office supplies
	25% - 12,5%	Computer
	25% - 12,5%	Vehicles

The assets' residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each reporting date.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised.

All other repairs and maintenance are charged to profit or loss as incurred.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

j. Aset Tetap (lanjutan)

Nilai tercatat aset segera diturunkan menjadi nilai yang dapat diperoleh kembali jika nilai tercatat aset lebih besar dari estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan aset ditentukan sebesar perbedaan antara penerimaan hasil pelepasan dan jumlah tercatat aset tersebut dan diakui dalam akun Penghasilan lainnya.

k. Utang usaha dan utang lain-lain

Utang usaha dan utang lain-lain diakui sebesar nilai wajar pada saat pengakuan awalnya dan selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Utang usaha dan utang lain-lain diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

l. Imbalan kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan liabilitas kepada karyawan atas gaji dan bonus diakui pada saat terutang kepada karyawan berdasarkan metode akrual.

Imbalan pascakerja

Perusahaan mencatat kewajiban imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 tahun 2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja.

j. Fixed Assets (continued)

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Gains or losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised within Other income.

k. Trade and other payables

Trade and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business). If not, they are presented as non-current liabilities.

l. Employee benefits

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits which represent liabilities to employees for salary and bonuses are recognised when they accrue to the employees.

Post-employment benefits

The Company recognises its unfunded post-employment benefits obligations in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 11 Year 2020 on "Job Creation" and Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 35 Year 2021 on Certain Period Work Agreement, Outsourcing, Working Time and Resting Time, and Termination of Employment.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

I. Imbalan kerja (lanjutan)

I. Employee benefits (continued)

Imbalan pascakerja (lanjutan)

Post-employment benefits (continued)

Liabilitas imbalan pensiun diakui pada laporan posisi keuangan sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan. Kewajiban imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris yang independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan imbal hasil obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang dimana imbalan akan dibayarkan dan memiliki jangka waktu jatuh tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun.

*The pension benefit obligation recognised in the statements of financial position is the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period. The defined benefit obligation is calculated annually by independent actuaries using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using yield of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid, and that have terms to maturity approximating to the terms of the related pension obligation.*

Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi.

*Past-service costs are recognised immediately in the profit or loss.*

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi-asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

*Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.*

Keuntungan atau kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program imbalan pasti diakui di laba rugi ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.

*Gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan are recognised in profit or loss when the curtailment or settlement occurs.*

Pesangon

Termination

Pesangon pemutusan kontrak kerja terutang ketika Perusahaan memberhentikan hubungan kerja sebelum usia pensiun normal, atau Ketika seorang pekerja menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela dengan kompensasi imbalan pesangon. Perusahaan mengakui pesangon pemutusan kontrak kerja pada tanggal yang lebih awal antara: (i) ketika Perusahaan tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut dan (ii) ketika Perusahaan mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon. Dalam hal menyediakan pesangon sebagai penawaran untuk mengundurkan diri secara sukarela, pesangon pemutusan kontrak kerja diukur berdasarkan jumlah karyawan yang diharapkan menerima penawaran tersebut. Imbalan yang jatuh tempo lebih dari 12 bulan setelah periode pelaporan didiskontokan menjadi nilai kininya.

*Termination benefits are payable when employment is terminated by the Company before the normal retirement date, or whenever an employee accepts voluntary redundancy in exchange for these benefits. The Company recognises termination benefits at the earlier of the following dates: (i) when the Company can no longer withdraw the offer of those benefits and (ii) when the Company recognises costs for a restructuring that is within the scope of IFAS No. 57 and involves the payment of termination benefits. In the case of an offer made to encourage voluntary redundancy, the termination benefits are measured based on the number of employees expected to accept the offer. Benefits falling due more than 12 months after the reporting date are discounted to their present value.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

m. Revenue and Expense Recognition

Perusahaan menerapkan PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut:

*The Company has applied SFAS No. 72 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows:*

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria berikut:
  1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak.
  2. Perusahaan dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.
  3. Kontrak memiliki substansi komersial.
  4. Besar kemungkinan Perusahaan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relative diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

1. *Identify the contract with customers with certain criteria as follows:*
  1. *The contract has been agreed by the parties involved in the contract.*
  2. *The Company can identify the rights of relevant parties and the terms of payment for the goods or services to be transferred.*
  3. *The contract has commercial substance.*
  4. *It is possible that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.*
3. *Determine the transaction price. The transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct good or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost-plus margin.*
5. *Recognise revenue when the performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

m. Revenue and Expense Recognition (continued)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

*A performance obligation may be satisfied at the following:*

- a) Pada waktu tertentu (umumnya janji untuk mengalihkan barang ke pelanggan); atau
- b) Sepanjang waktu (umumnya janji untuk mengalihkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Perusahaan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

- a) *Point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- b) *Over the time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over the time, the Company selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognised as the performance obligation is satisfied.*

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Perusahaan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

*Revenue is measured based on the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.*

Pendapatan diakui ketika Perusahaan memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban yang terpenuhi.

*Revenue is recognised when the Company satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. The amount of revenue recognised is the amount allocated for the satisfied performance obligation.*

Pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen diakui pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

*Revenue from sales of houses and apartments is recognised when the following conditions are fulfilled:*

- Proses penjualan telah selesai dimana Perusahaan telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan unit bangunan yang dijual kepada pembeli;
- Perusahaan tidak lagi memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan atau kendali efektif atas unit bangunan yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Perusahaan; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

- *The sales process has been completed where the Company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the building unit sold to the buyer;*
- *The Company has no ongoing substantial involvement with the building unit nor effective control over the building unit sold;*
- *The amount of revenue can be measured reliably;*
- *It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and*
- *The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

m. Revenue and Expense Recognition (continued)

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui apabila kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi melebihi pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak akan direalisasi menjadi pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka pelanggan".

*Payment of the transaction price differs for each contract. Contract asset is recognised when performance obligation satisfied is more than the payments by customer. Contract liability is recognised when the payment by the customer is more than the performance obligation satisfied. Contract liability will be recognised as revenue when the performance obligation has been satisfied. Contract assets are presented under "Trade receivables" and contract liabilities are presented under "Advance from customers".*

Biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai persediaan dan dibebankan pada beban pokok pendapatan pada saat pengakuan pendapatan.

*Costs that are directly related to obtaining the contract are recorded as inventory and charged to the cost of revenue upon recognition of revenue.*

Beban yang tidak secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

*Expenses that are not directly related to obtaining a contract are recognised when incurred (accrual basis).*

n. Pajak Penghasilan

n. Income Tax

PSAK No. 46 mengisyaratkan Perusahaan untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan.

*SFAS No. 46 requires the Company to calculate the tax consequences of current and future tax from recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognised in the statement of financial position, and the transactions and another event of the current period that are recognised in the financial statements.*

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi tahun berjalan, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas). Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain maupun di ekuitas.

*The tax expense comprises current and deferred tax. Tax expense is recognised in the profit loss for the year, except to the extent that it relates to items recognised outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity). In this case, the tax is also recognised in other comprehensive income or in equity.*

Pajak final

Final tax

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi diterapkan bahkan ketika pihak yang melakukan transaksi mengalami kerugian.

*Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognising losses.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING  
(lanjutan)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)

n. Pajak Penghasilan (lanjutan)

n. Income Tax (continued)

Pajak final (lanjutan)

Final tax (continued)

Mengacu pada PSAK No. 46 yang disebutkan di atas, beban pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai beban pajak final.

Referring to SFAS No. 46 as mentioned above, final tax expense is no longer in scope of SFAS No. 46. Therefore, the Company has decided to present all of the final tax arising from transfer land and/or building right as final tax expenses.

Pajak kini

Current tax

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Pajak tangguhan

Deferred tax

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Deferred tax assets and liabilities are recognised for the future tax consequences attributable to differences between the financial statements carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective tax bases. Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognised for deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable income will be available in the future period against which the deductible temporary differences can be utilised.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam tahun ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir tahun pelaporan.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the years in which the liability is settled or the asset realised, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting years.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Perusahaan ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of each reporting year and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

n. Pajak Penghasilan (lanjutan)

n. *Income Tax (continued)*

Pajak tangguhan (lanjutan)

Deferred tax (continued)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Perusahaan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Perusahaan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

*Deferred tax assets and liabilities are written off when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis.*

o. Sewa

o. *Leases*

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak merupakan atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset selama jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

*At inception of a contract, the Company assesses whether a contract is or contains a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an asset for a period of time in exchange for consideration.*

Aset hak-guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai (jika ada). Aset hak-guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset atau masa sewa. Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset tetap".

*The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment (if any). Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term. Right-of-use assets are classified as part of "Fixed assets".*

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika tarif tidak dapat segera ditentukan, di mana hal tersebut secara umum terjadi pada sewa dalam Perusahaan, suku bunga pinjaman inkremental penyewa digunakan, yaitu tarif yang harus dibayar oleh penyewa untuk meminjam dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkungan ekonomi serupa dengan syarat dan ketentuan yang serupa. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan.

*Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If the rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases in the Company, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the individual lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms and conditions. Each lease payment is allocated between the settlement portion of liability and finance cost.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

o. Sewa (lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu 12 bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas saldo liabilitas.

Perusahaan tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk:

- sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang; atau
- sewa yang asetnya bernilai-rendah.

Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

p. Pinjaman

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

o. Leases (continued)

*Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified in long-term liabilities except for those with maturities of 12 months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.*

*The Company does not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for:*

- *short-term leases that have a lease term of 12 months or less; or*
- *leases with low-value assets.*

*Payments under those leases are charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.*

p. Borrowings

*Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.*

*Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are stated at amortised cost using the effective interest method. Borrowings are classified under non-current liabilities unless their maturities are within 12 months after the reporting date.*

*Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fees are deferred until the draw-down occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is deferred as a prepayment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

p. Pinjaman (lanjutan)

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau konstruksi aset kualifikasian ("qualifying asset"), dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai secara substansial. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada tahun terjadinya.

p. Borrowings (continued)

*Borrowing costs, which are directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset, are capitalised until the asset is substantially completed. All other borrowing costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.*

q. Penurunan nilai dari aset non-keuangan

Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat terpulihkan. Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih lebih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat terpulihkan dari aset tersebut.

q. Impairment of non-financial assets

*Fixed assets and other non-current assets are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount.*

Nilai yang dapat terpulihkan adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah.

*Recoverable amount is the higher of its fair value less cost to sell and its value in use of the assets. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows.*

r. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang pengendalian. Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak awal periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendali.

r. Business Combination Under Common Controls

*Business combinations of entities under common control are accounted for using the pooling of interest method whereby assets and liabilities acquired in a business combination are recorded by the acquirer at their carrying amount. The difference between the amount transferred and the carrying amount is presented as additional paid-in capital and is not reclassified to profit or loss when control is lost. The pooling of interests method is applied as if the entities had been combined from the beginning of the period in which the combining entities were under common control.*

s. Segmen operasi

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan yang secara reguler direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

s. Operating segment

*Operating segments to be identified on the basis of internal reports about components of the Company that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**  
(lanjutan)

s. Segmen operasi (lanjutan)

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- i. yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- ii. yang hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- iii. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

t. Laba Per Saham Dasar

Perusahaan menyajikan data laba atau rugi bersih per saham dasar untuk saham biasa. Laba atau rugi bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

**4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI**  
**AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat. Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**  
(continued)

s. Operating segment (continued)

An operating segment is a component of an entity:

- i. that engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);
- ii. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- iii. for which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of their performance is more specifically focused on the category of each business.

t. Basic Earnings Per Share

The Company presents net basic earnings per share data for its ordinary shares. Net basic earnings per share is calculated by dividing the earning for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

**4. CONSIDERATION, ESTIMATES AND SIGNIFICANT**  
**ACCOUNTING ASSUMPTIONS**

The preparation of the financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgements, estimations and assumptions that affect amounts reported in the financial statements. Due to inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates. Management believes that the following disclosure has included a summary of considerations, estimates and significant assumptions that affect the reported amounts and disclosures in the financial statements.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** (lanjutan)

**4. CONSIDERATION, ESTIMATES AND SIGNIFICANT ACCOUNTING ASSUMPTIONS** (continued)

Pengelompokan aset dan liabilitas keuangan

Classification of financial assets and liabilities

Perusahaan menetapkan pengelompokan aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 71 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan.

The Company determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 71. Accordingly, the financial assets and liabilities as accounted for in accordance with the Company's accounting policies.

Menentukan biaya persediaan

Determining cost of inventories

Harga perolehan bangunan rumah dan apartemen dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan rumah dan apartemen.

The cost of housing and apartments under construction consists of the cost of land under development, construction costs, borrowing costs and other costs that are attributable to houses and apartments development activities.

Biaya yang dikapitalisasi tersebut dialokasikan berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dijual, yakni berdasarkan jumlah unit rumah dan apartemen yang dapat dibangun pada rencana tapak dan/atau pada saat diperolehnya izin persetujuan bangunan gedung. Manajemen akan melakukan revisi dan realokasi biaya yang telah terjadi apabila terdapat perubahan mendasar pada izin rencana tapak dan persetujuan bangunan gedung selama pengembangan.

The capitalised costs are allocated based on the number of saleable houses and apartments, which is based on the number of houses and apartments that can be built on the site plan and/or at the time a building approval permit is obtained. Management will revise and reallocate costs that have occurred if there are fundamental changes to the site plan and building approval permit during the constructions.

Menentukan biaya pengembangan tanah

Determining cost of land development

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan mencakup biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya pengembangan baik langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan tanah, ditambah beban pinjaman dan taksiran biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Taksiran biaya pengembangan tanah dan lingkungan merupakan taksiran yang dibuat oleh manajemen dengan mempertimbangkan biaya prasarana yang telah terjadi ditambah taksiran biaya prasarana yang akan dikeluarkan sampai dengan proyek dalam kawasan tersebut dinyatakan selesai. Taksiran ini direviu oleh manajemen pada setiap tahunnya dan akan dilakukan penyesuaian sesuai kondisi terkini.

The acquisition cost of land for development consisting of the cost of land being developed, direct and indirect development cost related to the land development activities, plus borrowing costs and the estimated cost of land development and the environment. Estimated cost of land development and the environment are estimates made by management taking into account the cost of infrastructure that has occurred plus infrastructure costs estimated to be incurred until the project is declared complete. These estimates are reviewed by management on each year and will be adjusted according to the current conditions.

Perpajakan

Taxation

Perusahaan beroperasi di bawah peraturan perpajakan di Indonesia. Pertimbangan yang signifikan diperlukan untuk menentukan provisi pajak penghasilan. Apabila keputusan final atas pajak tersebut berbeda dari jumlah yang pada awalnya dicatat, perbedaan tersebut akan dicatat di laba rugi pada periode dimana hasil tersebut dikeluarkan.

The Company operates under the tax regulations in Indonesia. Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will be recorded in profit or loss in the period in which such determination is made.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN** (lanjutan)

**4. CONSIDERATION, ESTIMATES AND SIGNIFICANT ACCOUNTING ASSUMPTIONS** (continued)

Menentukan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan

Determining employee benefits expense and obligation

Penentuan biaya dan liabilitas imbalan kerja karyawan Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun dan tingkat kematian. Perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan bersih. Sementara hasil aktual dapat berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan. Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai.

The determination of the Company's obligations and expense for employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuary in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, annual salary increase rate, retirement age and mortality rate. Significant changes in the Company's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. While the actual results can be different from the Company's assumptions. The Company believes that its assumptions are reasonable and appropriate.

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa masing-masing Perusahaan dan pihak entitas sepengendali lainnya, PT Esmas Sukses Makmur ("ESM") dan PT Balikpapan Skylink Property ("BSP") (secara kolektif disebut Peserta Penggabungan) yang seluruhnya diselenggarakan pada tanggal 28 Desember 2022, para pemegang saham Peserta Penggabungan telah menyetujui, antara lain penggabungan usaha ESM dan BSP ke dalam Perusahaan), dimana Perusahaan menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan ("Surviving Company") (selanjutnya disebut sebagai Tanggal Efektif Penggabungan Usaha).

Based on the Extraordinary General Shareholders' Meeting of each Company and other entities under common control, PT Esmas Sukses Makmur ("ESM") and PT Balikpapan Skylink Property ("BSP") (collectively called Merging Parties), which was conducted on 28 December 2022, the shareholders of each Merging Parties have agreed upon, among others, the merger of ESM and BSP into the Company, with the Company as the Surviving Company (hereinafter referred as Effective date of the Merger).

Pada tanggal yang sama, Perusahaan, ESM dan BSP menandatangani Akta Penggabungan, yang diaktakan dalam Akta Notaris Jimmy Tanal S.H., M.Kn., No. 258 tanggal 28 Desember 2022 (selanjutnya disebut dengan Akta Penggabungan). Akta Penggabungan tersebut memuat, antara lain, tanggal efektif Penggabungan Usaha, perubahan ruang lingkup kegiatan Perusahaan serta peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor Perusahaan Hasil Penggabungan.

On the same date, the Company, ESM and BSP signed the Deed of Merger, which was notarised in the Notary Deed of Jimmy Tanal S.H., M.Kn., No. 258 dated 28 December 2022 (hereinafter referred to as Deed of Merger). The Merger Deed contains, among other things, the effective date of the Business Merger, change in the scope of the Company's activities as well as the increase in authorised capital, issued and paid-up capital of the Surviving Company.

Pada tanggal efektifnya Penggabungan Usaha, kepemilikan para pemegang saham Peserta Penggabungan dalam Perusahaan Hasil Penggabungan sebagian akan terdilusi dan sebagian lagi akan mengalami peningkatan secara proporsional sesuai dengan persentase kepemilikan mereka dalam masing-masing Peserta Penggabungan sebagai akibat dari konversi saham.

