

JADWAL

Tanggal Efektif	: 31 Agustus 2020	Tanggal Distribusi secara Elektronik	: 9 September 2020
Masa Penawaran Umum	: 2-4 September 2020	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 9 September 2020
Tanggal Penjatahan	: 8 September 2020	Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	: 10 September 2020

OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI ATAS 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 GRAND HOUSE MULIA TBK (“PERSEROAN”) DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

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



GRAND DEVELOPMENT
PT. Grand House Mulia Tbk.

PT GRAND HOUSE MULIA TBK

Kegiatan Usaha Utama :

Mendirikan dan Menjalankan Usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri

Berkedudukan di Bogor, Indonesia

Kantor Pusat

Jalan Pengasinan No. 99
Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat
Telp. (62-21) 7587 1688
Website: www.granddevelopment.id
E-mail: corsec@granddevelopment.id

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu lembar) Saham Biasa Atas Nama atau sebesar 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan (“Saham Yang Ditawarkan”) dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (“FPPS”). Jumlah keseluruhan nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp59.850.000.000,- (lima puluh sembilan miliar delapan ratus lima puluh juta Rupiah).

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”). Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang sengketa dan/atau dijaminan kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT RHB SEKURITAS INDONESIA

PENJAMIN EMISI EFEK

PT Erdikha Elit Sekuritas

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO FLUKTUASI KONDISI KEBIJAKAN FISKAL DAN MONETER. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA, SEHINGGA TERDAPAT RISIKO TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.

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

PT Grand House Mulia Tbk ("Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan Surat No. 002/GHM/DIR/II/2020 tanggal 28 Februari 2020 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya ("UUPM") dan peraturan pelaksanaannya serta perubahan-perubahan antara lain Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk, dan Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Grand House Mulia Tbk sesuai dengan surat S-04092/BEI.PP1/07-2020 tanggal 21 Juli 2020. 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 (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.

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

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

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal menyatakan tidak menjadi pihak yang terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam UUPM, sesuai dengan pengungkapan pada bab XIII mengenai Penjaminan Emisi Efek dan bab XIV mengenai Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

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

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI	iii
RINGKASAN	x
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA	3
III. PERNYATAAN UTANG	5
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	9
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	12
A. UMUM	12
B. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN	12
C. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN KINERJA PERSEROAN	15
D. ANALISIS OPERASI PER SEGMENT	17
E. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	19
F. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN	20
G. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS	23
H. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING	24
I. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL	25
J. KEWAJIBAN KONTRAKTUAL YANG MATERIAL	25
K. BELANJA MODAL	26
L. INVESTASI BARANG MODAL	26
M. KEWAJIBAN KONTINJENSI DAN PERJANJIAN <i>OFF BALANCE SHEET</i>	26
N. KEBIJAKAN PEMERINTAH YANG BERDAMPAK PADA KEGIATAN USAHA PERSEROAN	26
O. MANAJEMEN RISIKO	27
VI. FAKTOR RISIKO	29
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	35
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	36
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	36
B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	37
C. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	39
D. PERIZINAN	39
E. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	41
F. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN	41
G. TATA KELOLA PERSEROAN	46

H.	SUMBER DAYA MANUSIA	49
I.	STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	51
J.	HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM	51
K.	KETERANGAN RINGKAS TENTANG PEMEGANG SAHAM PENGENDALI	51
L.	KETERANGAN RINGKAS TENTANG ENTITAS ANAK	52
M.	PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	54
N.	TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI	57
O.	ASET TETAP PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	58
P.	ASURANSI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	62
Q.	PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN. SERTA KOMISARIS DAN DIREKSI ENTITAS ANAK	62
R.	HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL ("HAKI")	63
S.	KEGIATAN USAHA. KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	63
IX.	EKUITAS	74
X.	KEBIJAKAN DIVIDEN	75
XI.	PERPAJAKAN	76
XII.	PENJAMINAN EMISI EFEK	78
XIII.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	79
XIV.	KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR	82
XV.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM	103
XVI.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	109
XVII.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	111
XVIII.	LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	127
XIX.	LAPORAN PENILAI INDEPENDEN	187

DEFINISI

“Afiliasi”	: berarti pihak-pihak yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUPM, yaitu: (a) hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; (b) hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut; (c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang sama; (d) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; (e) hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau (f) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
“Akuntan Publik”	: berarti KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan yang melaksanakan audit atas laporan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
“Anggota Bursa”	: berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka (2) UUPM.
“BAE”	: berarti singkatan dari Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang melaksanakan administrasi saham dalam Penawaran Umum Perdana Saham yang ditunjuk oleh Perseroan, yang dalam hal ini adalah PT Raya Saham Registra berkedudukan di Jakarta Selatan.
“Bank Kustodian”	: berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
“BKPM”	: berarti singkatan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal.
“Bursa Efek” atau “BEI”	: berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (4) UUPM, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta.
“CAGR”	: berarti singkatan dari <i>Compounded Annual Growth Rate</i> , atau tingkat pertumbuhan majemuk per tahun
“Daftar Pemesanan Pembelian Saham” atau “DPPS”	: berarti suatu daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan, yang disusun berdasarkan FPPS yang dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
“DPS”	: berarti singkatan dari Daftar Pemegang Saham yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham dalam Perseroan.
“Efek”	: berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti uang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek, dan setiap derivatif Efek.
“Efektif”	: berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan No. IX.A.2, yaitu: 1. Atas dasar lewatnya waktu, yakni: - 45 hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham; atau - 45 hari sejak tanggal perubahan terakhir atas Pernyataan Pendaftaran yang diajukan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau 2. Atas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
“Emisi”	: berarti penawaran saham yang dilakukan oleh Perseroan atau diperdagangkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham guna dicatatkan dan diperdagangkan di BEI.
“Entitas Anak”	: berarti perusahaan-perusahaan yang: 1. Perseroan mempunyai kepemilikan saham dengan suara lebih dari 50% baik langsung maupun tidak langsung, atau Apabila Perseroan memiliki 50% atau kurang saham dengan hak suara Perseroan memiliki kemampuan untuk mengendalikan perusahaan tersebut; sehingga laporan keuangannya

dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan Perseroan memiliki 1 (satu) Entitas Anak secara langsung, yaitu PT Berkat Indokarya Gemilang.

- “Force Majeure” : berarti kejadian-kejadian yang berkaitan dengan keadaan diluar kemampuan dan kekuasaan para pihak seperti Banjir, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran, perang atau huru hara di Indonesia, yang mempunyai akibat negatif secara material terhadap kemampuan masing-masing pihak untuk memenuhi kewajibannya.
- “Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham” atau “FKPS” : berarti formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjatahan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan atas Saham Yang Ditawarkan yang dijual oleh Perseroan pada pasar perdana.
- “Formulir Pemesanan Pembelian Saham” atau “FPPS” : berarti asli formulir pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan atau fotokopi Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang harus dibuat dalam 5 (lima) rangkap, yang masing-masing harus diisi secara lengkap, dibubuhi tanda tangan asli calon pembeli atau pemesan serta diajukan oleh calon pembeli atau pemesan kepada Penjamin Emisi Efek pada saat memesan Saham Yang Ditawarkan.
- “Grup Perseroan” : berarti Perseroan dan Entitas Anak.
- “Harga Penawaran” : berarti harga atas Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham, yaitu sebesar Rp380 (tiga ratus delapan puluh Rupiah).
- “Hari Bank” : berarti hari dimana Bank Indonesia buka untuk menyelenggarakan kegiatan kliring.
- “Hari Bursa” : berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, yaitu hari Senin sampai Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional nasional yang ditetapkan Pemerintah atau hari yang 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 dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan Hari Kerja.
- “Hari Kerja” : berarti suatu hari (selain Sabtu atau Minggu atau hari yang ditetapkan oleh Pemerintah) di mana bank buka untuk menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia.
- “KAP” : berarti Kantor Akuntan Publik.
- “Kemenkumham” : berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
- “Konfirmasi Tertulis” : berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
- “KSEI” : berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
- “Konsultan Hukum” : berarti Ery Yunasri & Partners yang melakukan pemeriksaan aspek hukum atas Perseroan dan Entitas Anak sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham.
- “Manajer Penjatahan” : berarti PT RHB Sekuritas Indonesia yang bertanggung jawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7.
- “Masa Penawaran Umum Perdana Saham” : berarti suatu periode dalam jangka waktu mana pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan dapat dilakukan dan FPPS dapat diajukan kepada Penjamin Emisi Efek sebagaimana ditentukan dalam Prospektus, kecuali jika Masa Penawaran Umum Perdana Saham itu ditutup lebih awal sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ketentuan Masa Penawaran Umum Perdana Saham tidak kurang dari 1 (satu) Hari Kerja.
- “Masyarakat” : berarti perorangan dan/atau badan-badan dan/atau badan hukum, baik Warga Negara Indonesia dan/atau badan-badan dan/atau badan hukum Indonesia maupun Warga Negara Asing dan/atau badan-badan asing dan/atau badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan

hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di luar negeri yang diperkenankan untuk memiliki Saham Yang Ditawarkan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- “Menkumham” : berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia).
- “OJK” : berarti singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (“UU OJK”) yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di bidang perbankan, pasar modal, perasuransian, dana 3erdana, lembaga jasa pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di bidang Pasar Modal beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya, sesuai dengan Pasal 55 UU OJK.
- “Pemegang Rekening” : berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek dan/atau sub rekening efek di KSEI yang dapat merupakan Bank Kustodian atau Perusahaan Efek.
- “Pemegang Saham” : berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam:
- Daftar Rekening Saham Perseroan;
 - Rekening Efek pada KSEI; atau
 - Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek.
- “Pemegang Saham Pengendali” : berarti pihak yang memiliki saham Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung:
- dengan jumlah lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham yang telah disetor penuh; dan
 - dengan jumlah kurang dari atau sama dengan 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham yang telah disetor penuh tetapi mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijaksanaan Perseroan.
- “Pemerintah” : berarti Pemerintah Republik Indonesia.
- “Penawaran Awal” : berarti ajakan baik langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal, segera setelah diumumkan Prospektus Ringkas di surat kabar, yang bertujuan untuk mengetahui minat Masyarakat atas Saham Yang Ditawarkan, berupa indikasi jumlah saham yang ingin dibeli dan/atau perkiraan Harga Penawaran, tapi tidak bersifat mengikat dan bukan merupakan suatu pemesanan sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017 dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2.
- “Penawaran Umum” atau “Penawaran Umum Perdana Saham” : berarti penawaran atas Saham Yang Ditawarkan yang dilakukan oleh Perseroan kepada Masyarakat dengan mengingat syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan tata cara yang diatur dalam UUPM dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek di Indonesia.
- “Penawaran Umum Terbatas Efek Bersifat Ekuitas” : berarti salah satu bentuk peningkatan modal disetor suatu perusahaan dimana perusahaan menawarkan hak kepada pemegang saham yang ada untuk membeli saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya baik yang dapat dikonversikan menjadi saham atau yang memberikan hak untuk membeli saham, sebelum ditawarkan kepada Pihak lain.
- “Penitipan Kolektif” : berarti penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI.
- “Penjamin Emisi Efek” : berarti perseroan terbatas yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham atas nama Perseroan yang dalam hal ini adalah PT RHB Sekuritas Indonesia dan PT Erdikha Elit Sekuritas bersama-sama sebagaimana tercantum dalam Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, yang menjamin penjualan Saham Yang Ditawarkan dan berdasarkan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum Perdana Saham di pasar perdana kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek sesuai dengan bagian penjaminan dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- “Penjamin Pelaksana Emisi Efek” : berarti pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan penyelenggaraan, pengendalian dan penjatahan Emisi Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham, dalam hal ini

adalah PT RHB Sekuritas Indonesia.

- “Peraturan No. VIII.G.12” : berarti Peraturan Bapepam No. VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-17/PM/2004, tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek Atau Pembagian Saham Bonus.
- “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.E.1” : berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1, Lampiran Surat Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009, tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
- “Peraturan No. IX.E.2” : berarti Peraturan No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- “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. 8/2017” : berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas tanggal 14 Maret 2017.
- “Peraturan OJK No.11/2017” : berarti Peraturan OJK No. 11/POJK.04/2017 tentang Laporan Kepemilikan atas Setiap Perubahan Kepemilikan Saham tanggal 14 Maret 2017.
- “Peraturan OJK No.23/2017” : berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo tanggal 21 Juni 2017.
- “Peraturan OJK No.25/2017” : berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum tanggal 21 Juni 2017.
- “Peraturan OJK No. 32/2014” : berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017..
- “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 Remunisasi 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. 30/2015” : berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- “Peraturan OJK No. 55/2015” : berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
- “Peraturan OJK No. 56/2015” : berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
- “Perjanjian Pendaftaran Efek” : berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.
- “Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham” : berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 146 tanggal 27 Februari 2020 dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., Mkn., Notaris di Kota Jakarta.
- “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau “PPEE” : berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 145 tanggal 27 Februari 2020, sebagaimana diubah dalam Akta No. 164 tanggal 26 Agustus 2020 yang seluruhnya dibuat oleh antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek di hadapan hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum.,

Mkn., Notaris di Kota Jakarta .

- "Pernyataan Efektif" : berarti pernyataan yang diterbitkan oleh OJK yang menyatakan yang telah terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai Peraturan No. IX.A.2.
- "Pernyataan Pendaftaran" : berarti dokumen yang wajib diajukan oleh Perseroan kepada OJK, bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebelum Perseroan melakukan penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 UUPM *juncto* Pasal 1 ayat (2) Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk tanggal 14 Maret 2017, dan dengan memperhatikan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.2.
- "Perseroan" : berarti PT Grand House Mulia Tbk , berkedudukan di Kabupaten Bogor, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia.
- "Perusahaan Efek" : berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- "Pihak Terafiliasi" : berarti perusahaan yang mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan.
- "Profesi Penunjang Independen" : berarti Kantor Konsultan Hukum, Notaris, Kantor Akuntan Publik, Kantor Jasa Penilai Publik yang melakukan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- "Prospektus" : berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham dengan tujuan agar Masyarakat membeli Saham Yang Ditawarkan, yang disusun sesuai dengan Peraturan OJK No.8/2017.
- "Prospektus Awal" : berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan memuat seluruh informasi maupun fakta-fakta penting dan relevan mengenai Perseroan serta Saham Yang Ditawarkan, kecuali informasi yang berkaitan dengan jumlah Saham Yang Ditawarkan, Harga Penawaran, penjamin emisi atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat diberlakukan, yang merupakan bagian dari Pernyataan Pendaftaran dalam bentuk dan isi yang sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017.
- "Prospektus Ringkas" : berarti ringkasan Prospektus yang disusun dan diterbitkan oleh Perseroan dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah diperolehnya pernyataan dari OJK bahwa Perseroan dapat melakukan Penawaran Awal, sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.A.2.
- "Perubahan dan/atau Tambahan Atas Prospektus Ringkas" : berarti pernyataan atau informasi tertulis yang merupakan perbaikan dan/atau tambahan atas Prospektus Ringkas, yang diumumkan sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Pernyataan Efektif sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.
- "Rekening Efek" : berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani dengan Pemegang Saham.
- "Rekening Penawaran Umum" : berarti Rekening yang dibuka atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menampung dana yang diterima dari Investor.
- "Rupiah" atau "Rp" : berarti mata uang Republik Indonesia.
- "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 dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu lembar) atau sebesar 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
- "Saham Biasa Atas Nama" : berarti Efek yang mewakili klaim kepemilikan pada penghasilan dan aset yang dimiliki Perseroan dan ditulis dengan jelas siapa nama pemilikinya, dimana cara peralihannya harus melalui prosedur tertentu.