On the effective date of the Merger, the ownerships of the shareholders of the Merging Parties in the Surviving Company shall be partly diluted or partly increased in proportion to their shareholdings in each of the Merging Parties as a result of the conversion of shares.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Susunan permodalan Perusahaan selaku Perusahaan hasil penggabungan sejak tanggal efektif menjadi sebagai berikut:

The capital structure of the Company as a result of the merger since the effective date is as follows:

- Modal dasar sebesar Rp 50.000.000.000 yang terbagi atas 50.000 saham yang masing-masing memiliki nilai nominal sebesar Rp 1.000.000.
- Modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 40.916.000.000 yang terbagi ke dalam 40.916 saham.

- Authorised capital of Rp 50,000,000,000 which is divided into 50,000 shares, each of which has a nominal value of Rp 1,000,000.
- Issued and paid-up capital of Rp 40,916,000,000 divided into 40,916 shares.

Susunan permodalan Perusahaan sebelum Penggabungan Usaha:

The capital structure of the Company before the Merger:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
Khufran Hakim Noor	15.300	51%	15.300.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	14.700	49%	14.700.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
<b>Jumlah</b>	<b>30.000</b>	<b>100%</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>Total</b>

Susunan permodalan BSP sebelum Penggabungan Usaha:

The capital structure of BSP before the Merger:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
Anwal Arif Pamungkas	14.880	48%	14.880.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Khufran Hakim Noor	14.570	47%	14.570.000.000	Khufran Hakim Noor
PT Ingria Pratama Capitalindo	1.550	5%	1.550.000.000	PT Ingria Pratama Capitalindo
<b>Jumlah</b>	<b>31.000</b>	<b>100%</b>	<b>31.000.000.000</b>	<b>Total</b>

Susunan permodalan ESM sebelum Penggabungan Usaha:

The capital structure of ESM before the Merger:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
Rustiana Irwati	4.200	70%	4.200.000.000	Rustiana Irwati
Mochammad Supriyadi	900	15%	900.000.000	Mochammad Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	900	15%	900.000.000	Irwansyah Hakim Noor
<b>Jumlah</b>	<b>6.000</b>	<b>100%</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>Total</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON**  
**CONTROLS (continued)**

Susunan permodalan Perusahaan setelah konversi sebagian pinjaman pemegang saham sebesar Rp 30.000.000.000 menjadi setoran modal dan Penggabungan Usaha:

The composition of the Company's capital after the conversion of certain of the shareholder loans amounted to Rp 30,000,000,000 to paid-up capital and the Merger:

<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares</b>	<b>Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership</b>	<b>Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital</b>	<b>Shareholders</b>
Khufran Hakim Noor	20.026	48,94%	20.026.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	14.820	36,22%	14.820.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
Anwal Arif Pamungkas	2.524	6,17%	2.524.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Rustiana Irwati	2.482	6,07%	2.482.000.000	Rustiana Irwati
Mochammad Supriyadi	532	1,30%	532.000.000	Mochammad Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	532	1,30%	532.000.000	Irwansyah Hakim Noor
<b>Jumlah</b>	<b>40.916</b>	<b>100%</b>	<b>40.916.000.000</b>	<b>Total</b>

Nilai wajar saham yang digunakan untuk konversi saham masing-masing pemegang saham Peserta Penggabungan Usaha sebesar Rp 14.209.500 per saham berdasarkan laporan penilaian ekuitas KJPP Wawat Jatmika & Rekan, penilai independen, yang ditandatangani oleh Budi Prasetyo, MAPPI (Cert) tanggal 26 Desember 2022. Selisih nilai wajar konversi saham masing-masing pemegang saham terhadap nilai nominal saham sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Perusahaan sebesar Rp 37.000.000.000 telah dibukukan pada akun "Tambahkan modal disetor".

The fair value of the shares used for the conversion of the shares of each shareholder of the Merger Participants is Rp 14,209,500 per share based on the equity valuation report of KJPP Wawat Jatmika & Rekan, independent appraiser, signed by Budi Prasetyo, MAPPI (Cert) dated 26 December 2022. The difference in the fair value of the conversion of each shareholder's shares to the nominal value of the shares as stated in the Company's Articles of Association amounting to Rp 37,000,000,000 was recorded in the "Additional paid-in capital" account.

Selisih nilai pinjaman yang dikonversi dan nilai wajar konversi saham terhadap nilai nominal saham sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Perusahaan pada saat Penggabungan Usaha sebesar Rp 19.084.000.000 telah dibukukan pada akun "Tambahkan modal disetor".

The difference in the value of the converted loan and the fair value of the converted shares to the nominal value of the shares as stated in the Company's Articles of Association at the point of Merger amounted to Rp 19,084,000,000 was recorded in the "Additional paid-in capital" account.

Segera setelah efektif berlakunya Penggabungan Usaha ini, Perusahaan Yang Bergabung akan bergabung ke dalam Perusahaan, dimana semua aktivitas, kegiatan usaha, operasi usaha, aset, liabilitas, tagihan dan karyawan Perusahaan Yang Bergabung demi hukum beralih kepada Perusahaan sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan. Selanjutnya, Perusahaan Yang Bergabung akan berakhir demi hukum tanpa dilakukan likuidasi terlebih dahulu.

Immediate after the effective date of the Merger, the Merging Companies merged into the Company, where all activities, business activities, business operations, assets, liabilities, invoices and employees of the Merging Companies shall, by law, be transferred to the Company as the Surviving Company. Furthermore, the Merging Companies will be ended by law without liquidation in advance.



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

Transaksi penggabungan usaha tersebut merupakan transaksi antara entitas sepengendali dan tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas aset, liabilitas atau saham yang dapat dipertukarkan, maka aset maupun liabilitas yang kepemilikannya dialihkan harus dicatat sesuai dengan nilai buku berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*). Transaksi penggabungan usaha tersebut juga tidak berdampak pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain maupun menghasilkan kepentingan minoritas dikarenakan seluruh pemegang saham pada masing-masing Perusahaan Yang Bergabung menjadi pemegang saham pada *Surviving Company*.

Sesuai dengan PSAK No. 38 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif penyajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam pengendalian. Laporan keuangan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut telah disajikan kembali sedemikian rupa seolah-olah penggabungan usaha tersebut telah efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, yang merupakan permulaan dari periode sajian paling awal. Untuk tujuan penyajian, ekuitas dari entitas yang bergabung pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 1 Januari 2020 disajikan dalam akun "Ekuitas *merging entities*" dalam laporan posisi keuangan. Selain itu, Perusahaan juga telah menyesuaikan dampak reklasifikasi akun dan eliminasi sehubungan dengan transaksi piutang dan utang terkait antara pihak-pihak peserta penggabungan usaha.

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS** (continued)

*The merger transaction is among entities under common control and does not result in a change of economic substance on the ownership of assets and liabilities, or transfer of ownership on shares which are exchanged, therefore assets or liabilities whose ownership is transferred should be recorded at book value based on the pooling of interest method. The merger transaction also has no impact on the statement of profit or loss and other comprehensive income or resulted in minority interests due to all shareholders in each Merging Parties becoming shareholders in the Surviving Company.*

*In accordance with SFAS No. 38 "Business Combination of Entities Under Common Control", the financial statements of the Merging Parties should be presented as if the Merging Parties had been merged and the common control occurred from the earliest period presented. The Company's financial statements as of 31 December 2021 and 2020 and for the years then ended have been restated as if the merger had been effective since 1 January 2020, which is the earliest presentation period. For presentation purposes, the equity of the merging entities on 31 December 2021, 31 December 2020 and 1 January 2020 is presented in the "Equity of merging entities" account in the statement of financial position. In addition, the Company has also adjusted the impact of account reclassification and elimination in relation to transactions of receivables and payables between the merging parties.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS** (continued)

Laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:

The restated statements of financial position as of 31 December 2021 are as follows:

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>ASET</b>						<b>ASSETS</b>
<b>Aset lancar</b>						<b>Current assets</b>
Kas dan bank	6.661.160.450	9.407.479.731	16.068.640.181	-	16.068.640.181	Cash and banks
Piutang usaha						Trade receivables
- Pihak ketiga	1.585.140.000	3.557.445.000	5.142.585.000	-	5.142.585.000	Third parties -
Piutang lain-lain						Other receivables
- Pihak berelasi	10.294.029.098	6.880.000.000	17.174.029.098	(17.174.029.098)	-	Related party -
- Pihak ketiga	79.069.433	7.250.000	86.319.433	830.573.863	916.893.296	Third parties -
Persediaan	50.487.532.096	37.483.976.593	87.971.508.689	-	87.971.508.689	Inventories
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	51.050.000	130.050.000	181.100.000	-	181.100.000	Prepayments and advances
<b>Jumlah aset lancar</b>	<b>69.157.981.077</b>	<b>57.466.201.324</b>	<b>126.624.182.401</b>	<b>(16.343.455.235)</b>	<b>110.280.727.166</b>	<b>Total current assets</b>
<b>Aset tidak lancar</b>						<b>Non-current assets</b>
Persediaan	40.655.332.736	690.252.294	41.345.585.030	-	41.345.585.030	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	74.192.963.960	48.973.625.964	123.166.589.924	-	123.166.589.924	Land for development
Aset tetap	2.267.878.148	21.788.220	2.289.666.368	-	2.289.666.368	Fixed assets
Aset pajak tangguhan	101.287.340	10.163.780	111.451.120	-	111.451.120	Deferred tax assets
Investasi	1.550.000.000	-	1.550.000.000	(1.550.000.000)	-	Investment
Aset tidak lancar lainnya	97.999.017	880.573.863	978.572.880	(830.573.863)	147.999.017	Other non-current assets
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>	<b>118.865.461.201</b>	<b>50.576.404.121</b>	<b>169.441.865.322</b>	<b>(2.380.573.863)</b>	<b>167.061.291.459</b>	<b>Total non- current assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>188.023.442.278</b>	<b>108.042.605.445</b>	<b>296.066.047.723</b>	<b>(18.724.029.098)</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:  
(lanjutan)

The restated statements of financial position as of 31 December 2021 are as follows: (continued)

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>LIABILITAS</b>						<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas jangka pendek</b>						<b>Current liabilities</b>
Utang usaha						Trade payables
- Pihak ketiga	-	132.850.000	132.850.000	-	132.850.000	Third parties -
Utang lain-lain						Other payables
- Pihak berelasi	-	30.158.151.324	30.158.151.324	(10.294.029.098)	19.864.122.226	Related parties -
- Pihak ketiga	228.000.000	1.180.227.374	1.408.227.374	-	1.408.227.374	Third parties -
Utang pajak						Tax payables
- Pajak penghasilan badan	-	140.717.011	140.717.011	-	140.717.011	Corporate -
- Pajak lainnya	35.651.564	11.979.449	47.631.013	-	47.631.013	Income tax -
Uang muka pelanggan	3.335.967.188	1.818.300.129	5.154.267.317	-	5.154.267.317	Other taxes -
Akrual	21.450.124.486	1.924.692.121	23.374.816.607	-	23.374.816.607	Advance from customers
Bagian jangka pendek:						Accruals
- Pinjaman bank	3.658.767.749	12.882.500.000	16.541.267.749	-	16.541.267.749	Current portion: Bank loans -
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>	<b>28.708.510.987</b>	<b>48.249.417.408</b>	<b>76.957.928.395</b>	<b>(10.294.029.098)</b>	<b>66.663.899.297</b>	<b>Total current liabilities</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>						<b>Non-current liabilities</b>
Utang lain-lain						Other payables
- Pihak ketiga	48.306.304.475	-	48.306.304.475	-	48.306.304.475	Third parties -
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek:						Long-term loans, net of current portion:
- Pinjaman bank	501.845.166	25.710.517.607	26.212.362.773	-	26.212.362.773	Bank loans -
Pinjaman pemegang saham	93.626.332.712	-	93.626.332.712	(8.430.000.000)	85.196.332.712	Shareholder loans
Kewajiban imbalan kerja	460.397.000	46.199.000	506.596.000	-	506.596.000	Employee benefit obligations
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>142.894.879.353</b>	<b>25.756.716.607</b>	<b>168.651.595.960</b>	<b>(8.430.000.000)</b>	<b>160.221.595.960</b>	<b>Total non-current liabilities</b>
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>171.603.390.340</b>	<b>74.006.134.015</b>	<b>245.609.524.355</b>	<b>(18.724.029.098)</b>	<b>226.885.495.257</b>	<b>Total liabilities</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
 (lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
 (continued)

Laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:  
 (lanjutan)

The restated statements of financial position as of 31 December 2021 are as follows: (continued)

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>EKUITAS</b>						<b>EQUITY</b>
Modal saham	30.000.000.000	37.000.000.000	67.000.000.000	(37.000.000.000)	30.000.000.000	Share capital
Ekuitas <i>merging</i> <i>entities</i>	-	-	-	34.036.471.430	34.036.471.430	Equity of <i>merging</i> <i>entities</i>
Akumulasi kerugian	(13.579.948.062)	(2.963.528.570)	(16.543.476.632)	2.963.528.570	(13.579.948.062)	Accumulated losses
<b>Jumlah ekuitas</b>	<b>16.420.051.938</b>	<b>34.036.471.430</b>	<b>50.456.523.368</b>	<b>-</b>	<b>50.456.523.368</b>	<b>Total equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>188.023.442.278</b>	<b>108.042.605.445</b>	<b>296.066.047.723</b>	<b>(18.724.029.098)</b>	<b>277.342.018.625</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Catatan atas laporan keuangan (lanjutan)**  
**31 Desember 2022, 2021 dan 2020**

**PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk**  
**Notes to financial statements (continued)**  
**31 December 2022, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:

The restated statements of profit loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2021 are as follows:

	<b>Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported</b>	<b>BSP dan/ and ESM</b>	<b>Jumlah/ Total</b>	<b>Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments</b>	<b>Disajikan kembali/ As restated</b>	
Pendapatan	4.979.185.022	25.981.505.580	30.960.690.602	-	30.960.690.602	Revenues
Beban pokok pendapatan	(3.427.674.330)	(15.994.274.409)	(19.421.948.739)	-	(19.421.948.739)	Cost of revenues
Laba kotor	1.551.510.692	9.987.231.171	11.538.741.863	-	11.538.741.863	Gross profit
Beban penjualan	(630.052.740)	(1.611.211.675)	(2.241.264.415)	-	(2.241.264.415)	Selling expenses General and administrative expenses
Beban umum dan administrasi	(4.546.951.856)	(2.020.983.789)	(6.567.935.645)	-	(6.567.935.645)	
Pendapatan lain-lain	1.223.191.108	546.113.442	1.769.304.550	-	1.769.304.550	Other incomes
Beban lain-lain	(200.391.187)	-	(200.391.187)	-	(200.391.187)	Other expenses
Laba sebelum pajak penghasilan	(2.602.693.983)	6.901.149.149	4.298.455.166	-	4.298.455.166	Profit before income tax
Manfaat/ (beban) pajak penghasilan	19.715.300	(52.772.704)	(33.057.404)	-	(33.057.404)	Income tax benefit/ (expense)
Laba tahun berjalan	(2.582.978.683)	6.848.376.445	4.265.397.762	-	4.265.397.762	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain, bersih	76.797.240	114.660	76.911.900	-	76.911.900	Other comprehensive income, net
<b>Jumlah laba/(rugi) komprehensif tahun berjalan</b>	<b>(2.506.181.443)</b>	<b>6.848.491.105</b>	<b>4.342.309.662</b>	<b>-</b>	<b>4.342.309.662</b>	<b>Total comprehensive income/(loss) for the year</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
**(lanjutan)**

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON**  
**CONTROLS (continued)**

Laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:

The restated statements of cash flows for the year ended 31 December 2021 are as follows:

	<b>Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported</b>	<b>BSP dan/ and ESM</b>	<b>Jumlah/ Total</b>	<b>Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments</b>	<b>Disajikan kembali/ As restated</b>	
<b>Arus kas dari aktivitas operasi</b>						<b>Cash flows from operating activities</b>
Penerimaan dari pelanggan	3.889.485.122	23.671.180.790	27.560.665.912	-	27.560.665.912	Receipts from customers
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya	1.195.234.564	519.054.616	1.714.289.180	-	1.714.289.180	Receipts from other operating activities
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok	(3.231.137.554)	(16.400.372.675)	(19.631.510.229)	(830.573.863)	(20.462.084.092)	Payments to contractors and suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(2.832.329.073)	(1.665.349.353)	(4.497.678.426)	-	(4.497.678.426)	Payments to employees
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya	(1.635.459.591)	(1.876.157.228)	(3.511.616.819)	-	(3.511.616.819)	Payments to other operating activities
Kas yang dihasilkan dari/(digunakan untuk) operasi	(2.614.206.532)	4.248.356.150	1.634.149.618	(830.573.863)	803.575.755	Cash generated from/(used in) operations
Pembayaran bunga	(168.067.457)	-	(168.067.457)	-	(168.067.457)	Payment of interest
Penerimaan bunga	27.956.544	27.058.826	55.015.370	-	55.015.370	Receipts of interest
Arus kas bersih diperoleh dari/(digunakan untuk) aktivitas operasi	(2.754.317.445)	4.275.414.976	1.521.097.531	(830.573.863)	690.523.668	Net cash generated from/(used in) operating activities
<b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>						<b>Cash flow from investing activities</b>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan	(5.491.852.996)	(1.237.853.649)	(6.729.706.645)	-	(6.729.706.645)	Addition to inventories and land for development
Penambahan aset tetap	(29.635.900)	(7.259.000)	(36.894.900)	-	(36.894.900)	Addition to fixed assets
Penjualan/(penambahan) aset lainnya	359.646.836	(880.573.863)	(520.927.027)	830.573.863	309.646.836	Sale of/ (addition to) other assets
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(5.161.842.060)	(2.125.686.512)	(7.287.528.572)	830.573.863	(6.456.954.709)	Net cash used in investing activities

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS** (continued)

Laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah disajikan kembali sebagai berikut: (lanjutan)

The restated statements of cash flows for the year ended 31 December 2021 are as follows: (continued)

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>						<b>Cash flows from financing activities</b>
Penerimaan utang bank	-	4.700.000.000	4.700.000.000	-	4.700.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	(708.027.475)	(7.457.500.000)	(8.165.527.475)	-	(8.165.527.475)	Payment of bank loans
Penerimaan pinjaman pemegang saham	13.763.574.451	-	13.763.574.451	2.003.431.533	15.767.005.984	Proceeds from shareholder loans
Penerimaan dari/ (pembayaran kepada) pihak berelasi	(4.412.992.029)	6.416.423.562	2.003.431.533	(2.003.431.533)	-	Proceeds from/ (payment to) related parties
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	8.642.554.947	3.658.923.562	12.301.478.509	-	12.301.478.509	Net cash generated from financing activities
Kenaikan bersih kas dan bank	726.395.442	5.808.652.026	6.535.047.468	-	6.535.047.468	Net increase in cash and banks
Kas dan bank awal tahun	5.934.765.008	3.598.827.705	9.533.592.713	-	9.533.592.713	Cash and banks at beginning of the year
<b>Kas dan bank akhir tahun</b>	<b>6.661.160.450</b>	<b>9.407.479.731</b>	<b>16.068.640.181</b>	<b>-</b>	<b>16.068.640.181</b>	<b>Cash and banks at end of the year</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:

The restated statements of financial position as of 31 December 2020 are as follows:

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>ASET</b>						<b>ASSETS</b>
<b>Aset lancar</b>						<b>Current assets</b>
Kas dan bank	5.934.765.008	3.598.827.705	9.533.592.713	-	9.533.592.713	Cash and banks
Piutang usaha						Trade receivables
- Pihak ketiga	2.583.195.000	3.042.862.500	5.626.057.500	-	5.626.057.500	Third parties -
Piutang lain-lain						Other receivables
- Pihak berelasi	7.181.037.069	-	7.181.037.069	(7.181.037.069)	-	Related party -
- Pihak ketiga	-	81.314.627	81.314.627	-	81.314.627	Third parties -
Persediaan	40.250.045.783	25.591.894.676	65.841.940.459	-	65.841.940.459	Inventories
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	47.750.000	142.463.300	190.213.300	-	190.213.300	Prepayments and advances
<b>Jumlah aset lancar</b>	<b>55.996.792.860</b>	<b>32.457.362.808</b>	<b>88.454.155.668</b>	<b>(7.181.037.069)</b>	<b>81.273.118.599</b>	<b>Total current assets</b>
<b>Aset tidak lancar</b>						<b>Non-current assets</b>
Persediaan	17.493.676.330	13.244.858.721	30.738.535.051	-	30.738.535.051	Inventories
Tanah untuk dikembangkan	42.921.672.947	47.073.247.804	89.994.920.751	-	89.994.920.751	Land for development
Aset tetap	2.782.101.508	25.660.646	2.807.762.154	-	2.807.762.154	Fixed assets
Aset pajak tangguhan	103.232.800	-	103.232.800	-	103.232.800	Deferred tax assets
Investasi	750.000.000	-	750.000.000	(750.000.000)	-	Investment
Aset tidak lancar lainnya	457.645.853	-	457.645.853	-	457.645.853	Other non-current assets
<b>Jumlah aset tidak lancar</b>	<b>64.508.329.438</b>	<b>60.343.767.171</b>	<b>124.852.096.609</b>	<b>(750.000.000)</b>	<b>124.102.096.609</b>	<b>Total non- current assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>120.505.122.298</b>	<b>92.801.129.979</b>	<b>213.306.252.277</b>	<b>(7.931.037.069)</b>	<b>205.375.215.208</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:  
(lanjutan)

The restated statements of financial position as of 31 December 2020 are as follows: (continued)

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>LIABILITAS</b>						<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas jangka pendek</b>						<b>Current liabilities</b>
Utang usaha						Trade payables
- Pihak ketiga	-	984.094.501	984.094.501	-	984.094.501	Third parties -
Utang lain-lain						Other payables
- Pihak berelasi	500.000.000	32.861.727.762	33.361.727.762	(7.181.037.069)	26.180.690.693	Related parties -
- Pihak ketiga	293.500.350	1.174.883.866	1.468.384.216	-	1.468.384.216	Third parties -
Utang pajak						Tax payables
- Pajak penghasilan badan	-	77.748.187	77.748.187	-	77.748.187	Corporate -
- Pajak lainnya	41.711.054	-	41.711.054	-	41.711.054	Income tax
Uang muka						Other taxes -
pelanggan	5.423.722.088	3.614.042.419	9.037.764.507	-	9.037.764.507	Advance from customers
Akrual	10.119.316.774	1.550.135.312	11.669.452.086	-	11.669.452.086	Accruals
Bagian jangka pendek:						
- Pinjaman bank	-	20.340.000.000	20.340.000.000	-	20.340.000.000	Current portion: Bank loans -
<b>Jumlah liabilitas jangka pendek</b>	<b>16.378.250.266</b>	<b>60.602.632.047</b>	<b>76.980.882.313</b>	<b>(7.181.037.069)</b>	<b>69.799.845.244</b>	<b>Total current liabilities</b>
<b>Liabilitas jangka panjang</b>						<b>Non-current liabilities</b>
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek:						Long-term loans, net of current portion:
- Pinjaman bank	4.868.640.390	21.010.517.607	25.879.157.997	-	25.879.157.997	Bank loans -
Pinjaman pemegang saham	79.862.758.261	-	79.862.758.261	(750.000.000)	79.112.758.261	Shareholder loans
Kewajiban imbalan kerja	469.240.000	-	469.240.000	-	469.240.000	Employee benefit obligations
<b>Jumlah liabilitas jangka panjang</b>	<b>85.200.638.651</b>	<b>21.010.517.607</b>	<b>106.211.156.258</b>	<b>(750.000.000)</b>	<b>105.461.156.258</b>	<b>Total non-current liabilities</b>
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>101.578.888.917</b>	<b>81.613.149.654</b>	<b>183.192.038.571</b>	<b>(7.931.037.069)</b>	<b>175.261.001.502</b>	<b>Total liabilities</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
 (lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
 (continued)

Laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:  
 (lanjutan)

The restated statements of financial position as of 31 December 2020 are as follows: (continued)

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>EKUITAS</b>						<b>EQUITY</b>
Modal saham	30.000.000.000	21.000.000.000	51.000.000.000	(21.000.000.000)	30.000.000.000	Share capital
Ekuitas <i>merging</i> <i>entities</i>	-	-	-	11.187.980.325	11.187.980.325	Equity of <i>merging</i> <i>entities</i>
Akumulasi kerugian	(11.073.766.619)	(9.812.019.675)	(20.885.786.294)	9.812.019.675	(11.073.766.619)	Accumulated losses
<b>Jumlah ekuitas</b>	<b>18.926.233.381</b>	<b>11.187.980.325</b>	<b>30.114.213.706</b>	<b>-</b>	<b>30.114.213.706</b>	<b>Total equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>120.505.122.298</b>	<b>92.801.129.979</b>	<b>213.306.252.277</b>	<b>(7.931.037.069)</b>	<b>205.375.215.208</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:

The restated statements of profit loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2020 are as follows:

	<b>Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported</b>	<b>BSP dan/ and ESM</b>	<b>Jumlah/ Total</b>	<b>Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments</b>	<b>Disajikan kembali/ As restated</b>	
Pendapatan	16.161.090.000	20.213.559.943	36.374.649.943	-	36.374.649.943	Revenues
Beban pokok pendapatan	(11.637.993.793)	(12.589.626.613)	(24.227.620.406)	-	(24.227.620.406)	Cost of revenues
Laba kotor	4.523.096.207	7.623.933.330	12.147.029.537	-	12.147.029.537	Gross profit
Beban penjualan	(1.394.292.858)	(1.552.899.493)	(2.947.192.351)	-	(2.947.192.351)	Selling expenses General and administrative expenses
Beban umum dan administrasi	(7.558.430.343)	(424.346.827)	(7.982.777.170)	-	(7.982.777.170)	
Pendapatan lain- lain	1.055.249.029	734.412.519	1.789.661.548	-	1.789.661.548	Other incomes
Beban lain-lain	(275.580.389)	(25.000)	(275.605.389)	-	(275.605.389)	Other expenses
Laba/(rugi) sebelum pajak penghasilan	(3.649.958.354)	6.381.074.529	2.731.116.175	-	2.731.116.175	Profit/(loss) before income tax
Manfaat/ (beban) pajak penghasilan	40.555.680	(77.748.187)	(37.192.507)	-	(37.192.507)	Income tax benefit/ (expense)
Laba/(rugi) tahun berjalan	(3.609.402.674)	6.303.326.342	2.693.923.668	-	2.693.923.668	Profit/(loss) for the year
Rugi komprehensif lain, bersih	(29.328.000)	-	(29.328.000)	-	(29.328.000)	Other comprehensive loss, net
<b>Jumlah laba/(rugi) komprehensif tahun berjalan</b>	<b>(3.638.730.674)</b>	<b>6.303.326.342</b>	<b>2.664.595.668</b>	<b>-</b>	<b>2.664.595.668</b>	<b>Total comprehensive income/(loss) for the year</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah disajikan kembali sebagai berikut:

The restated statements of cash flows for the year ended 31 December 2020 are as follows:

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
						<b>Cash flows from operating activities</b>
<b>Arus kas dari aktivitas operasi</b>						
Penerimaan dari pelanggan	18.950.664.088	20.695.783.862	39.646.447.950	-	39.646.447.950	Receipts from customers
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya	1.030.965.609	719.323.463	1.750.289.072	-	1.750.289.072	Receipts from other operating activities
Pembayaran kepada kontraktor dan pemasok	(11.469.410.119)	(12.914.505.183)	(24.383.915.302)	-	(24.383.915.302)	Payments to contractors and suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(4.655.949.453)	(279.757.081)	(4.935.706.534)	-	(4.935.706.534)	Payments to employees
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya	(3.213.604.173)	(641.727.706)	(3.855.331.879)	-	(3.855.331.879)	Payments to other operating activities
						<b>Cash generated from operations</b>
Kas yang dihasilkan dari operasi	642.665.952	7.579.117.355	8.221.783.307	-	8.221.783.307	Receipts of interest
Penerimaan bunga	24.283.420	15.089.056	39.372.476	-	39.372.476	Payment of interest
Pembayaran bunga	(275.580.391)	(25.000)	(275.605.391)	-	(275.605.391)	
						<b>Net cash generated from operating activities</b>
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	391.368.981	7.594.181.411	7.985.550.392	-	7.985.550.392	
						<b>Cash flow from investing activities</b>
<b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>						
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan	(4.763.063.192)	(16.315.017.483)	(21.078.080.675)	-	(21.078.080.675)	Addition to inventories and land for development
Penambahan aset tetap	(76.122.000)	(17.181.000)	(93.303.000)	-	(93.303.000)	Addition to fixed assets
Penambahan aset lainnya	(120.988.153)	-	(120.988.153)	-	(120.988.153)	Addition to other assets
						<b>Net cash used in investing activities</b>
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(4.960.173.345)	(16.332.198.483)	(21.292.371.828)	-	(21.292.371.828)	

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI**  
(lanjutan)

**5. BUSINESS COMBINATION UNDER COMMON CONTROLS**  
(continued)

Laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah disajikan kembali sebagai berikut: (lanjutan)

The restated statements of cash flows for the year ended 31 December 2020 are as follows: (continued)

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	BSP dan/ and ESM	Jumlah/ Total	Eliminasi dan penyesuaian/ Elimination and adjustments	Disajikan kembali/ As restated	
<b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>						<b>Cash flows from financing activities</b>
Penerimaan utang bank	960.000.000	1.890.000.000	2.850.000.000	-	2.850.000.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	(4.441.555.167)	(7.175.500.000)	(11.617.055.167)	-	(11.617.055.167)	Payment of bank loans
Penerimaan pinjaman pemegang saham	79.862.758.261	-	79.862.758.261	(53.591.001.550)	26.271.756.711	Proceeds from shareholder loans
Penerimaan dari/ (pembayaran kepada) pihak berelasi	(67.313.080.247)	13.722.078.697	(53.591.001.550)	53.591.001.550	-	Proceeds from/ (payment to) related party
<b>Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>	<b>9.068.122.847</b>	<b>8.436.578.697</b>	<b>17.504.701.544</b>	<b>-</b>	<b>17.504.701.544</b>	<b>Net cash generated from financing activities</b>
Kenaikan/ (penurunan) bersih kas dan bank	4.499.318.483	(301.438.375)	4.197.880.108	-	4.197.880.108	Net increase/ (decrease) in cash and banks
Kas dan bank awal tahun	1.435.446.525	3.900.266.080	5.335.712.605	-	5.335.712.605	Cash and banks at beginning of the year
<b>Kas dan bank akhir tahun</b>	<b>5.934.765.008</b>	<b>3.598.827.705</b>	<b>9.533.592.713</b>	<b>-</b>	<b>9.533.592.713</b>	<b>Cash and banks at end of the year</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**6. KAS DAN BANK**

**6. CASH AND BANKS**

	<b>2022</b>	<b>2021 *)</b>	<b>2020 *)</b>	
Kas	24.520.400	36.772.000	23.818.050	Cash on hand
Bank				Cash in banks
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7.172.932.179	15.070.509.317	8.328.274.308	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	516.745.890	316.954.812	1.030.020.355	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	17.440.198	615.132.669	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	29.898.205	29.271.383	151.480.000	Others (below Rp 100 million each)
<b>Jumlah</b>	<b>7.761.536.872</b>	<b>16.068.640.181</b>	<b>9.533.592.713</b>	<b>Total</b>

Seluruh saldo kas dan bank dalam mata uang Rupiah. Saldo rekening bank ditempatkan pada bank-bank pihak ketiga.

*All balances of cash and banks are denominated in Rupiah. Cash in banks were placed in third-party banks.*

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, tidak terdapat saldo kas dan bank yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya.

*As of 31 December 2022, 2021 and 2020, there are no cash and banks that are pledged as collateral and restricted.*

**7. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

**7. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES**

	<b>2022</b>	<b>2021 *)</b>	<b>2020 *)</b>	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.439.613.500	4.868.650.000	5.241.980.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Lain-lain	239.965.000	273.935.000	384.077.500	Others
<b>Jumlah</b>	<b>4.679.578.500</b>	<b>5.142.585.000</b>	<b>5.626.057.500</b>	<b>Total</b>

Piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terdiri atas piutang terkait kegiatan penjualan rumah dan apartemen melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi.

*Trade receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk comprise receivables related to sales of houses and apartments transactions through housing loans and retentions.*

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dikarenakan seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

*Management believes that there is no objective evidence of impairment for the receivables due to the receivables are collectible, therefore no allowance for impairment of trade receivables is required.*

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

*All trade receivables are denominated in Rupiah.*

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, seluruh saldo piutang usaha dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (Catatan 16).

*As of 31 December 2022, 2021 and 2020, the balance of receivables from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk were pledged as collateral for bank loans (see Note 16).*

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**8. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA**

**8. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES**

	<b>2022</b>	<b>2021 *)</b>	<b>2020 *)</b>	
PT Mega Mustika Putra	4,488,030,947	830.573.863	-	PT Mega Mustika Putra
PT Berkatkurnia				PT Berkatkurnia
Mitraabadi	3.206.021.574	-	-	Mitraabadi
Lain-lain	86.319.433	86.319.433	81.314.627	Others
<b>Jumlah</b>	<b>7.780.371.954</b>	<b>916.893.296</b>	<b>81.314.627</b>	<b>Total</b>

Piutang lain-lain dari PT Mega Muktika Putra dan PT Berkatkurnia Mitraabadi adalah terkait kerja sama untuk pengelolaan dan pembangunan kawasan perumahan (lihat Catatan 28).

*Other receivables from PT Mega Muktika Putra and PT Berkatkurnia Mitraabadi are related to the partnership to manage and develop residential areas (see Note 28).*

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai piutang dikarenakan seluruh piutang tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

*Management believes that there is no objective evidence of impairment for the receivables due to the receivables are collectible, therefore no allowance for impairment of trade receivables is required.*

Seluruh piutang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

*All trade receivables are denominated in Rupiah.*

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, tidak terdapat saldo piutang lain-lain yang dijaminkan.

*As of 31 December 2022, 2021 and 2020, there are no other receivables were pledged as collateral.*

**9. PERSEDIAAN**

**9. INVENTORIES**

	<b>2022</b>	<b>2021 *)</b>	<b>2020 *)</b>	
Rumah dan apartemen dalam penyelesaian	153.636.285.487	129.266.728.219	96.461.283.409	Houses and apartments under constructions
Lain-lain	50.365.500	50.365.500	119.192.101	Others
<b>Jumlah</b>	<b>153.686.650.987</b>	<b>129.317.093.719</b>	<b>96.580.475.510</b>	<b>Total</b>
Dikurangi:				Less:
- Bagian lancar	(107.197.509.554)	(87.971.508.689)	(65.841.940.459)	Current portion -
<b>Bagian tidak lancar</b>	<b>46.489.141.433</b>	<b>41.345.585.030</b>	<b>30.738.535.051</b>	<b>Non-current portion</b>

Seluruh persediaan yang diakui sebagai beban pokok pendapatan pada masing-masing tahun 2022, 2021 dan 2020 adalah sebesar Rp 18.207.539.651, Rp 19.421.948.739 dan Rp 24.227.620.406 (lihat Catatan 20).