- “Saham Yang Ditawarkan” : berarti saham biasa atas nama yang diterbitkan oleh Perseroan dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dan kemudian dicatatkan di Bursa Efek dalam jumlah sebanyak 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu lembar) saham biasa atas nama yang merupakan sebesar 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
- “SGD” : berarti Dolar Singapura, mata uang resmi negara Republik Singapura.
- “Tanggal Distribusi” : berarti tanggal yang sama dengan Tanggal Pembayaran, yaitu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari kerja setelah Tanggal Penjatahan, pada tanggal mana Saham Yang Ditawarkan didistribusikan secara elektronik oleh KSEI kepada Penjamin Emisi Efek untuk kemudian didistribusikan kepada pemesan.
- “Tanggal Pembayaran” : berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan pada pasar perdana yang harus disetor oleh Penjamin Emisi Efek kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu pada Tanggal Distribusi.
- “Tanggal Pencatatan” : berarti tanggal pencatatan saham untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi.
- “Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan” : berarti tanggal untuk pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui Penjamin Emisi Efek kepada para pemesan yang sebagian atau seluruh pesannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham dibatalkan atau ditunda, bagaimanapun Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan tidak boleh lebih lambat dari 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan atau penundaan Penawaran Umum Perdana Saham.
- “Tanggal Penjatahan” : berarti selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja terhitung setelah penutupan Masa Penawaran Umum Perdana Saham, pada saat mana Manajer Penjatahan menetapkan penjatahan Saham Yang Ditawarkan bagi setiap pemesan.
- “Undang-Undang Pasar Modal” atau “UUPM” : berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- “USD” : berarti Dolar Amerika Serikat atau Dolar AS, mata uang resmi negara Amerika Serikat.
- “UUPT” : berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756.

SINGKATAN

BIG	:	berarti PT Berkat Indokarya Gemilang
GHM	:	berarti PT Grand House Mulia Tbk atau Perseroan
GMI	:	berarti PT Graha Mulia Indotama

RINGKASAN

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

Kecuali dinyatakan lain, seluruh pembahasan atas informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini dilakukan pada tingkat konsolidasian. Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo, jumlah, persentase, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam jutaan 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.

A. UMUM

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Kabupaten Bogor, yang secara sah didirikan dan dijalankan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.

Perseroan didirikan dengan nama PT Grand House Mulia berdasarkan Akta Pendirian No. 1 tanggal 9 Januari 2006, yang dibuat dihadapan Ny. Suryati Moerwibowo, S.H. Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008 ("Akta Pendirian"). Akta Pendirian tersebut telah dilakukan penyesuaian dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas melalui Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 01 tanggal 4 Januari 2008 yang dibuat dihadapan Ny. Suryati Moerwibowo, S.H. Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0007718.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008 ("Akta No. 01/2008").

Sejak pendirian, anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 127 Tanggal 19 Agustus 2020 yang dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.HUM., M.KN, berkedudukan di Jakarta Barat dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0057136.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 19 Agustus 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0136671.AH.01.011.TAHUN 2020 TANGGAL 19 Agustus 2020 ("**Akta 127/2020**").

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana tercantum pada Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 127 Tanggal 19 Agustus 2020 yang dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.HUM., M.KN, berkedudukan di Jakarta Barat, adalah berusaha dalam bidang *real estat* yang dimiliki sendiri atau disewa dan hotel bintang tiga.

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

- i. Kegiatan Usaha Utama:
 - a. Berusaha dalam bidang real estat pada umumnya, terutama tapi tidak terbatas pada bidang *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 tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pembangunan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang – ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. (Kode KBLI: 68110).
 - b. Berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi pada umumnya, khususnya Hotel Bintang Tiga, yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya. (Kode KBLI: 55113).

ii. Kegiatan Usaha Penunjang:

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf (i), Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 huruf (i) diatas.

B. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 127 Tanggal 19 Agustus 2020 sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.500.000.000	250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Graha Mulia Indotama	409.500.000	40.950.000.000	65,00
2. Tan Ping	94.500.000	9.450.000.000	15,00
3. Suryadi	63.000.000	6.300.000.000	10,00
4. Velliana Tanaya	31.500.000	3.150.000.000	5,00
5. Willy	31.500.000	3.150.000.000	5,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	630.000.000	63.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	1.870.000.000	187.000.000.000	

C. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki kepemilikan langsung pada 1 (satu) Entitas Anak sebagai berikut:

Nama Perusahaan	Tahun Mulai Beroperasi Secara Komersial	Kegiatan Usaha	Tahun Penyertaan	Persentase Kepemilikan (%)	Status Operasional	Kontribusi Terhadap Pendapatan Perseroan Untuk Tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2019
Pemilikan langsung						
PT Berkat Indokarya Gemilang*	-	Real estat	2019	99,96	-	-

*PT Berkat Indokarya Gemilang belum beroperasi secara komersial sehingga belum memberikan kontribusi pendapatan bagi Perseroan

D. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	:	Sebanyak 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu) lembar saham baru
Nilai Nominal	:	Rp100 (seratus Rupiah)
Harga Penawaran	:	Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah)
Jumlah Saham Yang Dicatatkan	:	Sebanyak 787.500.000 (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu) saham
Tanggal Penawaran Umum	:	2-4 September 2020
Tanggal Pencatatan di BEI	:	10 September 2020

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini merupakan Saham Baru yang akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

Dengan terjualnya seluruh Saham Baru yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham					Sesudah Penawaran Umum Perdana Saham			
No.	Nama Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100 per saham		%	Nilai Nominal Rp100 per saham		%	
		Jumlah Saham	Nominal (Rp)		Jumlah Saham	Nominal (Rp)		
Modal Dasar		2.500.000.000	250.000.000.000		2.500.000.000	250.000.000.000		
1	PT Graha Mulia							
	Indotama	409.500.000	40.950.000.000	65,00	409.500.000	40.950.000.000	52,00	
2	Tan Ping	94.500.000	9.450.000.000	15,00	94.500.000	9.450.000.000	12,00	
3	Suryadi	63.000.000	6.300.000.000	10,00	63.000.000	6.300.000.000	8,00	
4	Velliana Tanaya	31.500.000	3.150.000.000	5,00	31.500.000	3.150.000.000	4,00	
5	Willy	31.500.000	3.150.000.000	5,00	31.500.000	3.150.000.000	4,00	
6	Masyarakat	-	-	-	157.500.000	15.750.000.000	20,00	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		630.000.000	63.000.000.000	100,00	787.500.000	78.750.000.000	100,00	
Saham dalam Portepel		1.870.000.000	187.000.000.000	-	1.712.500.000	171.250.000.000	-	

E. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil penjualan saham yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan sebagai berikut:

- Sekitar 95% (Sembilan puluh lima persen) untuk modal kerja (*working capital*) yaitu pembayaran kepada pemasok, pembayaran gaji karyawan, pembayaran upah proyek, pembayaran kontraktor, pembayaran aktivitas iklan, pameran serta *marketing*, dan pembayaran komisi penjualan.
- Sekitar 5% (Lima persen) untuk pembayaran sebagian utang pinjaman pokok dan nisbah bagi hasil dengan rincian sebagai berikut :

Kreditur	: PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Sifat hubungan afiliasi	: Tidak Terafiliasi
Saldo utang per 31 Desember 2019	: Rp48.109.300.000
Nisbah Bagi Hasil	: 9% (sembilan persen) untuk Bank.
Jatuh tempo	: 30 Maret 2022
Penggunaan utang pinjaman	: Pembiayaan proyek perumahan Parkville Serpong
Riwayat utang pinjaman	: Akta Akad Musyarakah Pembiayaan Konstruksi BTN iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Grand House Mulia Nomor 52 tertanggal 19 Maret 2018, dibuat dihadapan Dr. Udin Narsudin S.H., M.Hum., notaris di Kota Tangerang Selatan.
Prosedur pembayaran utang	(i) untuk setiap penjualan unit terjual dengan besaran jumlah berdasarkan tipe unit yang ditentukan dalam Akta sebagai pembayaran angsuran/pokok pembiayaan dari setiap unit; (ii) pengembalian pokok pembiayaan total per unit sesuai jadwal; (iii) pembayaran pokok/bagi hasil sesuai proyeksi cash flow; dan (iv) pengembalian pokok dan pembayaran bagi hasil dari pendapatan lain selain penjualan unit yang dibiayai
Rencana pembayaran	: Pinjaman pokok dan nisbah bagi hasil yang akan dibayarkan sebesar Rp2.992.500.000
Saldo utang setelah pembayaran	: Berdasarkan saldo utang per 31 Desember 2019, maka saldo utang setelah pembayaran sebesar Rp45.116.800.000

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

F. FAKTOR RISIKO

Risiko-risiko berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan, serta telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan, dimulai dari risiko utama Perseroan:

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

1. Risiko Fluktuasi Kondisi Kebijakan Fiskal Dan Moneter

B. Risiko Terkait Dengan Kegiatan Usaha Perseroan Dan/Atau Entitas Anak

1. Risiko Ketergantungan Terhadap Iklim Industri *Real Estate* Indonesia
2. Risiko Peningkatan Suku Bunga
3. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang
4. Risiko Kenaikan Harga Bahan Bangunan
5. Risiko Pasokan Bahan Bangunan
6. Risiko Terdapat Fluktuasi Atas Pendapatan Dan Biaya Pembangunan Dari Periode Ke Periode
7. Risiko Persaingan Usaha
8. Risiko Kegagalan Dalam Memenuhi Kebutuhan Konsumen
9. Risiko Terhadap Tidak Tercapainya Target Penyelesaian Pembangunan Unit
10. Risiko Keterlambatan Serah Terima
11. Risiko Ketersediaan Lahan Yang Dimiliki
12. Risiko Pembelian Lahan
13. Risiko Pendanaan dan Permodalan
14. Risiko Pembelian Kredit Macet
15. Risiko Kegagalan Asuransi Dalam Menutup Semua Kerugian Material
16. Risiko Perubahan Standar Akuntansi
17. Risiko Pemeliharaan Sebagai Pengelola Properti
18. Risiko Ketergantungan Terhadap Manajemen Senior Yaitu *Board of Directors*
19. Risiko Ketenagakerjaan

C. Risiko Umum

1. Risiko Melambatnya Pertumbuhan Ekonomi
2. Risiko Bencana Alam Dan *Outbreak*
3. Risiko Likuiditas
4. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga
5. Risiko Perubahan Peraturan
6. Risiko Kelalaian Perseroan Dalam Menaati Peraturan Pemerintah

D. Risiko Terkait Investasi Saham Perseroan

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

Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

G. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Perseroan dalam menjalankan usahanya memiliki dua kegiatan usaha utama yang difokuskan oleh manajemen Perseroan sebagaimana berikut:

1. Berusaha dalam bidang real estat pada umumnya, terutama tapi tidak terbatas pada bidang 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 tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pembangunan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang – ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

2. Berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi pada umumnya, khususnya Hotel Bintang Tiga, yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

H. PROSPEK DAN STRATEGI USAHA PERSEROAN

Perseroan berupaya mencapai tujuan tersebut dengan menerapkan strategi berikut ini:

1. Melakukan diversifikasi portfolio properti Perseroan
Perseroan bermaksud untuk memiliki beberapa jenis *property* pengembangan yang berbeda, tidak hanya perumahan real estat, melainkan di masa yang akan datang akan melakukan diversifikasi proyek pengembangan. Salah satunya adalah perencanaan pembangunan *super-block* atau sering disebut *mixed used development* dimana terdiri dari perkantoran, perhotelan, residensial *apartment*, dan pertokoan dalam Kawasan yang dikembangkannya.

Perseroan berencana untuk menyediakan ruang ritel modern, fasilitas pelayanan konsumen dan pusat hiburan, dengan standar keselamatan dan keamanan yang tinggi. Aspek penting dalam strategi pertumbuhan Perseroan adalah mengantisipasi rencana ekspansi para pelaku usaha-usaha Komersial (termasuk industri ringan), dan karenanya memenuhi keperluan properti mereka yang terus bertumbuh dan memajukan strateginya dalam menciptakan nilai di kawasan yang dikembangkannya. Perseroan bermaksud untuk memastikan bahwa kawasan yang dikembangkannya tersebut akan memenuhi kualitas standar yang tinggi untuk dapat menciptakan harga premium dan/atau meningkatkan permintaan properti yang dikembangkannya. Perseroan juga akan terus menerus mengkaji strategi yang inovatif dalam pemasaran proyeknya, melakukan diversifikasi arus pendapatannya dan meningkatkan nilai merek dagangnya

Perseroan berkeyakinan dengan strategi diversifikasi dapat mengurangi risiko yang harus dihadapi Perseroan terkait dengan terpusatnya pembangunan *property* Perseroan serta untuk mendapatkan pertumbuhan kinerja Perseroan dari jenis *property* lainnya. Adapun Perseroan akan melakukan diversifikasi dengan cara organik dan non-organik.

2. Meningkatkan cadangan lahan di lokasi strategis
Perseroan berupaya untuk terus melakukan pembebasan lahan secara berkesinambungan dan secara aktif mengembangkan dan melakukan *update* atas *master plan* yang dimilikinya ataupun di area yang dikembangkannya. Hal ini dipandang oleh Perseroan sebagai hal yang penting untuk strategi pertumbuhan Perseroan. Kemampuan Perseroan untuk membebaskan lahan dengan cepat akan terus menjadi aspek penting dalam pengadaan lahan karena hal ini memberikan keuntungan yang strategis bagi Perseroan baik secara ekonomis maupun secara produktivitas dalam hal pengembangan kawasan yang dimilikinya di masa-masa yang akan datang.
3. Menggunakan standar kualitas internasional dan melaksanakan praktik terbaik dalam pengembangan
Perseroan yakin bahwa ekspektasi para konsumen terus meningkat seiring dengan permintaan untuk pengembangan berkualitas tinggi di segenap lini usahanya. Untuk menentukan standar kualitas baru dalam memenuhi aspirasi baru tersebut, Perseroan bermaksud untuk menggunakan desain internasional dan teknik-teknik pemasaran sebagai model untuk produk-produk yang ditawarkan. Perseroan bermaksud untuk terus menggunakan proses yang kuat, yang melibatkan tim internal dan konsultan luar untuk membangun proyek-proyek yang setara dengan proyek-proyek pengembangan internasional. Perseroan bermaksud untuk fokus pada konsistensi dan pada pengembangan proyek-proyek berkualitas untuk memaksimalkan kepuasan konsumen.
4. Prasarana
Perseroan yakin bahwa rencana saat ini dan rencana masa depan Pemerintah untuk mengembangkan jaringan prasarana dan transportasi dan di wilayah Jabodetabek khususnya di daerah Tangerang akan meningkatkan posisi Perseroan sebagai lokasi strategis di luar Jakarta. Selain itu, Perseroan juga berencana untuk mempertimbangkan sarana tambahan bagi setiap proyek yang akan dibangun dimasa yang akan datang seperti sport club, kolam renang, jogging track, area terbuka hijau dan lainnya yang dinilai dapat menunjang kualitas hidup seseorang dengan mempertimbangkan konsep hunian yang akan dibangun.

Keterangan lebih lanjut mengenai prospek dan strategi usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

I. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan Laporan Keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode (i) 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2020 dan 2019 (tidak diaudit atau direview) (ii) tanggal dan untuk tahun laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017.

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 disajikan serta disusun oleh manajemen Perseroan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") yang berlaku di Indonesia dan ketentuan akuntansi di bidang pasar modal yang berlaku. Laporan posisi keuangan konsolidasian serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 31 Desember 2018, dan 2017 telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdjaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (Member of Crowe Global), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa mofikasian, yang ditandatangani oleh Drs. Emanuel Handoyo Pranadaja, CA, CPA (Izin Akuntan Publik No.AP.0929) tanggal 27 Juli 2020, yang laporannya tercantum dalam Prospektus Ini.