*All inventories recognised as cost of revenue in 2022, 2021 and 2020 amounted to Rp 18,207,539,651, Rp 19,421,948,739 and Rp 24,227,620,406, respectively (see Note 20).*

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian bangunan rumah dan apartemen dalam pengembangan dan indikasi yang dapat menyebabkan terjadinya penurunan nilai persediaan pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020.

*Management believes that there are no obstacles in the completion of houses and apartments under development and an indication of impairment in the value of inventories as of 31 December 2022, 2021 and 2020.*

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, seluruh persediaan tidak diasuransikan. Selanjutnya pada bulan April 2023, bangunan apartemen yang sudah jadi telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak ketiga, terhadap semua resiko kebakaran dan resiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 20.000.000.000.

*As of 31 December 2022, 2021 and 2020, all inventories are not insured. Subsequently in April 2023, the finished apartments were insured with PT Asuransi Sinar Mas, a third party, against fire and other risks with an insured coverage of Rp 20,000,000,000.*

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**9. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, sebagian bangunan persediaan rumah dan apartemen digunakan sebagai jaminan atas utang bank (lihat Catatan 16).

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 8.041.562.696, Rp 6.915.777.820 dan Rp 7.043.170.466, dikapitalisasi ke dalam persediaan.

**9. INVENTORIES (continued)**

As of 31 December 2022, 2021 and 2020, certain building inventories for houses and apartments were used as collateral for bank loans (see Note 16).

During the years ended 31 December 2022, 2021 and 2020, borrowing costs amounting to Rp 8,041,562,696, Rp 6,915,777,820 and Rp 7,043,170,466, respectively, were capitalised into inventories.

**10. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN**

Rincian tanah untuk dikembangkan berdasarkan proyek pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

**10. LAND FOR DEVELOPMENT**

Details of land for development based on the project as of 31 December 2022, 2021 and 2020 are as follows:

	2022	2021 *)	2020 *)	
Mahakam Grande City ("MGC")	72.951.480.311	-	-	Mahakam Grande City ("MGC")
Puri Artha Kencana ("PAK")	46.543.489.781	37.045.792.333	20.512.138.411	Puri Artha Kencana ("PAK")
New Mahakam Grande ("NMG")	38.113.358.771	37.427.073.348	37.002.658.074	New Mahakam Grande ("NMG")
Gria Panorama Cimanggung ("GPC")	13.733.227.367	12.305.176.080	5.387.343.844	Gria Panorama Cimanggung ("GPC")
Griya Indah Cibarusah ("GIC")	11.564.218.008	10.567.497.961	5.993.794.646	Griya Indah Cibarusah ("GIC")
Bukit Esma Cicalengka ("BEC")	11.486.697.187	7.429.816.979	6.246.455.984	Bukit Esma Cicalengka ("BEC")
Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")	8.213.445.809	7.842.774.507	5.685.231.058	Apartemen Epicentrum Sepatan ("AES")
The Valey of Esma ("TVE")	7.883.643.272	4.116.735.637	3.824.133.744	The Valey of Esma ("TVE")
Puri Epicentrum Karawang ("PEK")	6.601.695.124	6.307.731.474	5.221.770.080	Puri Epicentrum Karawang ("PEK")
Gria Panorama Sumedang ("GPS")	136.400.064	123.991.605	121.394.910	Gria Panorama Sumedang ("GPS")
<b>Jumlah</b>	<b>217.227.655.694</b>	<b>123.166.589.924</b>	<b>89.994.920.751</b>	<b>Total</b>

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, total keseluruhan tanah yang belum dikembangkan yang dimiliki Perusahaan seluas 128 hektar dalam bentuk Hak Guna Bangunan seluas 14 hektar dan dalam proses pelepasan hak seluas 114 hektar. Perusahaan sedang dalam proses pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") secara bertahap untuk tanah yang masih dalam bentuk Surat Pelepasan Hak dan dalam proses pelepasan hak.

As of the date of the completion of these financial statements, total undeveloped land area owned by the Company covers 128 hectares in form of Building Use Rights of 14 hectares and in the process of releasing rights of 114 hectares. The Company is gradually obtaining Certificates of Building Right Title ("SHGB") for land in the form of a Letter of Right Release and in the process of releasing rights.

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**10. TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN (lanjutan)**

**10. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)**

Selama tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, beban pinjaman masing-masing sebesar Rp 6.028.593.049, Rp 5.931.660.950 dan Rp 4.280.429.544, dikapitalisasi ke dalam tanah untuk dikembangkan.

During the years ended 31 December 2022, 2021 and 2020, borrowing costs amounting to Rp 6,028,593,049, Rp 5,931,660,950 and Rp 4,280,429,544, respectively, were capitalised into land for development.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses pengurusan sertifikasi atas tanah dikarenakan seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Management believes that there will be no issue in the process of obtaining the land certificates since all land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, sebagian tanah untuk dikembangkan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (lihat Catatan 16).

As of 31 December 2022, 2021 and 2020, certain land for development were used as collateral for bank loans (see Note 16).

**11. ASET TETAP**

**11. FIXED ASSETS**

	<b>2022</b>					
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Disposal</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						
Peralatan dan perabot						Office equipment and furnitures
kantor	252.576.730	64.122.100	-	-	316.698.830	
Komputer	468.380.000	6.828.000	-	-	475.208.000	Computers
Kendaraan	3.734.605.000	431.425.000	-	-	4.166.030.000	Vehicles
Jumlah	4.455.561.730	502.375.100	-	-	4.957.936.830	Total
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						
Peralatan dan perabot						Office equipment and furnitures
kantor	140.182.686	31.952.271	-	-	172.134.957	
Komputer	164.319.603	58.588.157	-	-	222.907.760	Computers
Kendaraan	1.861.393.073	480.307.657	-	-	2.341.700.730	Vehicles
Jumlah	2.165.895.362	570.848.085	-	-	2.736.743.447	Total
Nilai buku bersih	<u>2.289.666.368</u>				<u>2.221.193.383</u>	Net book value
<b>2021 *)</b>						
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Disposal</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						
Peralatan dan perabot						Office equipment and furnitures
kantor	239.880.830	12.695.900	-	-	252.576.730	
Komputer	444.181.000	24.199.000	-	-	468.380.000	Computers
Kendaraan	3.734.605.000	-	-	-	3.734.605.000	Vehicles
Jumlah	4.418.666.830	36.894.900	-	-	4.455.561.730	Total
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						
Peralatan dan perabot						Office equipment and furnitures
kantor	109.808.905	30.373.781	-	-	140.182.686	
Komputer	106.528.323	57.791.280	-	-	164.319.603	Computers
Kendaraan	1.394.567.448	466.825.625	-	-	1.861.393.073	Vehicles
Jumlah	1.610.904.676	554.990.686	-	-	2.165.895.362	Total
Nilai buku bersih	<u>2.807.762.154</u>				<u>2.289.666.368</u>	Net book value

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**11. ASET TETAP (lanjutan)**

**11. FIXED ASSETS (continued)**

	2020 *)				Saldo akhir/ Ending balance	
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassifications		
<b>Harga perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						<b>Direct owned</b>
Peralatan dan perabot						Office equipment
kantor	236.881.830	2.999.000	-	-	239.880.830	and furnitures
Komputer	353.877.000	90.304.000	-	-	444.181.000	Computers
Kendaraan	3.734.605.000	-	-	-	3.734.605.000	Vehicles
Jumlah	<u>4.325.368.830</u>	<u>93.303.000</u>	-	-	<u>4.418.666.830</u>	Total
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						<b>Direct owned</b>
Peralatan dan perabot						Office equipment
kantor	80.004.989	29.803.916	-	-	109.808.905	and furnitures
Komputer	56.109.366	50.418.957	-	-	106.528.323	Computers
Kendaraan	927.741.823	466.825.625	-	-	1.394.567.448	Vehicles
Jumlah	<u>1.063.856.178</u>	<u>547.048.498</u>	-	-	<u>1.610.904.676</u>	Total
Nilai buku bersih	<u>3.261.507.652</u>				<u>2.807.762.154</u>	Net book value

Seluruh penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (lihat Catatan 22).

All depreciation was allocated to general and administrative expenses (see Note 22).

Satu kendaraan milik Perusahaan diasuransikan kepada PT Asuransi Astra Buana, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sejumlah Rp 458.425.000. Aset tetap lainnya tidak diasuransikan.

One vehicle owned by the Company is insured to PT Asuransi Astra Buana, a third party, for a sum insured of Rp 458,425,000. Other fixed assets are not insured.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020.

Management believes that there is no indication of changes in circumstances that may result in an impairment of the carrying amount of fixed assets as of 31 December 2022, 2021 and 2020.

Seluruh aset tetap yang ada pada tanggal pelaporan digunakan untuk menunjang aktivitas operasi Perusahaan. Tidak terdapat aset-aset yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasional.

All fixed assets as of the reporting date are fully used to support the Company's operational activities. None of those assets are fully depreciated and still in use in operational activities.

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, tidak terdapat aset tetap yang tidak digunakan sementara, dihentikan dari penggunaan aktif dan diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual oleh Perusahaan.

As of 31 December 2022, 2021 and 2020, there were no fixed assets that were temporarily not in use, retired from use and classified as held for sale by the Company.

Pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, Perusahaan tidak mempunyai komitmen belanja modal.

As of 31 December 2022, 2021 and 2020, the Company had no capital expenditures commitment.

**12. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

**12. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES**

Pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, saldo utang usaha - pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 3.715.129.470, Rp 132.850.000 dan Rp 984.094.501 merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga perorangan sehubungan dengan pembelian material dan pekerjaan konstruksi.

As of 31 December 2022, 2021 and 2020, the balance of trade payables amounted to Rp 3,715,129,470, Rp 132,850,000 and Rp 984,094,501, respectively, represents payable to individual third-party suppliers and contractors in relation to the purchase of materials and construction works.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah dan jatuh tempo kurang dari satu tahun.

All trade payables are denominated in Rupiah and due in less than one year.

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG LAIN-LAIN

13. OTHER PAYABLES

	2022	2021 *)	2020 *)	
Pihak berelasi (lihat Catatan 24)	-	19.864.122.226	26.180.690.693	Related party (see Note 24)
Pihak ketiga				Third parties
Mansur	63.483.091.811	-	-	Mansur
Kuasa pemilik lahan	63.352.973.113	48.306.304.475	-	Representative of landowners
Lain-lain	1.292.656.529	1.408.227.374	1.468.384.216	Others
Sub-jumlah	128.131.121.453	49.714.531.849	1.468.384.216	Sub-total
Jumlah	128.131.121.453	69.578.654.075	27.649.074.909	Total
Dikurangi:				Less:
- Bagian jangka pendek	(1.292.656.529)	(21.272.349.600)	(27.649.074.909)	Current portion -
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>126.838.464.924</b>	<b>48.306.304.475</b>	<b>-</b>	<b>Non-current portion</b>

**Utang lain-lain jangka panjang - Pihak ketiga**

**Non-current other payables - Third Parties**

Perusahaan telah menandatangani perjanjian Surat Pengakuan Hutang dengan para pemilik lahan pihak ketiga, termasuk melalui para kuasa yang ditunjuk oleh individu-individu pemilik lahan pihak ketiga berdasarkan surat kuasa, untuk pembelian lahan di beberapa lokasi proyek perumahan sebesar Rp 166.762.000.000 (2021: Rp 66.962.000.000).

The Company has entered into a debt acknowledgment agreement with third-party landowners, including through the representatives appointed by individual third-party landowners based on a power of attorney, for the purchase of land in several housing project locations amounted to Rp 166,762,000,000 (2021: Rp 66,962,000,000).

Rincian nilai kontraktual dan nilai wajar saldo utang lain-lain jangka panjang - Pihak ketiga masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The details of contractual value and fair value of long-term other payables - Third parties as of 31 December 2022, 2021 and 2020, respectively, are as follows:

	2022		2021 *)		2020 *)	
	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai kontraktual/ Contractual value	Nilai wajar/ Fair value
MGC	88.000.000.000	63.483.091.811	-	-	-	-
PAK	40.412.000.000	32.505.781.335	40.412.000.000	29.153.167.116	-	-
GPC	11.200.000.000	9.008.827.847	11.200.000.000	9.008.827.847	-	-
GIC	9.250.000.000	7.440.326.570	9.250.000.000	7.440.326.570	-	-
BEC	6.800.000.000	5.469.645.478	-	-	-	-
TVE	5.000.000.000	4.021.798.145	-	-	-	-
AES	3.800.000.000	3.056.566.591	3.800.000.000	3.056.566.591	-	-
PEK	2.300.000.000	1.850.027.147	2.300.000.000	1.659.217.172	-	-
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>166.762.000.000</b>	<b>126.836.064.924</b>	<b>66.962.000.000</b>	<b>48.306.304.475</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

**13. UTANG LAIN-LAIN** (lanjutan)

**13. OTHER PAYABLES** (continued)

**Utang lain-lain jangka panjang - Pihak ketiga**  
(lanjutan)

**Non-current other payables - Third Parties**  
(continued)

Surat Pengakuan Hutang tersebut akan jatuh tempo di tahun 2024 dan 2025, namun pihak pemilik tanah berhak menagih utang tersebut dengan seketika dan sekaligus jika Perusahaan tidak memenuhi ketentuan sebagai berikut:

The debt acknowledgment agreement will mature in 2024 and 2025, nevertheless, the landowner has the right to collect the payable immediately and all at once if the Company does not fulfill the following conditions:

- Jika Direksi yang bertindak mewakili Perusahaan dalam perjanjian Surat Pengakuan Hutang, meninggal dunia;
- Jika Perusahaan dinyatakan pailit;
- Jika aset kekayaan Perusahaan disita seluruhnya atau sebagian.

- If the Director acting on behalf of the Company in the debt acknowledgment agreement, passes away;
- If the Company is declared bankrupt;
- If the Company's assets are confiscated in whole or in part.

Perusahaan mengukur utang pembelian tanah tersebut dengan nilai wajar saat pengakuan awal, dan selanjutnya dengan biaya diamortisasi. Nilai wajar utang lain-lain tersebut didasarkan pada arus kas diskonto yang dihitung dengan menggunakan tingkat suku bunga efektif atas utang tersebut. Saldo penyesuaian nilai wajar utang pembelian tanah tersebut adalah Rp 26.825.464.566 (2021: Rp 18.655.695.525).

The Company measures the payables for the land purchases at fair value at initial recognition, and thereafter at amortised cost. The fair value of the other payables is based on discounted cash flows calculated using the effective interest rate on the payables. The balance of the fair value adjustment amounted to Rp 26,825,464,566 (2021: Rp 18,655,695,525).

Amortisasi atas penyesuaian nilai wajar utang lain-lain dialokasikan sebagai bagian dari harga perolehan tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 5.555.225.015 (2021: Rp nihil).

The amortisation of fair value adjustment on the other payables was allocated as part of the cost of land for development amounted to Rp 5,555,225,015 (2021: Rp nil).

Seluruh utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

All other payables are denominated in Rupiah.