Perseroan memanfaatkan ketentuan relaksasi LK sesuai S-101/D.04/2020 perihal Penerapan Penyajian dan Pengungkapan Atas Informasi Keuangan Setelah Periode Tahun Buku. Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2020 dan 2019 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik. Adapun untuk Laporan Keuangan Perseroan tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018, Informasi berikut harus dibaca berkaitan dan secara keseluruhan mengacu pada laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit beserta catatan atas laporan keuangan yang dilampirkan di dalam Prospektus ini pada Bab XVIII mengenai Laporan Keuangan.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2020 (Tidak Audit)	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Total Aset	151.061.568.559	145.936.442.967	83.448.056.540	51.899.512.848
Total Liabilitas	94.095.561.678	89.153.376.174	92.661.771.100	55.064.084.509
Total Ekuitas (Defisiensi Ekuitas)	56.966.006.881	56.783.066.793	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam Rupiah)

Keterangan	Periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret		Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2020 (Tidak Audit)	2019 (Tidak Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
Penjualan	5.728.014.638	1.275.000.000	31.699.102.918	-	-
Beban Pokok Penjualan	2.361.163.728	570.706.951	21.426.567.711	-	-
Laba Kotor	3.366.850.910	704.293.049	10.272.535.207	-	-
Laba (Rugi) Usaha	387.374.971	39.522.157	5.517.646.648	(5.412.458.997)	(4.453.862.493)
Jumlah Laba (Rugi) yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Perseroan	180.691.090	52.768.364	3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Perseroan	182.939.090	52.768.364	3.986.781.353	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN PENTING

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)				
Penjualan Neto	349,26	100,00	0,00	0,00
Laba Tahun Berjalan	242,43	157,18	(61,83)	(100,00)
Jumlah Aset	3,51	74,88	60,79	4.476,82
Jumlah Liabilitas	5,54	(3,79)	68,28	100,00
Jumlah Ekuitas	0,32	716,29	(191,15)	(379,07)

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Rasio Usaha (%)				
Laba Bruto Terhadap Penjualan Neto	58,78	32,41	0,00	0,00
Laba Bruto Terhadap Rata-Rata Aset	2,81	8,96	0,00	0,00
Laba Bruto Terhadap Rata-Rata Ekuitas	14,09	43,19	0,00	0,00
Laba Sebelum Pajak Terhadap Penjualan Neto	3,15	12,55	(100,00)	(100,00)
Laba Sebelum Pajak Terhadap Rata-Rata Aset	0,15	3,47	(10,28)	(16,21)
Laba Sebelum Pajak Terhadap Rata-Rata Ekuitas	0,76	16,72	112,40	423,37
Laba Tahun Berjalan Terhadap Penjualan Neto	3,15	12,55	(100,00)	(100,00)
Laba Tahun Berjalan Terhadap Aset	0,15	2,73	(8,34)	(8,28)
Laba Tahun Berjalan Terhadap Ekuitas	0,32	7,01	75,50	135,83
Rasio Aktivitas (x)				
<i>Receivable turnover ratio</i>	5,78	27,72	0,00	0,00
<i>Receivable days</i>	63,18	13,17	0,00	0,00
Rasio Keuangan (x)				
Kas dan setara kas/liabilitas jangka pendek	0,08	0,09	0,08	0,05
Aset lancar/liabilitas jangka pendek	1,72	1,82	1,20	2,60
Jumlah liabilitas/jumlah ekuitas	1,65	1,57	(10,06)	(17,40)
Jumlah liabilitas/jumlah aset	0,62	0,61	1,11	1,06

RASIO KEUANGAN PERJANJIAN KREDIT ATAU KEWAJIBAN LAINNYA DAN PEMENUHANNYA

Rasio	Nilai yang Diperyaratkan dalam perjanjian kredit	Pemenuhan Nilai yang Diperyaratkan (31 Desember 2019)
<i>Debt to Equity Ratio</i>	Maksimal 500%	157%

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

J. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN, SERTA KOMISARIS DAN DIREKSI ENTITAS ANAK

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara pidana, perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial di pengadilan di tempat kedudukan Perseroan, Entitas Anak maupun ditempat lainnya, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan, Entitas Anak dan rencana penawaran umum ini.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan serta anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Entitas Anak tidak sedang tersangkut dalam suatu perkara pidana atau perkara perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan pribadi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan maupun di tempat kedudukan pribadi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Entitas Anak, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan, Entitas Anak dan rencana penawaran umum ini.

K. KEBIJAKAN DIVIDEN

Perseroan merencanakan kebijakan dividen sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba tahun berjalan dimulai dari tahun 2024 berdasarkan laba tahun berjalan tahun buku 2023 atau ditentukan lain dalam RUPS Tahunan.

Dividen yang mungkin direkomendasikan atau dinyatakan oleh Direksi sehubungan dengan tahun buku atau periode tertentu bergantung pada faktor-faktor dibawah ini dan faktor-faktor lainnya yang dianggap berkaitan oleh Direksi Perseroan.

Jenis dan besaran pembagian dividen akan diputuskan melalui RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Keputusan untuk pembagian dividen dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Tujuan Perseroan saat ini untuk menjaga dan secara potensial meningkatkan tingkat pembagian dividen dalam tujuan Perseroan secara keseluruhan untuk mengoptimalkan keuntungan Pemegang Saham untuk jangka waktu yang lebih panjang;
- Kondisi keuangan Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang;
- Saldo kas, *net gearing*, *return on equity* dan laba ditahan;
- Kemampuan keuangan Perseroan yang diharapkan;
- Tingkat pengeluaran modal dan rencana investasi lain Perseroan yang diproyeksikan;

- Tingkat dividen, jika ada, yang diterima Perseroan dan Entitas Anak;
- Dividen hasil investasi pada perusahaan dan perusahaan bidang sejenis secara global (jika ada);
- Kepatuhan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Tidak terdapat *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

Halaman ini sengaja dikosongkan

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu) lembar saham baru dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebesar 20% (dua puluh persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Keseluruhan saham tersebut di atas ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp380.- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) setiap saham dan harus dibayar penuh pada saat mengajukan FPPS. Nilai saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum secara keseluruhan adalah sebesar Rp59.850.000.000,- (lima puluh sembilan miliar delapan ratus lima puluh juta Rupiah). Seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan maupun yang akan dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum ini akan dicatatkan di BEI.

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

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



GRAND DEVELOPMENT
PT. Grand House Mulia

PT GRAND HOUSE MULIA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Mendirikan dan Menjalankan Usaha *Real Estat* Yang Dimiliki Sendiri

Berkedudukan di Bogor, Indonesia

Kantor Pusat

Jalan Pengasinan No. 99
Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat
Telp. (62-21) 7587 1688
Website: www.granddevelopment.id
E-mail: corsec@granddevelopment.id

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO FLUKTUASI KEBIJAKAN FISKAL DAN MONETER. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA, SEHINGGA TERDAPAT RISIKO TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.

Sejak tanggal pendiriannya sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan struktur kepemilikan saham dalam Perseroan telah mengalami perubahan sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.500.000.000	250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Graha Mulia Indotama	409.500.000	40.950.000.000	65,00
2. Tan Ping	94.500.000	9.450.000.000	15,00
3. Suryadi	63.000.000	6.300.000.000	10,00
4. Velliana Tanaya	31.500.000	3.150.000.000	5,00
5. Willy	31.500.000	3.150.000.000	5,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	630.000.000	63.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	1.870.000.000	187.000.000.000	

Dengan terjualnya seluruh Saham Baru yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Sesudah Penawaran Umum Perdana Saham		
		Nilai Nominal Rp100 per saham		%	Nilai Nominal Rp100 per saham		%
		Nominal (Rp)	Jumlah Saham		Nominal (Rp)	Jumlah Saham	
Modal Dasar		2.500.000.000	250.000.000.000		2.500.000.000	250.000.000.000	
1	PT Graha Mulia Indotama	409.500.000	40.950.000.000	65,00	409.500.000	40.950.000.000	52,00
2	Tan Ping	94.500.000	9.450.000.000	15,00	94.500.000	9.450.000.000	12,00
3	Suryadi	63.000.000	6.300.000.000	10,00	63.000.000	6.300.000.000	8,00
4	Velliana Tanaya	31.500.000	3.150.000.000	5,00	31.500.000	3.150.000.000	4,00
5	Willy	31.500.000	3.150.000.000	5,00	31.500.000	3.150.000.000	4,00
6	Masyarakat	-	-	-	157.500.000	15.750.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		630.000.000	63.000.000.000	100,00	787.500.000	78.750.000.000	100,00
Saham dalam Portepel		1.870.000.000	187.000.000.000	-	1.712.500.000	171.250.000.000	-

Sesuai dengan POJK No.25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga penawaran umum perdana saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

Berkenaan dengan hal tersebut maka Tan Ping, Suryadi, Velliana Tanaya, Willy dan PT Graha Mulia Indotama tidak dapat mengalihkan kepemilikan atas seluruh saham yang dimilikinya dalam Perseroan, selama kurun waktu 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham baru yang berasal dari Penawaran Umum sebanyak 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu) lembar Saham Biasa Atas Nama atau sebesar 20% (dua puluh persen) dari Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sesudah Penawaran Umum, maka Perseroan atas nama pemegang saham lama akan mencatatkan 630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta) lembar Saham Biasa Atas Nama milik pemegang saham sebelum Penawaran Umum pada BEI. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sejumlah 787.500.000 (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu) lembar saham sesudah Penawaran Umum Perdana ini.

Saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini akan dicatatkan pada BEI surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Grand House Mulia Tbk sesuai dengan surat S-04092/BEI.PP1/07-2020 tanggal 21 Juli 2020. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesana saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil penjualan saham yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan sebagai berikut:

1. Sekitar 95% (Sembilan puluh lima persen) untuk modal kerja (*working capital*) yaitu pembayaran kepada pemasok, pembayaran gaji karyawan, pembayaran upah proyek, pembayaran kontraktor, pembayaran aktivitas iklan, pameran serta *marketing*, dan pembayaran komisi penjualan.
2. Sekitar 5% (Lima persen) untuk pembayaran sebagian utang pinjaman pokok dan nisbah bagi hasil dengan rincian sebagai berikut:

Kreditur	:	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Sifat hubungan afiliasi	:	Tidak Terafiliasi
Saldo utang per 31 Desember 2019	:	Rp48.109.300.000
Nisbah Bagi Hasil	:	9% (sembilan persen) untuk Bank.
Jatuh tempo	:	30 Maret 2022
Penggunaan utang pinjaman	:	Pembiayaan proyek perumahan Parkville Serpong
Riwayat utang pinjaman	:	Akta Akad Musyarakah Pembiayaan Konstruksi BTN iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Grand House Mulia Nomor 52 tertanggal 19 Maret 2018, dibuat dihadapan Dr. Udin Narsudin S.H., M.Hum., notaris di Kota Tangerang Selatan.
Prosedur pembayaran utang	:	(i) untuk setiap penjualan unit terjual dengan besaran jumlah berdasarkan tipe unit yang ditentukan dalam Akta sebagai pembayaran angsuran/pokok pembiayaan dari setiap unit; (ii) pengembalian pokok pembiayaan total per unit sesuai jadwal; (iii) pembayaran pokok/bagi hasil sesuai proyeksi cash flow; dan (iv) pengembalian pokok dan pembayaran bagi hasil dari pendapatan lain selain penjualan unit yang dibiayai
Rencana pembayaran	:	Pinjaman pokok dan nisbah bagi hasil yang akan dibayarkan akan sebesar Rp2.992.500.000
Saldo utang setelah pembayaran	:	Berdasarkan saldo utang per 31 Desember 2019, maka saldo utang setelah pembayaran sebesar Rp45.116.800.000

Apabila dana hasil Penawaran Umum belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara atas dana hasil Penawaran Umum tersebut harus dilakukan Perseroan dengan memperhatikan keamanan dan likuiditas serta dapat memberikan keuntungan finansial yang wajar bagi Perseroan dan sesuai dengan ketentuan peraturan serta perundang-undangan yang berlaku.

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

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

Bahwa atas rencana penggunaan dana tersebut bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau transaksi benturan kepentingan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Perseroan akan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dengan mengikuti ketentuan pasar modal yang berlaku di Indonesia.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 5,848265% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya penjamin emisi efek sebesar 2,506265% yang terdiri dari
 - Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) : 0,25%;
 - Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*): 2,006265%;
 - Biaya jasa penjualan (*selling fee*) : 0,25%;
- Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal sebesar 2,581%, yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,551%; biaya jasa Akuntan Publik sebesar 1,253%; biaya jasa Penilai Independen sebesar 0,597%; dan biaya jasa Notaris sebesar 0,180%.
- Biaya jasa lembaga penunjang Pasar Modal sebesar 0,134%, yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- Biaya lain-lain 0,627%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya iklan surat kabar, biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan hal-hal tersebut.

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi liabilitas konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (*Member of Crowe Global*) dengan opini wajar tanpa modifikasian tertanggal 27 Juli 2020, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perseroan mempunyai liabilitas yang seluruhnya berjumlah Rp89.153.376.174 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah) 31 Desember 2019
LIABILITAS	
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang usaha - pihak ketiga	13.489.222.133
Beban masih harus dibayar	50.000.000
Uang muka pelanggan	21.123.109.650
Utang pajak	5.890.175.852
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
Utang bank	12.954.067.753
Utang pembiayaan konsumen	89.907.038
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	53.596.482.426
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
Utang bank	35.155.232.247
Utang pembiayaan konsumen	114.923.501
Utang pihak berelasi	200.000.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	86.738.000
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	35.556.893.748
JUMLAH LIABILITAS	89.153.376.174

1. Utang Usaha - pihak ketiga

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan liabilitas Grup atas pekerjaan konstruksi perumahan Cluster Canola dan pembelian bahan baku kepada PT Jakpon Mitra Selaras, pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Desember 2019, seluruh nilai tercatat utang usaha Grup berdenominasi Rupiah.

2. Uang Muka Pelanggan

Pada 31 Desember 2019, akun ini merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan dan *booking fee* untuk penjualan rumah, dengan rincian per jenis rumah adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	31 Desember 2019
Tipe 73/60	15.594.517.071
Tipe 63/60	5.528.592.579
Total	21.123.109.650

Tidak terdapat uang muka pelanggan dari pihak berelasi.

3. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	31 Desember 2019
Pajak penghasilan	
Pasal 4 (2)	1.263.369.471
Pasal 21	109.225.773

KETERANGAN	31 Desember 2019
Pasal 23	47.070.997
Pajak Pertambahan Nilai	4.470.509.611
Total	5.890.175.852

Sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan, belum ada pelunasan untuk seluruh utang pajak.

4. Utang Bank Jangka Panjang

Utang Bank Jangka Panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp35.155.232.247. Rincian utang bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	31 Desember 2019
PT Bank Tabungan Negara Syariah	48.109.300.000
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	12.954.067.753
Total	35.155.232.247

Berdasarkan perjanjian kredit No 002.SP3/MSY/TGR/II/2018 tanggal 28 Februari 2018, Perseroan memperoleh fasilitas pembiayaan konstruksi BTN Syariah dengan batas maksimum pinjaman sebesar Rp74.000.000.000 dari PT Bank BTN Syariah. Tujuan fasilitas kredit ini untuk keperluan pembiayaan proyek perumahan Parkville Serpong. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga sebesar 9% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 Maret 2022.

Atas pinjaman ini, Perseroan menjaminkan:

- Tanah dalam pengembangan atas proyek perumahan Parkville yang berlokasi di Gunung Sindur, Bogor
- Jaminan pribadi dari komisaris dan direktur Perseroan (Catatan 17).
- Piutang Perseroan terkait dengan proyek perumahan Parkville.

Selama jangka waktu pinjaman, Perseroan tetap harus menjaga rasio agunan minimal 125% dan DER dibawah 500% pada setiap pencairan.

Atas pinjaman ini, Perseroan tanpa persetujuan dari BTN Syariah dilarang melakukan hal-hal berikut (Catatan 28):

- Melakukan penggabungan (*merger*), akuisisi, konsolidasi dengan atau membeli semua atau sebagian harta atau modal saham Perusahaan lain, menjual, menyewakan, mengalihkan semua atau bagian terbesar dari hartanya, kecuali untuk kegiatan bisnis yang biasa dan membubarkan diri;
- Menjual, mengalihkan menjamin, atau membebankan saham-saham dari pemegang saham kepada pihak manapun;
- Melakukan investasi/penyertaan pada pihak lain;
- Melakukan penyelesaian/pelunasan utang baik sebagian atau seluruh atas penempatan modal/investasi kepada investor atau pemegang saham;
- Menggunakan modal dan keuntungan usaha untuk kepentingan di luar Perseroan;
- Memberi pinjaman kepada pihak lain atau pemegang saham dan pengurus kecuali karena berhubungan dengan bisnis Perseroan;
- Membubarkan Perseroan/lembaga atau meminta dinyatakan pailit;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain;
- Melunasi hutang kepada pemegang saham;
- Menerima pinjaman dari pihak lain untuk obyek pembiayaan yang sama;
- Merubah bentuk atau status hukum Perseroan, merubah anggaran dasar Perseroan, memindah tangankan saham Perseroan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain;
- Mengubah Anggaran Dasar Perseroan atau mengubah susunan pengurus atau perubahan pendiri Perseroan;
- Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga;
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

5. UTANG PIHAK BERELASI

Semua transaksi berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar.

Utang kepada pihak berelasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp200.000.000,-. Rincian utang pihak berelasi adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	31 Desember 2019
PT Trimitra Propertindo Tbk	200.000.000
Total	200.000.000
Persentase terhadap total liabilitas	0,22%

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan utang terkait operasional BIG .

6. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Grup memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan bersih yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh PT Kappa Konsultan Utama, aktuaris independen, berdasarkan laporannya No. 826/KPA/XII/19 tertanggal 20 Desember 2019 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja tanggal 31 Desember 2019. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

KETERANGAN	2019
Tingkat diskonto	7,77%
Kenaikan gaji di masa depan	8,51%
Tingkat cacat total permanen	10% TMI 2011
Usia pensiun normal	56 tahun
Tingkat pengunduran diri	6%

Rincian dari liabilitas imbalan kerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	2019
Liabilitas imbalan kerja	86.738.000

Rincian imbalan kerja karyawan yang diakui pada laba rugi adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	2019
Biaya jasa kini	52.789.000
Biaya bunga	3.291.000
Jumlah beban imbalan kerja yang diakui pada laba rugi	56.080.000

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada ekuitas adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	2019
Keuntungan aktuarial yang timbul dari:	
Perubahan asumsi aktuarial	5.098.000
Penyesuaian pengalaman liabilitas program	(14.090.000)
Jumlah imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	(8.992.000)

Mutasi liabilitas imbalan kerja seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	2019
Saldo awal	39.650.000
Imbalan kerja karyawan yang diakui pada laba rugi (Catatan 22)	56.080.000
Imbalan kerja karyawan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(8.992.000)
Saldo akhir	86.738.000

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 pada tanggal 31 Desember 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1 persen dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp31.869.000, jika tingkat diskonto menurun 1 persen, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp965.000. Kemudian jika tingkat kenaikan gaji meningkat sebesar 1 persen dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp557.000, jika tingkat kenaikan gaji menurun 1 persen, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp32.488.000.

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi.

Dalam penghitungan sensitivitas liabilitas imbalan kerja atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama telah diterapkan seperti dalam perhitungan liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	2019
Dalam waktu 1 tahun	-
Dalam 1 - 5 tahun	-
Di atas 5 tahun	18.099.759
Jumlah imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	18.099.759

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 14,87 tahun.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PER TANGGAL 31 DESEMBER 2019 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS.

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

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

DARI TANGGAL 31 DESEMBER 2019 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.

TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN PERSEROAN ATAU ENTITAS ANAK YANG MEMILIKI DAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

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

TIDAK TERDAPAT *NEGATIVE COVENANTS* YANG MEMBATASI PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM DAN YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan Laporan Keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode (i) 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2020 dan 2019 (tidak diaudit atau direview) (ii) tanggal dan untuk tahun laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017.

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 disajikan serta disusun oleh manajemen Perseroan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") yang berlaku di Indonesia dan ketentuan akuntansi di bidang pasar modal yang berlaku. Laporan posisi keuangan konsolidasian serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 31 Desember 2018, dan 2017 telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (Member of Crowe Global), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Drs. Emanuel Handojo Pranadaja, CA, CPA (Izin Akuntan Publik No.AP.0929) tanggal 27 Juli 2020, yang laporannya tercantum dalam Prospektus Ini.

Perseroan memanfaatkan ketentuan relaksasi LK sesuai S-101/D.04/2020 perihal Penerapan Penyajian dan Pengungkapan Atas Informasi Keuangan Setelah Periode Tahun Buku. Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2020 dan 2019 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik. Adapun untuk Laporan Keuangan Perseroan tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dan 2018, Informasi berikut harus dibaca berkaitan dan secara keseluruhan mengacu pada laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit beserta catatan atas laporan keuangan yang dilampirkan di dalam Prospektus ini pada Bab XVIII mengenai Laporan Keuangan.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember		
	2020 (Tidak Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	4.559.021.142	4.863.379.520	4.327.678.139	830.534.397
Piutang usaha – pihak ketiga	1.982.968.179	2.287.433.725	-	-
Aset real estat	91.898.148.578	87.710.266.680	62.854.048.998	44.317.472.438
Uang muka	446.017.208	1.666.626.118	-	456.000.000
Beban dibayar dimuka	1.996.321.222	888.583.502	21.422.000	-
Jumlah Aset Lancar	100.882.476.329	97.416.289.545	67.203.149.137	45.604.006.835
ASET TIDAK LANCAR				
Piutang pihak berelasi	1.275.000.000	1.275.000.000	-	-
Tanah untuk pengembangan	20.710.225.647	20.710.225.647	12.241.044.622	6.110.258.607
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	4.560.152.845	2.920.281.076	3.452.525.500	-
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp287.207.301 pada tahun 2019, Rp180.816.719 pada tahun 2018 dan Rp81.300.594 pada tahun 2017	471.713.739	452.646.699	551.337.281	185.247.406
Properti investasi	23.162.000.000	23.162.000.000	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	50.179.092.230	48.520.153.422	16.244.907.403	6.295.506.013
JUMLAH ASET	151.061.568.559	145.936.442.967	83.448.056.540	51.899.512.848
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha – pihak ketiga	13.833.964.746	13.489.222.133	13.963.252.423	6.858.366.037
Beban masih harus dibayar	50.000.000	50.000.000	70.000.000	-
Uang muka pelanggan	26.652.699.768	21.123.109.650	27.583.299.355	9.509.957.730
Utang pajak	6.159.166.483	5.890.175.852	3.483.025.065	1.192.205.162
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun: Utang bank	11.972.453.883	12.954.067.753	10.743.351.565	-

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember		
	2020 (Tidak Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
Utang pembiayaan konsumen	89.907.038	89.907.038	82.645.557	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	58.758.191.918	53.596.482.426	55.925.573.965	17.560.528.929
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				
Utang bank	35.155.232.247	35.155.232.247	17.609.300.000	-
Utang pembiayaan konsumen	93.151.513	114.923.501	204.830.539	-
Utang pihak berelasi	-	200.000.000	18.882.416.596	37.482.782.580
Liabilitas imbalan kerja karyawan	88.986.000	86.738.000	39.650.000	20.773.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	35.337.369.760	35.556.893.748	36.736.197.135	37.503.555.580
JUMLAH LIABILITAS	94.095.561.678	89.153.376.174	92.661.771.100	55.064.084.509
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)				
Modal saham - nilai nominal				
Rp100 per saham pada tahun 2019 dan Rp1.000.000 per saham pada tahun 2018 dan 2017				
Modal dasar - 2.500.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 200 saham pada tahun 2017				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 630.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 100 saham pada tahun 2017	63.000.000.000	63.000.000.000	1.000.000.000	100.000.000
Defisit	(6.043.994.117)	(6.226.934.205)	(10.213.714.560)	(3.264.571.661)
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIKI PERSEROAN	56.956.005.883	56.773.065.795	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	10.000.998	10.000.998	-	-
JUMLAH EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)	56.966.006.881	56.783.066.793	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)	151.061.568.559	145.936.442.967	83.448.056.540	51.899.512.848

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2020 (Tidak Audit)	2019 (Tidak Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
PENJUALAN	5.728.014.638	1.275.000.000	31.699.102.918	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	2.361.163.728	570.706.951	21.426.567.711	-	-
LABA KOTOR	3.366.850.910	704.293.049	10.272.535.207	-	-
BEBAN USAHA					
Beban penjualan	2.011.176.872	326.520.329	2.405.073.925	3.042.723.524	3.563.126.261
Beban umum dan administrasi	968.299.067	338.250.562	2.349.814.634	2.369.735.473	890.736.232
LABA (RUGI) USAHA	387.374.971	39.522.157	5.517.646.648	(5.412.458.997)	(4.453.862.493)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN					
Beban keuangan	(256.065.281)	(77.709.154)	(1.768.575.094)	(1.050.753.085)	-
Lain-lain - bersih	49.382.397	90.955.361	228.717.799	(493.109.817)	155.326.732
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	180.692.088	52.768.364	3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	-	-	-	-	-
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	180.692.088	52.768.364	3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2020 (Tidak Audit)	2019 (Tidak Audit)	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN					
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya: Pengkukuran kembali imbalan kerja	2.248.000	-	8.992.000	7.179.000	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	182.940.088	52.768.364	3.986.781.353	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)
JUMLAH LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik Perseroan	180.691.090	52.768.364	3.977.788.355	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
Keperentingan Nonpengendali	998	-	998	-	-
JUMLAH	180.692.088	52.768.364	3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik Perseroan	182.939.090	52.768.364	3.986.780.355	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)
Keperentingan Nonpengendali	998	-	998	-	-
JUMLAH	182.940.088	52.768.364	3.986.781.353	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)
LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERSEROAN	0,10	1,76	138,67	(861,28)	(4.298,54)