**14. AKRUAL**

**14. ACCRUALS**

	2022	2021 *)	2020 *)	
Bunga pinjaman (lihat Catatan 24)	31.106.438.773	20.056.493.462	9.184.217.200	Borrowing interest (see Note 24)
Konstruksi	5.631.724.380	2.016.661.030	1.558.673.213	Constructions
Gaji dan tunjangan	341.865.524	484.421.885	488.031.873	Salaries and allowances
Jasa tenaga ahli	292.300.000	188.700.000	-	Professional fees
Sewa	-	480.000.000	360.000.000	Rent
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	178.248.496	148.540.230	78.529.800	Others (below than Rp 100 million each)
<b>Jumlah</b>	<b>37.550.577.173</b>	<b>23.374.816.607</b>	<b>11.669.452.086</b>	<b>Total</b>

**15. PERPAJAKAN**

**15. TAXATION**

	2022	2021 *)	2020 *)	
Beban pajak penghasilan				Income tax expense
Kini	44.724.031	62.968.824	77.748.187	Current
Tangguhan	(43.779.780)	(29.911.420)	(40.555.680)	Deferred

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

<b>Beban pajak penghasilan</b>	<b>944.251</b>	<b>33.057.404</b>	<b>37.192.507</b>	<b>Income tax expense</b>
--------------------------------	----------------	-------------------	-------------------	---------------------------

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

**15. PERPAJAKAN** (lanjutan)

**15. TAXATION** (continued)

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak Perusahaan dengan penghasilan kena pajak Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The reconciliation between the profit before income tax of the Company and the Company's estimated taxable income for the years ended 31 December 2022, 2021 and 2020 is as follows:

	<b>2022</b>	<b>2021 *)</b>	<b>2020 *)</b>	
Laba sebelum pajak penghasilan	1.740.648.719	4.298.455.166	2.731.116.175	<i>Profit before income tax</i>
<b>Penyesuaian pajak:</b>				<b><i>Fiscal adjustments:</i></b>
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(28.766.821.216)	(31.820.335.507)	(36.877.371.606)	<i>Income subject to final tax</i>
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	27.715.178.932	27.954.626.884	34.903.702.233	<i>Expenses on income subject to final tax</i>
Kewajiban imbalan kerja	232.014.000	135.961.000	184.344.000	<i>Employee benefit obligations</i>
Penghasilan neto pajak Perusahaan	921.020.435	568.707.543	941.790.802	<i>Net taxable profit of the Company</i>
Dikurangi:				<i>Less:</i>
Akumulasi rugi pajak tahun sebelumnya yang tersedia	(581.912.326)	(670.873.174)	(1.067.699.951)	<i>Available prior years accumulated tax losses</i>
Penghasilan kena pajak Perusahaan/ (Akumulasi rugi pajak)	339.108.109	(102.165.631)	(125.909.149)	<i>Taxable income of the Company/ (Accumulated tax losses)</i>
Beban pajak penghasilan kini	44.724.071	-	-	<i>Current income tax expenses</i>
Ditambah:				<i>Added:</i>
Beban pajak penghasilan kini yang dilaporkan BSP dan ESM sebelum Penggabungan Usaha	-	62.968.824	77.748.187	<i>Current income tax expenses reported by BSP and ESM prior to Merger</i>
<b>Jumlah beban pajak penghasilan kini</b>	<b>44.724.071</b>	<b>62.968.824</b>	<b>77.748.187</b>	<b><i>Total current income tax expenses</i></b>
Dikurangi:				<i>Less:</i>
Pajak dibayar dimuka	-	-	-	<i>Prepaid tax</i>
<b>Kurang bayar pajak penghasilan badan</b>	<b>44.724.071</b>	<b>62.968.824</b>	<b>77.748.187</b>	<b><i>Underpayment of corporate income tax</i></b>

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

**15. PERPAJAKAN** (lanjutan)

**15. TAXATION** (continued)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dengan hasil perkalian laba sebelum pajak penghasilan dan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income tax expenses with the result of profit before tax with the prevailing tax rate is as follows:

	2022	2021 *)	2020 *)	
Laba sebelum pajak penghasilan	1.740.648.719	4.298.455.166	2.731.116.175	<i>Profit before income tax</i>
Pajak dihitung pada tarif pajak yang berlaku	382.942.719	945.660.137	682.779.043	<i>Tax calculated at applicable tax rate</i>
Penghasilan yang dikenakan pajak final	(6.328.700.668)	(7.000.473.812)	(9.219.342.902)	<i>Income subject to final tax</i>
Beban atas penghasilan yang dikenakan pajak final	6.097.339.365	6.150.017.915	8.725.925.559	<i>Expenses on income subject to final tax</i>
Penggunaan rugi pajak tahun sebelumnya yang belum diakui	(128.020.712)	(19.571.387)	(99.206.694)	<i>Utilisation of prior year unrecognised tax loss</i>
Penyesuaian fasilitas pajak 31e	(22.616.453)	(42.575.449)	(52.962.499)	<i>Tax facility 31e adjustments</i>
<b>Beban pajak penghasilan</b>	<b>944.251</b>	<b>33.057.404</b>	<b>37.192.507</b>	<b><i>Income tax expenses</i></b>

Jumlah penghasilan kena pajak Perusahaan di atas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan untuk tahun fiskal 2022, 2021 dan 2020 yang dilaporkan Perusahaan kepada kantor pajak.

The amount of taxable income of the Company above is used as the basis for preparing the Annual Tax Return for the fiscal years 2022, 2021 and 2020 which the Company reports to the tax office.

Undang-undang ("UU") Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Berdasarkan UU yang berlaku, Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

The taxation laws of Indonesia require that each company submits tax returns on the basis of self-assessment. Under prevailing regulations, the Directorate General of Tax may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

**16. PINJAMAN BANK**

**16. BANK LOANS**

Proyek Perumahan/ Housing Project	Jenis Fasilitas Kredit/ Type of Credit Facility	Jumlah Fasilitas/ Facility Amount 2022	Jumlah Pinjaman/ Loan Amount			Jatuh Tempo/ Maturity Date		
			2022	2021 *)	2020 *)	2022	2021 *)	2020 *)
<b>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</b>								
NMG	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	62.000.000.000	28.655.517.607	35.093.017.607	41.350.517.607	Desember/ December 2024	Juni/ June 2023	Juni/ June 2023
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	13.000.000.000						
PEK	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	11.750.000.000	5.850.000.000	-	-	Juni/ June 2025	-	-
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	450.000.000						
BEC	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	5.200.000.000	3.381.000.000	3.500.000.000	-	November 2024	November 2024	-
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	1.500.000.000						
GPS	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	5.000.000.000	2.634.000.000	2.906.000.000	2.906.000.000	Agustus/ August 2024	Juli/ July 2022	Juli/ July 2022
	Kredit Pemilikan Lahan/ Land Ownership Credit	900.000.000						
	Splitzing Sertifikat/ Certificate Splitzing	100.000.000						
GPC	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	-	-	-	38.100.000	-	-	Juli/ July 2022
AES	Kredit Konstruksi/ Construction Credit	7.000.000.000	1.316.000.000	-	-	Juli/ July 2026	-	-
Sub-jumlah/ Sub-total			41.836.517.607	41.499.017.607	44.294.617.607			
<b>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</b>								
	Kredit Produktif Berbasis Aset/ Asset- Based Productive Credit	2.700.000.000	-	1.254.612.915	1.924.540.390	-	Agustus/ August 2023	Agustus/ August 2023
<b>Jumlah/ Total</b>			<b>41.836.517.607</b>	<b>42.753.630.522</b>	<b>46.219.157.997</b>			
Dikurangi/ Less:								
- Bagian jangka pendek/ Current portion			(41.836.517.607)	(16.541.267.749)	(20.340.000.000)			
<b>Bagian jangka panjang/ Long-term portion</b>			<b>-</b>	<b>26.212.362.773</b>	<b>25.879.157.997</b>			

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

**16. PINJAMAN BANK** (lanjutan)

**16. BANK LOANS** (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**

Fasilitas kredit yang diberikan BTN bersifat *non-revolving* dalam mata uang Rupiah dan dikenakan tingkat bunga pinjaman berkisar 11,5% - 12% per tahun.

The credit facilities provided by BTN are *non-revolving* denominated in Rupiah and bear interest rates ranging from 11.5% - 12% per annum.

Fasilitas pinjaman yang diperoleh Perusahaan dijamin dengan tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri di atas masing-masing proyek perumahan dan *personal guarantee* Perusahaan.

The loan facilities obtained by the Company are secured by land and buildings that are standing and will stand on each housing project and the Company's *personal guarantee*.

Perjanjian pinjaman juga mengatur pembatasan yang harus dipenuhi oleh Perusahaan sebagai berikut:

The loan agreement also provides certain covenants to the Company as follows:

- a. Menjaga nilai rasio *debt-to-equity* (“DER”) tidak melebihi 500%.
- b. Menjaga kecukupan modal disetor minimal sebesar 10% dari hutang di BTN sampai dengan kredit lunas.

- a. Maintaining the value of the *debt-to-equity* ratio (“DER”) does not exceed 500%.
- b. Maintain a minimum capital adequacy of at least 10% of the loan at BTN until the credit is fully paid.

Pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio DER dan kecukupan modal disetor minimum yang diwajibkan.

As of 31 December 2022, 2021 and 2020, the Company has complied with the required minimum DER ratio and minimum capital adequacy.

Sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, tanpa persetujuan tertulis dari pihak BTN, Perusahaan tidak diperkenankan untuk, antara lain:

In connection with the loan agreement, without written approval from BTN, the Company is not permitted to, among others:

- a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek yang didanai BTN, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- b. Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta.
- c. Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan.
- d. Melakukan *merger* atau akuisisi.
- e. Melunasi hutang atau memberikan piutang kepada pemegang saham/perusahaan afiliasi/ grup perusahaan.
- f. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- g. Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga.
- h. Membagi deviden Perusahaan.
- i. Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
- j. Melakukan transaksi penjualan dan operasional proyek menggunakan rekening selain rekening atas nama Perusahaan di BTN.

- a. Obtain credit facilities from other parties in connection with projects funded by BTN, except for loans from shareholders and common trade transactions.
- b. Being a guarantor and or guarantee assets.
- c. Change the Company's Articles of Association and Management.
- d. Perform merger or acquisition.
- e. Repayment debts or provide receivables to shareholders/ affiliated companies/ group companies.
- f. Dissolve the Company and request to be declared bankrupt.
- g. Renting the Company to third parties.
- h. Declaration for the Company's dividends.
- i. Transferring the Company in any form, by any means and under any name.
- j. Carry out sales transactions and project operations using an account other than an account in the name of the Company at BTN.



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**16. PINJAMAN BANK** (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**  
(lanjutan)

Sehubungan dengan Penggabungan Usaha (lihat Catatan 5), Perusahaan telah menginformasikan kepada BTN sebagaimana yang telah disyaratkan pada perjanjian pinjaman pada tanggal 20 Desember 2022. Perusahaan selanjutnya telah menerima surat tanggapan dari BTN pada tanggal 8 Februari 2023 yang menyatakan Perusahaan telah melanggar *negative covenant* dalam perjanjian pinjaman dimana Perusahaan melakukan penggabungan usaha sebelum adanya persetujuan dari BTN kepada masing-masing Perusahaan peserta penggabungan usaha. BTN menyetujui penggabungan usaha dengan mewajibkan Perusahaan untuk hal-hal berikut:

- Perusahaan wajib melakukan pelunasan seluruh kewajiban kredit BSP dan ESM maksimal 30 hari sejak surat tanggapan tersebut diberikan; dan
- Perusahaan wajib menyampaikan Akta Notariil terkait komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang terealisasi sampai dengan sebelum tanggal 28 Desember 2022, khususnya pada proyek BSP dan ESM.

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh saldo pinjaman bank telah disajikan sebagai liabilitas jangka pendek pada laporan posisi keuangan Perusahaan.

Perusahaan menindaklanjuti kewajiban penyampaian pernyataan komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang diaktakan dalam Akta Notaris Yuli Kristi, S.H., M.kn., No. 3 tanggal 8 Maret 2023.

Selanjutnya, Perusahaan melunasi seluruh pinjaman bank (termasuk bunga) atas nama BSP dan ESM masing-masing sejumlah Rp 29.378.811.917 dan Rp 3.245.776.719 pada tanggal 20 Maret 2023. Fasilitas-fasilitas pinjaman tersebut telah berakhir.

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk**

Fasilitas kredit yang diberikan bersifat *non-revolving* dalam mata uang Rupiah dan dikenakan tingkat bunga pinjaman sebesar 11% per tahun.

Fasilitas pinjaman yang diperoleh Perusahaan dijamin dengan tanah dan bangunan rumah kantor yang berlokasi di Pondok Cabe.

Pada bulan Desember 2022, Perusahaan melunasi seluruh pinjaman bank dan fasilitas pinjaman tersebut telah berakhir.

**16. BANK LOANS** (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“BTN”)**  
(continued)

*In connection with the Merger (see Note 5), the Company has informed BTN as required in the loan agreement on 20 December 2022. The Company subsequently received a response letter from BTN on 8 February 2023 stating that the Company had violated the negative covenant in the loan agreement where the Company conducted merger prior to BTN's approval for each merging entities. BTN however approve the merger by requiring the Company for the following:*

- *The Company is required to settle all of the credit obligations of BSP and ESM within a maximum of 30 days after the response letter was given; and*
- *The Company is required to submit Notarial Deeds regarding commitments and responsibilities for completing credit documents for KPR debtors that are realised up to 28 December 2022, especially at BSP and ESM projects.*

*As of 31 December 2022, all outstanding bank loans have been presented as current liabilities in the Company's statement of financial position.*

*The Company follows up the obligation to submit statements of commitment and responsibility for completing credit documents for KPR debtors as notarised in the Notary Deed of Yuli Kristi, S.H., M.kn., No. 3 dated 8 March 2023.*

*Furthermore, the Company repaid all bank loans (including interest) on behalf of BSP and ESM amounting to Rp 29,378,811,917 and Rp 3,245,776,719, respectively, on 20 March 2023. These loan facilities have been terminated.*

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk**

*The credit facilities provided are non-revolving denominated in Rupiah and bear an interest rate at 11% per annum.*

*The loan facility obtained by the Company is secured by land and an office building located in Pondok Cabe.*

*In December 2022, the Company settled all of the bank loans and the loan facility has been terminated.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PINJAMAN BANK (lanjutan)

16. BANK LOANS (continued)

Mutasi pinjaman bank adalah sebagai berikut:

The movements in bank loans are as follows:

<b>2022</b>				
	<b>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</b>	<b>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</b>	<b>Jumlah</b>	
Pada awal tahun	41.499.017.607	1.254.612.915	42.753.630.522	<i>At beginning of the year</i>
Penerimaan pinjaman	8.000.000.000	-	8.000.000.000	<i>Proceeds from bank loans</i>
Pembayaran utang bank	(7.662.500.000)	(1.254.612.915)	(8.917.112.915)	<i>Payment of bank loans</i>
<b>Pada akhir tahun</b>	<b>41.836.517.607</b>	<b>-</b>	<b>41.836.517.607</b>	<b><i>At the end of the year</i></b>
<b>2021 *)</b>				
	<b>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</b>	<b>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</b>	<b>Jumlah</b>	
Pada awal tahun	44.294.617.607	1.924.540.390	46.219.157.997	<i>At beginning of the year</i>
Penerimaan pinjaman	4.700.000.000	-	4.700.000.000	<i>Proceeds from bank loans</i>
Pembayaran utang bank	(7.495.600.000)	(669.927.475)	(8.165.527.475)	<i>Payment of bank loans</i>
<b>Pada akhir tahun</b>	<b>41.499.017.607</b>	<b>1.254.612.915</b>	<b>42.753.630.522</b>	<b><i>At the end of the year</i></b>
<b>2020 *)</b>				
	<b>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</b>	<b>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</b>	<b>Jumlah</b>	
Pada awal tahun	52.481.117.607	2.505.095.557	54.986.213.164	<i>At beginning of the year</i>
Penerimaan pinjaman	2.850.000.000	-	2.850.000.000	<i>Proceeds from bank loans</i>
Pembayaran utang bank	(11.036.500.000)	(580.555.167)	(11.617.055.167)	<i>Payment of bank loans</i>
<b>Pada akhir tahun</b>	<b>44.294.617.607</b>	<b>1.924.540.390</b>	<b>46.219.157.997</b>	<b><i>At the end of the year</i></b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**17. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA**

**17. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS**

Perhitungan kewajiban imbalan kerja telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia pensiun normal dari program pensiun dengan manfaat yang diatur dalam undang-undang.

The calculation for employee benefit obligations has been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the pension plan with the benefits as stipulated under the law.

Mutasi kewajiban imbalan kerja yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits obligations in the statements of financial position are as follows:

	2022	2021 *)	2020 *)	
Pada awal tahun	506.596.000	469.240.000	247.296.000	At beginning of the year
Dibebankan pada laba rugi:				Charges to profit or loss:
- Biaya jasa kini	215.498.000	160.341.000	164.560.000	Current service costs -
- Biaya bunga	38.502.000	32.847.000	19.784.000	Interest cost -
- Biaya jasa lalu	-	(103.573.000)	-	Past service cost -
- Transfer karyawan	(23.417.000)	46.346.000	-	Employee transfers -
Diakui pada penghasilan komprehensif lain:				Charges to other comprehensive income
- Pengukuran kembali dampak yang timbul dari perubahan berikut:				Remeasurements of - the impact arising from the following changes:
- Asumsi geografik	-	-	-	Geographic - assumption
- Asumsi keuangan	-	(14.142.000)	55.974.000	Financial assumption -
- Penyesuaian pengalaman	(178.011.000)	(84.463.000)	(18.374.000)	Plan amendment -
<b>Jumlah</b>	<b>559.168.000</b>	<b>506.596.000</b>	<b>469.240.000</b>	<b>Total</b>

Penilaian aktuarial atas kewajiban imbalan kerja pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Halim & Rekan, aktuaris independen, dalam laporan aktuaris tanggal 5 Februari 2023. Aktuaris menggunakan metode *Projected Unit Credit* dengan menggunakan asumsi-asumsi pokok sebagai berikut:

The actuarial valuation of the employee benefits obligations as of 31 December 2022, 2021 and 2020 were prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Halim & Rekan, an independent actuary, on its actuary report dated 5 February 2023. The actuary used the *Projected Unit Credit* method with the following principal assumptions:

	2022	2021 *)	2020 *)	
Tingkat diskonto	7,25%	7,25%	7,00%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	8,00%	8,00%	8,00%	Salary increment rate

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. KEWAJIBAN IMBALAN KERJA (lanjutan)

17. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS (continued)

Sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti terhadap perubahan asumsi aktuarial utama adalah sebagai berikut:

The sensitivity of the defined benefit obligation to changes in the weighted principal assumptions is as follows:

<b>Dampak terhadap kewajiban imbalan pasti/ Impact on defined benefit obligation</b>				
	<b>Perubahan asumsi/ Change in assumption</b>	<b>Kenaikan asumsi/ Increase in assumption</b>	<b>Penurunan asumsi/ Decrease in assumption</b>	
Tingkat diskonto	1.00%	Penurunan sebesar/ Decrease by 11%	Kenaikan sebesar/ Increase by 13%	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji di masa depan	1.00%	Kenaikan sebesar/ Increase by 15%	Penurunan sebesar/ Decrease by 13%	<i>Salary growth rate</i>

Analisis sensitivitas di atas didasarkan pada perubahan atas asumsi tunggal dengan asumsi lainnya konstan. Pada praktiknya, kecil kemungkinan hal tersebut terjadi, dan perubahan-perubahan dalam beberapa asumsi mungkin saling berhubungan. Ketika melakukan perhitungan sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti ke asumsi aktuarial yang signifikan, metode yang sama (nilai kini dari kewajiban imbalan pasti yang dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan) telah diterapkan seperti saat menghitung kewajiban pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan.

The above sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions, the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the statements of financial position.

Jatuh tempo kewajiban imbalan pasti - bersih yang tidak terdiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The maturity of undiscounted defined benefit obligations - net as of 31 December 2022 is as follows:

Dalam waktu 12 bulan berikutnya	3.128.000	<i>Within the next 12 months</i>
Antara 1 dan 5 tahun	30.017.000	<i>Between 1 and 5 years</i>
Antara 6 dan 10 tahun	453.612.000	<i>Between 6 and 10 years</i>
Di atas 10 tahun	10.838.329.000	<i>Beyond 10 years</i>
<b>Jumlah</b>	<b>11.325.086.000</b>	<b>Total</b>

Durasi rata-rata tertimbang dari kewajiban imbalan pasti adalah 12,2 tahun.

The weighted average duration of the defined benefit obligations is 12.2 years.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM

18. SHARE CAPITAL

Susunan pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders are as follows:

31 Desember/ December 2022				
Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
Khufran Hakim Noor	20.026	48,94%	20.026.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	14.820	36,22%	14.820.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
Anwal Arif Pamungkas	2.524	6,17%	2.524.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Rustiana Irwati	2.482	6,07%	2.482.000.000	Rustiana Irwati
Mochammad Supriyadi	532	1,30%	532.000.000	Mochammad Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	532	1,30%	532.000.000	Irwansyah Hakim Noor
<b>Jumlah</b>	<b>40.916</b>	<b>100%</b>	<b>40.916.000.000</b>	<b>Total</b>

31 Desember 2021 dan 2020/ 31 December 2021 and 2020				
Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital	Shareholders
Khufran Hakim Noor	15.300	51%	15.300.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	14.700	49%	14.700.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
<b>Jumlah</b>	<b>30.000</b>	<b>100%</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>Total</b>

Berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 255 tanggal 28 Desember 2022, pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal dasar sebanyak 20.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 1.000.000. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 10.916 saham oleh Khufran Hakim Noor sebanyak 2.087 saham melalui konversi sebagian pinjaman pemegang saham sejumlah Rp 30.000.000.000, dan sisanya dialokasikan sehubungan dengan Penggabungan Usaha ke Khufran Hakim Noor sebanyak 2.639 saham, Anwal Arif Pamungkas sebanyak 2.524 saham, Rustiana Irwati sebanyak 2.482 saham, Mochammad Supriyadi sebanyak 532 saham, Irwansyah Hakim Noor sebanyak 532 saham dan Arvan Rivaldy R Siregar sebanyak 120 saham. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0020451.AH.01.10. TAHUN 2022 dan AHU-AH.01.09-0137045 tanggal 29 Desember 2022.

Based on Notary Deed of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., No. 255 dated 28 December 2022, the Company's shareholders approved an increase in authorised capital of 20,000 shares with a nominal value of Rp 1,000,000. From those authorised capital, 10,916 shares have been issued and fully paid by Khufran Hakim Noor in the amount of 2,087 shares through the conversion of a shareholder loan of Rp 30,000,000,000, and the remaining was allocated in connection with the Merger to Khufran Hakim Noor for 2,639 shares, Anwal Arif Pamungkas for 2,524 shares, Rustiana Irwati for 2,482 shares, Mochammad Supriyadi for 532 shares, Irwansyah Hakim Noor for 532 shares and Arvan Rivaldy R Siregar for 120 shares. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through decree No. AHU-0020451.AH.01.10.TAHUN 2022 and AHU-AH.01.09-0137045 dated 29 December 2022.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**19. PENDAPATAN**

**19. REVENUES**

	2022	2021 *)	2020 *)	
Penjualan rumah dan apartemen	28.733.090.000	30.670.035.000	36.038.890.000	Sales of houses and apartments
Lain-lain	150.713.740	290.655.602	335.759.943	Others
<b>Jumlah</b>	<b>28.883.803.740</b>	<b>30.960.690.602</b>	<b>36.374.649.943</b>	<b>Total</b>

Seluruh pendapatan dari penjualan rumah dan apartemen (2021 dan 2020: penjualan rumah) berasal dari pelanggan individual pihak ketiga.

All revenue from sales of houses and apartments (2021 and 2020: sales of houses) were from individual third-party customers.

Tidak terdapat penjualan kepada pelanggan individual pihak ketiga yang melebihi 10% dari pendapatan.

There are no sales to individual third-party customers that exceeding 10% of revenue.

**20. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

**20. COST OF REVENUES**

	2022	2021 *)	2020 *)	
Rumah dan apartemen	18.207.539.651	19.421.948.739	24.227.620.406	Houses and apartments
<b>Jumlah</b>	<b>18.207.539.651</b>	<b>19.421.948.739</b>	<b>24.227.620.406</b>	<b>Total</b>

Tidak terdapat transaksi dengan pemasok individual pihak ketiga yang melebihi 10% dari beban pokok pendapatan.

There are no transactions with individual third-party suppliers that exceed 10% of the cost of revenues.

**21. BEBAN PENJUALAN**

**21. SELLING EXPENSES**

	2022	2021 *)	2020 *)	
Komisi	1.495.755.713	1.585.632.875	1.912.591.279	Commissions
Beban pajak final	275.801.300	231.945.000	229.467.789	Final tax expenses
Gaji dan tunjangan	204.430.000	197.740.000	201.060.000	Salaries and allowances
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	140.835.544	225.946.540	604.073.283	Others (below than Rp 100 million each)
<b>Jumlah</b>	<b>2.116.822.557</b>	<b>2.241.264.415</b>	<b>2.947.192.351</b>	<b>Total</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**22. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2022	2021 *)	2020 *)	
Gaji dan tunjangan	5.112.592.693	4.466.124.668	5.295.611.941	Salaries and allowances
Penyusutan	570.848.085	554.990.686	547.048.498	Depreciation
Jasa tenaga ahli	503.408.167	499.536.740	282.568.021	Professional fees
Sewa	353.085.200	303.838.200	467.754.200	Lease
Utilitas kantor	231.592.274	229.746.862	314.268.661	Office utilities
Transportasi	230.603.214	238.084.151	418.643.794	Transportations
Jamuan dan donasi	220.581.799	34.296.220	321.397.070	Representation and donations
Perbaikan dan perawatan	139.803.861	73.226.761	61.881.664	Repair and maintenances
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	210.576.899	168.091.357	273.603.321	Others (below than Rp 100 million each)
<b>Jumlah</b>	<b>7.573.092.192</b>	<b>6.567.935.645</b>	<b>7.982.777.170</b>	<b>Total</b>

**23. LABA PER SAHAM DASAR**

**23. BASIC EARNINGS PER SHARE**

Laba per saham dihitung dengan membagi laba dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

Earnings per share are calculated by dividing profit by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	2022	2021 *)	2020 *)	
Laba tahun berjalan	1.739.704.468	4.265.397.762	2.693.923.668	Profit for the year
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar (dalam unit saham)	2.070.785.685	2.070.785.685	2.070.785.685	Weighted average - Number of shares outstanding (in unit of shares)
<b>Laba per saham dasar</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>Basic earnings per share</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**24. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

**24. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi dengan rincian sebagai berikut:

In its business activities, the Company carries out transactions with related parties as follows:

Pihak Berelasi/ Related parties	Hubungan/ Relationship	Sifat Transaksi/ Transaction nature
Khufran Hakim Noor	Pemegang saham mayoritas/ Majority shareholder	Pinjaman, utang tanpa bunga dan sewa kantor/ Loans, non-interest-bearing payables and office lease
Direksi dan Komisaris	Personel manajemen kunci/ Key management personnel	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remuneration

Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 sebagai berikut:

The balances and transactions with related parties as of 31 December 2022, 2021 and 2020 are as follows:

	2022	2021 *)	2020 *)	
<b>Akrua</b>				<b>Accruals</b>
Khufran Hakim Noor	31.106.438.773	20.056.493.462	9.184.217.200	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	9,99%	8,84%	5,24%	% to total liabilities
<b>Utang lain-lain</b>				<b>Other Payables</b>
Khufran Hakim Noor	-	19.864.122.226	26.180.690.693	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	-	8,76%	14,94%	% to total liabilities
<b>Pinjaman pemegang saham</b>				<b>Shareholder loans</b>
Khufran Hakim Noor	96.086.480.967	85.196.332.712	79.112.758.261	Khufran Hakim Noor
% terhadap total liabilitas	30,87%	37,55%	45,14%	% to total liabilities
<b>Gaji dan imbalan karyawan jangka pendek</b>				<b>Salaries and other short-term employee benefits</b>
Dewan Komisaris	65.000.000	65.000.000	60.833.333	Board of Commissioners
Dewan Direksi	169.326.400	65.000.000	60.833.333	Board of Directors
Jumlah gaji dan imbalan karyawan jangka pendek	234.326.400	130.000.000	121.666.666	Total salaries and other short-term employee benefits
% terhadap beban umum and administrasi	30,94%	1,98%	1,52%	% to total general and administrative expenses
<b>Beban sewa</b>				<b>Lease expenses</b>
Khufran Hakim Noor	120.000.000	120.000.000	120.000.000	Khufran Hakim Noor
% terhadap beban umum and administrasi	1,58%	1,83%	1,50%	% to total general and administrative expenses

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**24. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**Pinjaman Pemegang Saham**

Pada bulan Januari 2021, Perusahaan telah menandatangani perjanjian pinjaman pemegang saham dengan Khufran Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, dimana pemegang saham mayoritas setuju untuk memberikan fasilitas pinjaman dalam mata uang Rupiah sebesar Rp 79.112.758.261 dan dikenakan tingkat bunga tetap sebesar 11,5% per tahun. Pinjaman tersebut berlaku untuk jangka waktu 10 tahun sejak tanggal perjanjian. Pinjaman tersebut digunakan untuk pendanaan perolehan tanah, pengembangan lahan dan konstruksi proyek perumahan Perusahaan.

Selanjutnya, Perusahaan menerima tambahan pinjaman bersih sebesar Rp 21.026.026.030 dan Rp 6.998.774.451 masing-masing pada tahun 2022 dan 2021.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan tanggal 28 Desember 2022, pemegang saham Perusahaan menyetujui konversi sebagian pinjaman pemegang saham sebesar Rp 30.000.000.000 menjadi modal saham (lihat Catatan 18).

Beban bunga pinjaman sepanjang tahun 2022 sebesar Rp 11.049.945.311 (2021: Rp 10.872.276.262; 2020: Rp 9.184.217.200) dikapitalisasi ke persediaan dan tanah untuk dikembangkan.

Pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020, jumlah bunga pinjaman yang terutang masing-masing sebesar Rp 31.106.438.773, Rp 20.056.493.462 dan Rp 9.184.217.200 dicatat sebagai Akrua.

**Utang Lain-Lain - Pihak Berelasi**

Pada 31 Desember 2021, saldo utang lain-lain kepada pihak berelasi sebesar Rp 19.864.122.226 merupakan utang tanpa bunga dan tanpa tanggal jatuh tempo. Utang tersebut digunakan untuk pendanaan perolehan tanah, pengembangan lahan dan konstruksi proyek perumahan Perusahaan.

Pada tahun 2022, seluruh saldo utang lain-lain kepada Khufran Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, telah dipindahkan menjadi pinjaman pemegang saham.

**24. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**Shareholder Loans**

*In January 2021, the Company has entered shareholder loan agreement with Khufran Hakim Noor, the majority shareholder, whereby the majority shareholder agreed to provide a loan facility in Rupiah of Rp 79,112,758,261 and bears a fixed interest rate of 11.5% per year. The loan is valid for a period of 10 years from the date of the agreement. The loan is used to finance land acquisition, land development and construction of the Company's housing projects.*

*Subsequently, the Company received additional net loans of Rp 21,026,026,030 and Rp 6,998,774,451 in 2022 and 2021, respectively.*

*Based on the Company's General Meeting of Shareholders dated 28 December 2022, the Company's shareholders approved the conversion of certain portion of the shareholder loan amounted to Rp 30,000,000,000 into share capital (see Note 18).*

*Interest expenses on the loan throughout 2022 of Rp 11,049,945,311 (2021: Rp 10,872,276,262; 2020: Rp 9,184,217,200) are capitalised to inventories and land for development.*

*As of 31 December 2022, 2021 and 2020, the outstanding of interest payable amounted to Rp 31,106,438,773, Rp 20,056,493,462 and Rp 9,184,217,200, respectively, were recorded as Accruals.*

**Other Payables - Related Party**

*As of 31 December 2021, the amount of other payables to the related party amounted to Rp 19,864,122,226 are interest-free payable with no maturity date. The payables were used to finance land acquisition, land development and construction of the Company's housing projects.*

*In 2022, all other payables balances to Khufran Hakim Noor, the majority shareholder, have been transferred to shareholder loans.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN**

**25. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS**

a. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko

a. Risk management policies

Risiko utama dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga yang timbul dalam kegiatan usaha normal. Manajemen terus menerus memantau proses manajemen risiko Perusahaan untuk memastikan tercapainya keseimbangan yang memadai antara risiko dan kontrol. Kebijakan manajemen risiko dan sistem direviu secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Perusahaan.

*The main risk of the Company's financial instruments are credit risk, liquidity risk and interest rate risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Company's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities.*

1) Risiko kredit

1) Credit risk

Risiko kredit timbul dari kas di bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Kas di bank hanya ditempatkan pada bank yang bereputasi baik dan terpercaya. Piutang usaha merupakan piutang kepada BTN atas transaksi penjualan rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan tagihan sisa retensi. Manajemen yakin seluruh saldo piutang usaha dapat ditagih. Perusahaan mengelola penagihan piutang lain-lain untuk meminimalkan eksposur risiko kredit.

*Credit risk arises from cash in banks, trade receivables and other receivables. Cash in banks is only placed in reputable and trusted banks. Trade receivables represent receivables from BTN for sales of houses transactions through housing loans and retention. Management believes that all trade receivables balances are collectible. The Company manages the collection of other receivables to minimise credit risk exposure*

Risiko maksimal dari risiko kredit dicerminkan dalam jumlah tercatat pada masing-masing aset keuangan dalam laporan posisi keuangan Perusahaan.

*The maximum risk of credit risk is reflected in the carrying amount of each financial asset in the Company's statement of financial position.*

2) Risiko likuiditas

2) Liquidity risk

Risiko likuiditas muncul dalam situasi dimana Perusahaan mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati berarti menjaga kecukupan kas dan bank untuk memenuhi kebutuhan modal operasi. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau prakiraan dan arus kas aktual serta memantau profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

*Liquidity risk arises in situations where the Company has difficulties in obtaining funding. Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and banks to meet operating capital requirements. The Company manages liquidity risk by continuously monitoring the forecast and actual cash flows and monitoring the maturity profiles of financial assets and liabilities.*

Perusahaan bertujuan untuk menjaga fleksibilitas melalui dana kas yang memadai dan penempatan jangka pendek, serta ketersediaan pendanaan dalam bentuk jalur kredit yang memadai, terutama dari pihak berelasi.

*The Company aims to maintain flexibility through adequate cash funds and short-term placements, and availability of funding in the form of adequate credit lines, particularly from the related party.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

25. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

a. Kebijakan-kebijakan management risiko (lanjutan)

a. Risk management policies (continued)

2) Risiko likuiditas (lanjutan)

2) Liquidity risk (continued)

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo per 31 Desember 2022, 2021 dan 2020:

The following table details financial liabilities analysed by maturity as of 31 December 2022, 2021 and 2020:

	Kurang dari satu tahun/ <i>Less than one year</i>	Antara satu dan lima tahun/ <i>Between one and five years</i>	Lebih dari lima tahun/ <i>More than five years</i>	Arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan/ <i>Total contractual undiscounted cashflows</i>	
<b>2022</b>					<b>2022</b>
Utang usaha	3.715.129.470	-	-	3.715.129.470	Trade payables
Utang lain-lain	1.292.656.529	166.762.000.000	-	168.054.656.529	Other payables
Uang muka pelanggan	3.089.696.511	-	-	3.089.696.511	Advance from customers
Akrual	37.550.577.173	-	-	37.550.577.173	Accruals
Pinjaman bank	44.301.257.302	-	-	44.301.257.302	Bank loans
Pinjaman pemegang saham	-	-	206.585.934.079	206.585.934.079	Shareholder loans
<b>Jumlah</b>	<b>89.949.316.985</b>	<b>166.762.000.000</b>	<b>206.585.934.079</b>	<b>463.297.251.064</b>	<b>Total</b>
<b>2021 *)</b>					<b>2021 *)</b>
Utang usaha	132.850.000	-	-	132.850.000	Trade payables
Utang lain-lain	21.272.349.600	66.962.000.000	-	88.234.349.600	Other payables
Uang muka pelanggan	5.154.267.317	-	-	5.154.267.317	Advance from customers
Akrual	23.374.816.607	-	-	23.374.816.607	Accruals
Pinjaman bank	19.079.192.201	29.214.360.822	-	48.293.553.023	Bank loans
Pinjaman pemegang saham	-	-	183.172.115.330	183.172.115.330	Shareholder loans
<b>Jumlah</b>	<b>69.013.475.725</b>	<b>96.176.360.822</b>	<b>183.172.115.330</b>	<b>348.361.951.877</b>	<b>Total</b>
<b>2020 *)</b>					<b>2020 *)</b>
Utang usaha	984.094.501	-	-	984.094.501	Trade payables
Utang lain-lain	27.649.074.909	-	-	27.649.074.909	Other payables
Uang muka pelanggan	9.037.764.507	-	-	9.037.764.507	Advance from customers
Akrual	11.669.452.086	-	-	11.669.452.086	Accruals
Pinjaman bank	22.818.900.000	29.694.858.439	-	52.513.758.439	Bank loans
Pinjaman pemegang saham	-	-	170.092.430.260	170.092.430.260	Shareholder loans
<b>Jumlah</b>	<b>72.159.286.003</b>	<b>29.694.858.439</b>	<b>170.092.430.260</b>	<b>271.946.574.702</b>	<b>Total</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**25. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

b. Kebijakan-kebijakan manajemen risiko (lanjutan)

b. Risk management policies (continued)

3) Risiko tingkat suku bunga

3) Interest rate risk

Risiko suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Perusahaan tidak terekspos terhadap risiko tingkat suku bunga dikarenakan seluruh pinjaman bank dan pinjaman pemegang saham dikenakan tingkat suku bunga tetap. Perusahaan terus melakukan pemantauan secara ketat terhadap kemungkinan terjadinya perubahan suku bunga pinjaman.

*Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of a financial instrument will be affected by changes in market interest rates. The Company is not exposed to interest rate risk due to all bank loans and shareholder loans bears fixed interest rate. The Company continues to closely monitor the possibility of changes in interest rates.*

c. Manajemen permodalan

b. Capital management

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk menjaga kemampuannya untuk melanjutkan kelangsungan usahanya guna memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mempertahankan struktur permodalan yang optimal untuk mengurangi biaya modal. Perusahaan secara berkala mengkaji dan mengelola struktur permodalannya untuk memastikan struktur modal dan imbal hasil yang optimal bagi pemegang saham, dengan mempertimbangkan proyeksi profitabilitas, proyeksi arus kas operasi, dan proyeksi belanja modal. Perusahaan terus menerima dukungan keuangan dari pemegang saham mayoritas.

*The Company's objectives when managing capital are to safeguard its ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. The Company periodically reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder return, taking into consideration the projected profitability, projected operating cash flows, and projected capital expenditures. The Company continues to receive financial support from its majority shareholder.*

Secara periodik, Perusahaan melakukan penilaian utang untuk menilai kemungkinan pembiayaan kembali utang yang ada dengan utang baru yang memiliki biaya yang lebih efisien sehingga mengoptimalkan biaya utang dan menggunakan hasil pinjaman untuk investasi yang lebih menguntungkan.

*Periodically, the Company conducts debt valuation to assess possibilities of refinancing existing debts with new ones which have more efficient cost that will lead to more optimized cost-of-debt and use of the proceeds for more profitable investment.*

Manajemen juga memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio pinjaman terhadap ekuitas dan kecukupan modal disetor minimum terhadap hutang pinjaman bank. Tujuan Perusahaan adalah berusaha untuk menjaga kepatuhan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh pemberi pinjaman.

*Management also conducts capital monitoring by using certain measures of financial leverage such as debt to equity ratio and the minimum capital adequacy to bank loans. The purpose of Company is attempted to maintain the compliance as required by the lender.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**25. FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

b. Manajemen permodalan (lanjutan)

b. Capital management (continued)

Rasio pinjaman berbunga terhadap ekuitas Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The Company's debt-to-equity ratio as of 31 December 2022, 2021 and 2020 were as follows:

	2022	2021 *)	2020 *)	
Pinjaman pemegang saham	96.086.480.967	85.196.332.712	79.112.758.261	Shareholder loans
Pinjaman bank	41.836.517.607	42.753.630.522	46.219.157.997	Bank loans
Jumlah pinjaman berbunga	137.922.998.574	127.949.963.234	125.331.916.258	Total interest bearing borrowings
Jumlah ekuitas	82.336.507.416	50.456.523.368	30.114.213.705	Total equity
<b>Rasio pinjaman terhadap ekuitas</b>	<b>1,68</b>	<b>2,54</b>	<b>4,16</b>	<b>Debt to equity ratio</b>

Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The ratio of the Company's paid-in capital to bank loans as of 31 December 2022, 2021 and 2020 were as follows:

	2022	2021 *)	2020 *)	
Modal disetor dan ditempatkan	40.916.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	Issued and fully paid capital
Pinjaman bank	41.836.517.607	42.753.630.522	46.219.157.997	Bank loans
<b>Rasio modal disetor terhadap pinjaman bank</b>	<b>0,98</b>	<b>0,70</b>	<b>0,65</b>	<b>Paid-in capital to bank loans ratio</b>

c. Estimasi nilai wajar

c. Fair value estimation

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengukuran dan pengungkapan atau untuk keperluan pengungkapan.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan Perusahaan yang jatuh tempo kurang dari satu tahun diasumsikan mendekati nilai wajarnya karena jatuh tempo dalam jangka pendek.

The carrying amounts of the Company's financial assets and liabilities with a maturity of less than one year are assumed to approximate their fair values due to their short-term maturity.

Nilai tercatat dari pinjaman bank jangka panjang dan pinjaman pemegang saham kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

The carrying amount of long-term bank loans and shareholder loans approximates their fair value due to the interest rates are reassessed periodically.

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**26. SEGMENT OPERASI**

Segmen usaha

Perusahaan beroperasi hanya dalam satu segmen usaha yaitu pengembang real estat. Tidak ada komponen dari Perusahaan yang terlibat secara terpisah dalam aktivitas bisnis ataupun yang informasi keuangannya dapat dipisahkan.

Wilayah geografis

Perusahaan beroperasi dan terdaftar di Indonesia. Seluruh kegiatan operasi dilakukan di wilayah Indonesia dengan pelanggan dalam negeri.

**26. OPERATING SEGMENT**

Business segment

The Company operates in only one business segment, real estate developers. No component of the Company is involved separately in any business activity or whose financial information can be separated.

Geographical segment

The Company operates and is registered in Indonesia. All operational activities are carried out in the territory of Indonesia with domestic customers.

**2022**

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	21.974.739.706	6.732.664.034	176.400.000	28.883.803.740	Revenues
Beban pokok pendapatan	(13.191.780.123)	(4.868.403.393)	(147.356.135)	(18.207.539.651)	Cost of revenues
Hasil segmen	8.782.959.583	1.864.260.641	29.043.865	10.676.264.089	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(2.263.846.527)	(1.604.431.433)	-	(3.868.277.960)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(5.821.636.789)	Unallocated Operating expenses
<b>Laba operasi</b>				<b>986.349.340</b>	<b>Operating profit</b>
Aset segmen	144.377.780.338	202.283.303.067	24.253.223.275	370.914.306.680	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan				22.687.379.822	Unallocated Segment assets
<b>Jumlah aset</b>				<b>393.601.686.502</b>	<b>Total assets</b>

**2021 \*)**

	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	23.316.955.573	7.643.735.029	-	30.960.690.602	Revenues
Beban pokok pendapatan	(14.270.773.295)	(5.151.175.444)	-	(19.421.948.739)	Cost of revenues
Hasil segmen	9.046.182.278	2.492.559.585	-	11.538.741.863	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(2.521.130.871)	(1.111.064.593)	-	(3.632.195.464)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(5.177.004.596)	Unallocated Operating expenses
<b>Laba operasi</b>				<b>2.729.541.803</b>	<b>Operating profit</b>
Aset segmen	61.800.948.837	167.274.761.463	23.407.973.344	252.483.683.644	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan				24.858.334.981	Unallocated Segment assets
<b>Jumlah aset</b>				<b>277.342.018.625</b>	<b>Total assets</b>

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**26. SEGMENT OPERASI (lanjutan)**

**26. OPERATING SEGMENT (continued)**

	2020 *)				
	Kalimantan Timur/ East Kalimantan	Jawa Barat/ West Java	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	20.213.559.943	16.161.090.000	-	36.374.649.943	Revenues
Beban pokok pendapatan	(12.589.626.613)	(11.637.993.793)	-	(24.227.620.406)	Cost of revenues
Hasil segmen	7.623.933.330	4.523.096.207	-	12.147.029.537	Segment result
Beban usaha yang dapat dialokasikan	(1.742.105.009)	(235.141.311)	-	(1.977.246.320)	Allocated operating expenses
Beban usaha yang tidak dapat dialokasikan				(8.952.723.201)	Operating expenses
<b>Laba operasi</b>				<b>1.217.060.016</b>	<b>Operating profit</b>
Aset segmen	61.848.203.914	105.575.223.520	19.151.968.824	186.575.396.258	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan				18.799.818.946	Unallocated Segment assets
<b>Jumlah aset</b>				<b>205.375.215.204</b>	<b>Total assets</b>

**27. KOMITMEN**

**27. COMMITMENTS**

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan memiliki beberapa kontrak pengembangan perumahan sejumlah Rp 3.959.736.509 (2021: Rp 793.335.363, 2020: Rp 3.769.250.600) dan komitmen sewa kantor untuk jangka waktu 5 tahun sebesar Rp 600.000.000.

As of 31 December 2022, the Company has several housing development contracts amounting to Rp 3,959,736,509 (2021: Rp 793,335,363, 2020: Rp 3,769,250,600) and office lease commitment for a period of 5 years amounting to Rp 600,000,000.

**28. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING**

**28. SIGNIFICANT AGREEMENTS**

**Perjanjian Kerja Sama – PT Mega Mustika Putra (“MMP”)**

**Joint Agreement – PT Mega Mustika Putra (“MMP”)**

Berdasarkan perjanjian kerja sama oleh Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., No. 21, tanggal 31 Agustus 2021, Perusahaan mengadakan kerja sama dengan MMP untuk mengelola dan membangun bidang-bidang tanah yang dimiliki MMP menjadi kawasan perumahan dengan jumlah rumah sebanyak 245 unit dan kaveling sebanyak 2.002 unit. Perusahaan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah. Sebagai imbalannya, Perusahaan akan menerima keuntungan sebesar 60% dari keuntungan proyeksi keuangan bersama. Perjanjian kerja sama ini akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2026 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan bersama.

Based on the joint agreement by Notary Anniesa, S.H., M.Kn., No. 21, dated 31 August 2021, the Company entered into a partnership with MMP to manage and develop plots of land owned by MMP into residential areas totaling to 245 houses and 2,002 lots. The Company is responsible for the construction and marketing of the houses. In return, the Company will receive a profit of 60% of the projected joint financial profits. This joint agreement will expire on 31 December 2026 and can be extended based on mutual agreement.

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**28. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

**Perjanjian Kerja Sama – PT Mega Mustika Putra (“MMP”) (lanjutan)**

Pada 31 Desember 2022, seluruh biaya pengembangan lahan dan biaya konstruksi yang dikeluarkan Perusahaan sebesar Rp 4.488.030.947 (2021: Rp 830.573.863) sehubungan dengan perjanjian kerja sama ini dicatat pada akun Piutang lain-lain - pihak ketiga (lihat Catatan 8).

**Perjanjian Kerja Sama – PT Berkatkurnia Mitraabadi (“BKMA”)**

Berdasarkan perjanjian kerja sama oleh Notaris Anniesa, S.H., M.Kn., No. 22, tanggal 18 Maret 2022, Perusahaan mengadakan kerja sama dengan BKMA, pengembang perumahan The Benison Residence Pekanbaru, untuk mengelola dan membangun bidang-bidang tanah yang dimiliki BKMA menjadi kawasan perumahan dengan jumlah rumah sebanyak 130 unit. Perusahaan berkewajiban atas pembangunan dan pemasaran rumah serta melakukan penyertaan modal sebesar Rp 1.500.000.000 yang akan dipergunakan untuk kepentingan proyek perumahan. Sebagai imbalannya, Perusahaan akan menerima keuntungan sebesar 53% dari keuntungan yang diperoleh setelah modal penyertaan Perusahaan telah balik modal. Perjanjian kerja sama ini akan berakhir apabila seluruh unit rumah terjual atau selambat-lambatnya sampai tanggal 18 November 2024 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan bersama.

Pada 31 Desember 2022, seluruh biaya pengembangan lahan dan biaya konstruksi yang dikeluarkan Perusahaan sebesar Rp 3.206.021.574 sehubungan dengan perjanjian kerja sama ini dicatat pada akun Piutang lain-lain - pihak ketiga (lihat Catatan 8).

**29. TRANSAKSI NON-KAS**

Informasi tambahan untuk aktivitas investasi dan pendanaan non-kas yang signifikan dalam laporan arus kas:

	2022	2021 *)	2020 *)	
Penambahan modal disetor melalui konversi pinjaman pemegang saham	30.000.000.000	-	-	Addition of share capital through conversion of shareholder loans
Reklasifikasi saldo utang lain-lain ke pinjaman pemegang saham	18.948.922.226	-	-	Reclassification of other payables to shareholder loans

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

**28. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)**

**Joint Agreement – PT Mega Mustika Putra (“MMP”) (continued)**

As of 31 December 2022, all land development and construction costs incurred by the Company amounted to Rp 4,488,030,947 (2021: Rp 830,573,863) in connection with this cooperation agreement were recorded in the Other receivables - third parties (see Note 8).

**Joint Agreement – PT Berkatkurnia Mitraabadi (“BKMA”)**

Based on the joint agreement by Notary Anniesa, S.H., M.Kn., No. 22 dated 18 March 2022, the Company entered into a partnership with BKMA, a housing developer of The Benison Residence Pekanbaru, to manage and develop plots of land owned by BKMA into residential areas with a total of 130 houses. The Company is obligated for the construction and marketing of houses as well as investing in capital of Rp 1,500,000,000 which will be used for housing projects. In return, the Company will receive a profit of 53% of the profits earned after the Company's investment has returned. This joint agreement will expire when all housing units are sold or no later than 18 November 2024 and can be extended based on mutual agreement.

As of 31 December 2022, all land development and construction costs incurred by the Company amounted to Rp 3,206,021,574 in connection with this cooperation agreement were recorded in the Other receivables - third parties (see Note 8).

**29. NON-CASH TRANSACTIONS**

Significant non-cash investing and financing activities supplementary information for cash flows:



(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. TRANSAKSI NON-KAS (lanjutan)**

**29. NON-CASH TRANSACTIONS (continued)**

	2022	2021 *)	2020 *)	
Penyesuaian nilai wajar utang lain-lain pihak ketiga jangka panjang	26.825.464.565	18.655.695.525	-	<i>Fair value adjustment on long-term other payables - third payables</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi amortisasi nilai wajar	5.555.225.015	-	-	<i>Addition of lands for development through capitalisation of fair value amortisation</i>
Penambahan persediaan dan tanah untuk dikembangkan melalui kapitalisasi bunga pinjaman	14.070.155.746	12.847.438.770	11.323.600.010	<i>Addition of inventories and lands for development through capitalisation of borrowing cost</i>
Penambahan tanah untuk dikembangkan melalui utang	99.802.400.000	66.962.000.000	-	<i>Addition of lands for development through payables</i>

**30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

**30. EVENT AFTER REPORTING PERIOD**

**Penarikan pinjaman - BTN**

Pada tanggal 8 Maret 2023, Perusahaan melakukan penarikan pinjaman dari BTN untuk proyek perumahan Apartemen Epicentrum Sepatan sebesar Rp 3.500.000.000.

**Loan Drawdown - BTN**

On 8 March 2023, the Company withdrew a loan from BTN for the housing project of Apartemen Epicentrum Sepatan amounting to Rp 3.500.000.000.

**Pelunasan pinjaman bank - BSP dan ESM**

Sehubungan dengan Penggabungan Usaha (lihat Catatan 5) dan ketentuan *negative covenant* dalam perjanjian pinjaman BTN (lihat Catatan 16), Perusahaan telah menerima surat tanggapan dari BTN pada tanggal 8 Februari 2023 yang menyatakan Perusahaan telah melanggar *negative covenant* dalam perjanjian pinjaman dimana Perusahaan melakukan penggabungan usaha sebelum adanya persetujuan dari BTN kepada masing-masing Perusahaan peserta penggabungan usaha. BTN menyetujui penggabungan usaha dengan mewajibkan Perusahaan untuk hal-hal berikut:

**Repayment of bank loans - BSP and ESM**

In connection with the Merger (see Note 5) and the *negative covenant* provision in the BTN loan agreement (see Note 16), the Company has received a response letter from BTN on 8 February 2023 stating that the Company had violated the *negative covenant* in the loan agreement where the Company conducted merger prior to BTN's approval for each merging entities. BTN however approve the merger by requiring the Company for the following:

- Perusahaan wajib melakukan pelunasan seluruh kewajiban kredit BSP dan ESM maksimal 30 hari sejak surat tanggapan tersebut diberikan; dan
- Perusahaan wajib menyampaikan Akta Notariil terkait komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang terealisasi sampai dengan sebelum tanggal 28 Desember 2022, khususnya pada proyek BSP dan ESM.
- The Company is required to settle all of the credit obligations of BSP and ESM within a maximum of 30 days after the response letter was given; and
- The Company is required to submit Notarial Deeds regarding commitments and responsibilities for completing credit documents for KPR debtors that are realised up to 28 December 2022, especially at BSP and ESM projects.

\*) Disajikan kembali (lihat Catatan 5)

\*) As restated (see Note 5)

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**  
(lanjutan)

**Pelunasan pinjaman bank - BSP dan ESM**  
(lanjutan)

Perusahaan menindaklanjuti kewajiban penyampaian pernyataan komitmen dan tanggung jawab penyelesaian dokumen-dokumen kredit atas debitur KPR yang diaktakan dalam Akta Notaris Yuli Kristi, S.H., M.kn., No. 3 tanggal 8 Maret 2023.

Selanjutnya, Perusahaan melunasi seluruh pinjaman bank (termasuk bunga) atas nama BSP dan ESM masing-masing sejumlah Rp 29.378.811.917 dan Rp 3.245.776.719 pada tanggal 20 Maret 2023. Fasilitas-fasilitas pinjaman tersebut telah berakhir.

**Persetujuan BTN atas Rencana Penawaran Umum Perdana, Kapitalisasi Agio Saham dan Penerbitan Saham Melalui Konversi Pinjaman**

Pada tanggal 16 Maret 2023, Perusahaan mengajukan permohonan persetujuan kepada BTN mengenai rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana, kapitalisasi agio saham dan penerbitan saham melalui konversi pinjaman.

Pada tanggal 20 Maret 2023, Perusahaan telah memperoleh Surat Keputusan yang diterbitkan oleh BTN yang memberikan persetujuan kepada Perusahaan atas hal-hal berikut:

- 1) Perusahaan melakukan perubahan anggaran dasar Perusahaan terkait dengan (i) Peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebagaimana yang tertuang dalam Prospektus Perusahaan, serta perubahan jumlah dan struktur permodalan dan kepemilikan, sehubungan dengan rencana kapitalisasi agio saham, rencana penerbitan saham melalui konversi pinjaman dan rencana Penawaran Umum Perdana, (ii) Perubahan lain terkait pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana, antara lain perubahan nama Perusahaan, perubahan status badan hukum Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka, perubahan jumlah dan struktur permodalan dan kepemilikan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan serta perubahan anggaran dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan anggaran dasar Perusahaan Terbuka sesuai dengan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan dan undang-undang serta peraturan pasar modal yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan kegiatan Perusahaan dalam hubungan dengan BTN.
- 2) Perusahaan melakukan perubahan susunan direksi dan dewan komisaris Perusahaan terkait dengan pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana.

**30. EVENT AFTER REPORTING PERIOD (continued)**

**Repayment of bank loans - BSP and ESM**  
(continued)

The Company follows up the obligation to submit statements of commitment and responsibility for completing credit documents for KPR debtors as notarised in the Notary Deed of Yuli Kristi, S.H., M.kn., No. 3 dated 8 March 2023.

Furthermore, the Company repaid all bank loans (including interest) on behalf of BSP and ESM amounting to Rp 29,378,811,917 and Rp 3,245,776,719, respectively, on 20 March 2023. These loan facilities have been terminated.

**BTN's approval on the Plan for Initial Public Offering, Capitalisation of Agio Share and Issuance of Shares Through Conversion of Loans**

On 16 March 2023, the Company submitted an application for approval to BTN regarding the Company's plan to conduct an Initial Public Offering, capitalisation of premium share and issuance of shares through the conversion of loans.

On 20 March 2023, the Company has obtained a Decree issued by BTN which giving an approval to the Company for as follows:

- 1) The Company amend the Company's articles of association related to (i) Increase in authorised capital as well as issued and paid-up capital of the Company as stated in the Company's Prospectus, as well as changes in the amount and structure of capital and ownership, in connection with the plan to capitalise premium shares, the plan to issue shares through the conversion of loans and the plan for the Initial Public Offering, (ii) Other changes related to the implementation of the Initial Public Offering plan, including changes in the name of the Company, changes in the legal status of the Company from a Private Company to a Public Company, changes to the amount and structure of capital and ownership, aims and objectives and business activities of the Company and changes to the Company's articles of association to adjusted to the articles of association of the Public Company in accordance with the provisions of the Financial Services Authority and applicable capital market laws and regulations as long as they do not conflict with the aims and objectives of the Company's activities in relation to BTN.
- 2) The Company made changes to the composition of the Company's directors and board of commissioners related to the implementation of the Initial Public Offering plan.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**  
(lanjutan)

**Persetujuan BTN atas Rencana Penawaran Umum Perdana, Kapitalisasi Agio Saham dan Penerbitan Saham Melalui Konversi Pinjaman** (lanjutan)

- 3) Perusahaan dapat membagikan deviden kepada pemegang saham Perusahaan tanpa persetujuan BTN sepanjang Perusahaan membukukan keuntungan dan tidak melanggar *financial covenant* sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian Kredit dan Adendum yang berlaku. Namun terkait memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga harus dengan persetujuan BTN.
- 4) Perusahaan melakukan pembayaran sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham Perusahaan menggunakan dana yang didapatkan dari pelaksanaan Penawaran Umum Perdana.

**Pernyataan Keputusan Pemegang Saham**

Berdasarkan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH., M.Kn., No. 159 tanggal 25 Maret 2023 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham, para pemegang saham Perusahaan menyetujui hal-hal berikut:

- Peningkatan modal dasar Perusahaan dari Rp 50.000.000.000 yang terbagi atas 50.000 saham, menjadi Rp 100.000.000.000 yang terbagi atas 100.000 saham.
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan dari Rp 40.916.000.000 yang terbagi atas 40.916 saham, menjadi Rp 97.000.000.000 terbagi atas 97.000 saham.

Susunan pemegang saham Perusahaan per 25 Maret 2023 menjadi sebagai berikut:

<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares</b>	<b>Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership</b>	<b>Jumlah Modal Saham/ Total Paid-up Capital</b>	<b>Shareholders</b>
Khufran Hakim Noor	47.476	48,94%	47.476.000.000	Khufran Hakim Noor
Arvan Rivaldy R Siregar	35.133	36,22%	35.133.000.000	Arvan Rivaldy R Siregar
Anwal Arif Pamungkas	5.983	6,17%	5.983.000.000	Anwal Arif Pamungkas
Rustiana Irwati	5.884	6,07%	5.884.000.000	Rustiana Irwati
Mochammad Supriyadi	1.262	1,30%	1.262.000.000	Mochammad Supriyadi
Irwansyah Hakim Noor	1.262	1,30%	1.262.000.000	Irwansyah Hakim Noor
<b>Jumlah</b>	<b>97.000</b>	<b>100%</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>Total</b>

**30. EVENT AFTER REPORTING PERIOD** (continued)

**BTN's approval on the Plan for Initial Public Offering, Capitalisation of Agio Share and Issuance of Shares Through Conversion of Loans** (continued)

- 3) The Company is able to distribute dividends to the Company's shareholders without BTN's approval as long as the Company records profits and does not violate the financial covenants as required in the applicable Credit Agreement and Addendum. However, regarding transferring the Company in any form or with any name and for any purpose to a third party should be approved by BTN.
- 4) The Company repays certain of the Company's debt to the Company's shareholders using the funds obtained from the Initial Public Offering.

**Statement of Shareholders Decision**

Based on Notarial Deed No. 159 of Jimmy Tanal, SH., M.Kn., dated 25 March 2023 regarding the Statement of Shareholders Decision, the Company's shareholders approved the following:

- Increase in the Company's authorised capital from Rp 50,000,000,000 divided into 50,000 shares, to Rp 100,000,000,000 divided into 100,000 shares.
- Increase in the Company's issued and paid-up capital from Rp 40,916,000,000 divided into 40,916 shares, to Rp 97,000,000,000 divided into 97,000 shares.

The composition of the Company's shareholders as of 25 March 2023 is as follows:

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**  
(lanjutan)

**30. EVENT AFTER REPORTING PERIOD** (continued)

**Pernyataan Keputusan Pemegang Saham**  
(lanjutan)

**Statement of Shareholders Decision** (continued)

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 27 Maret 2023.

*The changes was approved by Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0018275.AH.01.02.TAHUN 2023 dated 27 March 2023.*

**Perubahan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham**

**Amendment to the Agreement of Shareholder Loans**

Pada tanggal 27 Maret 2023, Perusahaan dan Khufran Hakim Noor, pemegang saham mayoritas, sepakat untuk mengubah perjanjian pinjaman pemegang saham yang ada menjadi pinjaman wajib konversi (*mandatory convertible loan*) dimana pemegang saham diwajibkan untuk mengkonversikan seluruh hutang pokok pinjaman sebesar Rp 96.086.480.967 menjadi saham Perusahaan pada saat penawaran saham perdana di Bursa Efek Indonesia.

*On 27 March 2023, the Company and Khufran Hakim Noor, the majority shareholder, agreed to amend the existing shareholder loan agreement into a mandatory convertible loan whereby the shareholder is required to convert all principle loans of Rp 96,086,480,967 into the Company's shares upon the Initial Public Offering at the Indonesia Stock Exchange.*

Pembayaran kembali utang bunga pinjaman sebesar Rp 33.722.382.501 kepada pemegang saham menggunakan dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan atau dibayarkan dengan sumber pembayaran lain dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal perjanjian perubahan ini.

*Repayment of loan interest payable of Rp 33,722,382,501 to shareholder using the funds obtained from the Company's Initial Public Offering or paid with other payment sources within a period of 5 years from the date of this amendment agreement.*

**Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan**

**Decree of the Company's Board of Commissioners**

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan tentang Pembentukan Komite Audit Perusahaan Nomor: 1463/IPC-HO/III/2023 tertanggal 28 Maret 2023, Dewan Komisaris Perusahaan menetapkan susunan anggota Komite Audit Perusahaan yang berlaku efektif sejak tanggal 28 Maret 2023 sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

*Based on the Decree of the Company's Board of Commissioners regarding the Establishment of the Company's Audit Committee No: 1463/IPC-HO/III/2023 dated 28 March 2023, the Company's Board of Commissioners determined the composition of the Company's Audit Committee members which became effective from 28 March 2023 until the end of the Board of Commissioner's term of office. The Company's Commissioners are as follows:*

Ketua  
Anggota  
Anggota

Gunawan Wicaksono  
Grace Octavia, SE., Ak., CPA., CA.  
Arif Wahyadi S.E., Ak., CA., CPA

Chairman  
Member  
Member

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**  
(lanjutan)

**30. EVENT AFTER REPORTING PERIOD** (continued)

**Keputusan sirkuler para pemegang saham Perusahaan**

**Circular decision of the Company's shareholders**

Berdasarkan keputusan sirkuler para pemegang saham Perusahaan yang diaktakan dengan Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No 179 tanggal 29 Maret 2023, para pemegang saham Perusahaan menyetujui antara lain:

*Based on the circular decision of the Company's shareholders which was notarised by Notary Deed of Jimmy Tanal, SH. M.Kn., No. 179 dated 29 March 2023, the Company's shareholders agreed, among others:*

- Perubahan alamat domisili Perusahaan.
- Perubahan nilai nominal saham dari semula sebesar Rp 1.000.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp 20 per lembar saham.
- Peningkatan modal dasar Perusahaan dari semula Rp 100.000.000.000 menjadi sebesar Rp 388.000.000.000.
- Konversi perubahan pinjaman pemegang saham Perusahaan senilai Rp 96.086.480.967 menjadi pinjaman wajib konversi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi dengan ketentuan harus dilaksanakan oleh kreditur pemegang saham/penerima pengalihan piutang sesuai dengan ketentuan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan yang sama dengan harga Penawaran Umum Perdana Saham.
- Penerbitan saham baru yang berasal dari konversi pinjaman pemegang saham menjadi saham berdasarkan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi dengan jumlah sebanyak-banyaknya 800.725.000 saham, dengan nilai nominal minimal Rp 20 per saham, sebagai Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman Pemegang Saham Wajib Konversi yang merupakan penawaran terbatas dan tidak termasuk saham baru yang ditawarkan kepada masyarakat.  
Pengeluaran saham baru akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan yang mewakili sebanyak-banyaknya 9,31% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perusahaan pada Tanggal Pelaksanaan Konversi dengan harga pelaksanaan konversi sama dengan harga Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan di Bursa Efek Indonesia.

- *Change of the Company's domicile address.*
- *Stock split of the par value of shares from Rp 1,000,000 per share to Rp 20 per share.*
- *Increase in the Company's authorised capital from Rp 100,000,000,000 to Rp 388,000,000,000.*
- *Conversion of changes to the Company's shareholder loan amounting to Rp 96,086,480,967 into a mandatory convertible loan based on the Mandatory Convertible Shareholder Loan Agreement provided that it must be implemented by the shareholder creditor/transferee of receivables in accordance with the provisions of the Mandatory Convertible Shareholder Loan Agreement on the Conversion Implementation Date at a price the exercise is the same as the price of the Initial Public Offering.*
- *Issuance of new shares originating from the conversion of shareholder loans into shares based on the Mandatory Convertible Shareholders Loan Agreement with a maximum number of 800,725,000 shares, with a minimum nominal value of Rp 20 per share, as the Implementation of the Mandatory Convertible Shareholders Loan Agreement which is an offer limited and does not include new shares offered to the public.*

*Issuance of new shares will be issued from the Company's portfolio which represents a maximum of 9.31% of the total issued and fully paid-up capital in the Company on the Conversion Implementation Date with the conversion implementation price equal to the Company's Initial Public Offering price on the Indonesia Stock Exchange.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**  
(lanjutan)

**30. EVENT AFTER REPORTING PERIOD** (continued)

**Keputusan sirkuler para pemegang saham Perusahaan** (lanjutan)

**Circular decision of the Company's shareholders** (continued)

- Rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana melalui pengeluaran saham dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 2.949.275.000 saham baru dengan nilai nominal minimal Rp 20 per saham yang dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan atau sebanyak-banyaknya 37,81% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perusahaan setelah Penawaran Umum kepada publik ("Saham Baru"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perusahaan setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perusahaan.
- Perubahan kegiatan usaha Perusahaan yaitu bergerak dalam bidang real estat dan konstruksi gedung.
- Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia.
- Perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.
- Menyetujui pemberhentian seluruh anggota direksi dan dewan komisaris Perusahaan dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) sepenuhnya kepada mereka atas tindakan pengurusan dan pengawasan dalam Perusahaan dan selanjutnya mengangkat anggota direksi dan dewan komisaris Perusahaan yang baru untuk jangka waktu 5 tahun dengan susunan sebagai berikut:

- *The Company's plan to conduct an Initial Public Offering through the issuance of shares in a maximum amount of 2,949,275,000 new shares with a minimum nominal value of Rp 20 per share issued from the Company's portfolio or a maximum of 37.81% of the total issued and fully paid up capital in the Company after a Public Offering to the public ("New Shares"), to be offered at an offering price that will be determined by the Directors of the Company after obtaining written approval from the Board of Commissioners of the Company.*
- *Changes in the Company's business activities, which are engaged in real estate and building construction.*
- *Approved the Company's plan to list the Company's shares on the Indonesia Stock Exchange.*
- *Change of company status from a Private Company to a Public Company.*
- *Approved the dismissal of all members of the Company's board of commissioners and directors by granting full release and discharge (acquit et de charge) to them for their management and supervisory actions within the Company and subsequently appointed new members of the Company's board of commissioners and directors for a period of 5 years with the following structure:*

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama  
Komisaris Independen

Arvan Rivaldy R Siregar  
Gunawan Wisaksono

**Board of Commissioners**

President Commissioner  
Independent Commissioner

**Direksi**

Direktur Utama  
Direktur  
Direktur  
Direktur

Khufuran Hakim Noor  
Irwansyah Hakim Noor  
Mochammad Supriyadi  
Hugofeber Parluhutan

**Directors**

President Director  
Director  
Director  
Director

- Menyetujui perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka menjadi Perusahaan Terbuka.

- *Approved changes to all provisions of the Company's Articles of Association in order to become a Public Company.*

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**  
(lanjutan)

**Fasilitas kredit pinjaman – MGC**

Pada tanggal 3 Juli 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian kredit dengan BTN dengan total fasilitas sejumlah Rp 75.400.000.000 yang terdiri atas:

- Fasilitas kredit konstruksi sebesar Rp 68.900.000.000 diperuntukkan pembangunan perumahan MGC; dan
- Fasilitas kredit pemilikan lahan sebesar Rp 6.500.000.000 diperuntukkan pembelian lahan perumahan MGC.

Fasilitas kredit tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 11%. Fasilitas pinjaman yang diperoleh Perusahaan dijamin dengan tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri di atas proyek perumahan tersebut, *personal guarantee* seluruh pemegang saham Perusahaan dan akta subordinasi yang menyatakan Perusahaan tidak akan melunasi utang kepada pemegang saham dan/atau pihak terafiliasi lainnya sebelum utang kepada BTN dilunasi.

**Perubahan atas Surat Persetujuan BTN atas Rencana Penawaran Umum Perdana, Kapitalisasi Agio Saham dan Penerbitan Saham Melalui Konversi Pinjaman**

Pada tanggal 13 Juli 2023, Perusahaan telah memperoleh surat yang diterbitkan oleh BTN perihal Perubahan atas Surat Persetujuan yang telah diterbitkan sebelumnya tertanggal 20 Maret 2023 terkait penghapusan pembatasan pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan.

**31. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN**

Perusahaan sebelumnya telah menerbitkan laporan keuangan tanggal 31 Desember 2022, 2021 dan 2020. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan dengan perubahan pada penyajian laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan arus kas serta beberapa tambahan pengungkapan dalam Catatan 1a, 3d, 3g, 3h, 3j, 3t, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 26 dan 30.

**30. EVENT AFTER REPORTING PERIOD (continued)**

**Loan credit facility – MGC**

On 3 July 2023, the Company signed a credit agreement with BTN with a total facility of Rp 75,400,000,000 which consists of:

- Construction credit facility of Rp 68,900,000,000 for the housing construction of MGC; and
- Land ownership credit facility of Rp 6,500,000,000 for the purchase of MGC residential land.

The credit facility bears an annual interest rate of 11%. The loan facilities obtained by the Company are guaranteed by the land and buildings that are standing and will be built on the housing project, personal guarantees from the Company's shareholders and a deed of subordination stating that the Company will not pay off the shareholder's loans and/or other affiliated parties prior to repay the loans to BTN.

**Amendment to BTN's approval on the Plan for Initial Public Offering, Capitalisation of Agio Share and Issuance of Shares Through Conversion of Loans**

On 13 July 2023, the Company received a letter issued by BTN regarding Amendments to the Approval Letter previously issued on 20 March 2023 regarding the removal of restrictions on dividend distribution to the Company's shareholders.

**31. REISSUANCE OF FINANCIAL STATEMENTS**

The Company has previously issued its financial statements as of 31 December 2022, 2021 and 2020. In connection with the Initial Public Offering, the Company reissued with changes in the presentation statements of financial position, statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of cash flows and additional disclosures in Notes 1a, 3d, 3g, 3h, 3j, 3t, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 26 and 30.