RASIO KEUANGAN KONSOLIDASIAN PENTING

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)				
Penjualan Neto	349,26	100,00	0,00	0,00
Laba Tahun Berjalan	242,43	157,18	(61,83)	(100,00)
Jumlah Aset	3,51	74,88	60,79	4.476,82
Jumlah Liabilitas	5,54	(3,79)	68,28	100,00
Jumlah Ekuitas	0,32	716,29	(191,15)	(379,07)
Rasio Usaha (%)				
Laba Bruto Terhadap Penjualan Neto	58,78	32,41	0,00	0,00
Laba Bruto Terhadap Rata-Rata Aset	2,81	8,96	0,00	0,00
Laba Bruto Terhadap Rata-Rata Ekuitas	14,09	43,19	0,00	0,00
Laba Sebelum Pajak Terhadap Penjualan Neto	3,15	12,55	(100,00)	(100,00)
Laba Sebelum Pajak Terhadap Rata-Rata Aset	0,15	3,47	(10,28)	(16,21)
Laba Sebelum Pajak Terhadap Rata-Rata Ekuitas	0,76	16,72	112,40	423,37
Laba Tahun Berjalan Terhadap Penjualan Neto	3,15	12,55	(100,00)	(100,00)
Laba Tahun Berjalan Terhadap Aset	0,15	2,73	(8,34)	(8,28)
Laba Tahun Berjalan Terhadap Ekuitas	0,32	7,01	75,50	135,83
Rasio Aktivitas (x)				
Receivable turnover ratio	5,78	27,72	0,00	0,00
Receivable days	63,18	13,17	0,00	0,00
Rasio Keuangan (x)				
Kas dan setara kas/liabilitas jangka pendek	0,08	0,09	0,08	0,05
Aset lancar/liabilitas jangka pendek	1,72	1,82	1,20	2,60
Jumlah liabilitas/jumlah ekuitas	1,65	1,57	(10,06)	(17,40)
Jumlah liabilitas/jumlah aset	0,62	0,61	1,11	1,06

RASIO KEUANGAN PERJANJIAN KREDIT ATAU KEWAJIBAN LAINNYA DAN PEMENUHANNYA

Rasio	Nilai yang Dipersyaratkan dalam perjanjian kredit	Pemenuhan Nilai yang Dipersyaratkan (31 Desember 2019)
Debt to Equity Ratio	Maksimal 500%	157%

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan Ikhtisar Data Keuangan Penting, laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian terkait, dan informasi keuangan lainnya, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan keuangan Perseroan tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdjaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (Member of Crowe Global), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Drs. Emanuel Handojo Pranadjaja, CA, CPA (Izin Akuntan Publik No.AP.0929) tanggal 27 Juli 2020.

A. UMUM

PT Grand House Mulia ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, S.H., No. 1 pada tanggal 9 Januari 2006. Akta ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01 Tahun 2008. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Raden Adrianto, S.H., No. 17 tanggal 20 Desember 2019, mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0249358AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perseroan, kegiatan Perseroan bergerak dalam bidang real estat dan penyedia akomodasi. Saat ini, Perseroan memiliki proyek perumahan "Parkville" yang berlokasi di Gunung Sindur, Bogor yang akan dibangun 274 rumah tinggal dan 20.381m² tanah untuk dibangun proyek perumahan. Perseroan memulai kegiatan operasi komersialnya pada tahun 2019.

Perseroan berkedudukan di Jl. Raya Pengasinan No. 99, RT.005, RW. 003, Pengasinan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Entitas Induk langsung Perseroan adalah PT Graha Mulia Indotama, yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh Tan Ping .

B. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anak disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan".

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, kecuali bagi penerapan beberapa PSAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2019.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Grup menerapkan PSAK 2, "Laporan Arus Kas".

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

Untuk memberikan pemahaman yang lebih baik atas kinerja keuangan Grup, karena sifat dan jumlahnya yang signifikan, beberapa item pendapatan dan beban telah disajikan secara terpisah.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 3.

Kebijakan Akuntansi Penting

Standar dan amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan ini diperkenankan yaitu:

- PSAK 71 “Instrumen Keuangan”;

Seluruh aset keuangan yang diakui dalam ruang lingkup PSAK 71 disyaratkan untuk diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar. Khususnya, investasi utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual, dan yang mempunyai arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang yang umumnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada akhir periode akuntansi berikutnya. Instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan yang mempunyai persyaratan kontraktual dengan tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, yang umumnya diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain. Seluruh investasi utang dan investasi ekuitas diukur pada nilai wajar pada periode akuntansi berikutnya. Selanjutnya, sesuai dengan PSAK 71, entitas dapat menetapkan pilihan yang tak terbatal untuk menyajikan perubahan selanjutnya dalam nilai wajar investasi ekuitas (yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan ataupun imbalan kontingen yang diakui oleh pengambil alih dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan) dalam penghasilan komprehensif lain, dengan hanya penghasilan dividen yang umumnya diakui dalam laba rugi.

Berkenaan dengan pengukuran liabilitas keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi, PSAK 71 mensyaratkan jumlah perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas tersebut disajikan dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dari perubahan risiko kredit liabilitas tersebut dalam penghasilan komprehensif lain akan menimbulkan atau memperbesar inkonsistensi pengakuan (*accounting mismatch*) dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas keuangan selanjutnya tidak direklasifikasi ke laba rugi. Sesuai dengan PSAK 55, seluruh perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi disajikan dalam laba rugi.

Sehubungan dengan penurunan nilai aset keuangan, PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian, yang berbeda dengan model kerugian kredit sesuai dengan PSAK 55. Modul kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan suatu entitas untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian dan perubahan dalam kerugian kredit ekspektasian pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak awal pengakuan. Dengan kata lain, terjadinya peristiwa kredit tidak diperlukan sebelum kerugian kredit diakui.

Persyaratan umum akuntansi lindung nilai yang baru mempertahankan tiga jenis mekanisme akuntansi lindung nilai yang saat ini tersedia berdasarkan PSAK 55. PSAK 71 memperkenalkan fleksibilitas yang lebih besar pada jenis transaksi memenuhi syarat akuntansi lindung nilai, secara khusus memperluas jenis instrumen yang memenuhi kualifikasi untuk instrumen lindung nilai dan jenis komponen risiko instrument non-keuangan memenuhi syarat akuntansi lindung nilai. Selain itu, uji efektivitas telah direvisi dan diganti dengan prinsip 'hubungan ekonomi'. Penilaian retrospektif terhadap efektivitas lindung nilai juga tidak diperlukan lagi. Persyaratan pengungkapan yang lebih luas atas aktivitas manajemen risiko entitas juga telah diperkenalkan.

Amandemen PSAK 71 - “Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”

Amandemen PSAK 71 mengamendemen paragraf PP4.1.11(b) dan PP4.1.12(b), dan menambahkan paragraf PP4.1.12A yang mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur percepatan pelunasan yang dapat menghasilkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi sebagai arus kas kontraktual yang berasal semata dari pembayaran pokok dan

bunga dari jumlah pokok terutang.

- PSAK 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”;

PSAK 72 menetapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pada saat berlaku efektif, PSAK 72 akan menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini termasuk PSAK 23 Pendapatan, PSAK 34 Kontrak Konstruksi dan interpretasi terkait.

Prinsip utama PSAK 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, Standar memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan:

- Langkah 1: Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan
- Langkah 2: Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 3: Menentukan harga transaksi
- Langkah 4: Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 5: Mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

Panduan preskriptif lebih jauh telah ditambahkan pada PSAK 72 untuk menangani skenario tertentu. Selanjutnya, pengungkapan yang luas disyaratkan oleh PSAK 72.

Standar mengizinkan untuk menerapkan dengan pendekatan retrospektif penuh atau dengan retrospektif modifikasian untuk penerapannya.

- PSAK 73 “Sewa”

PSAK 73 memperkenalkan model komprehensif untuk mengidentifikasi pengaturan sewa dan perlakuan akuntansi baik untuk pesewa (lessor) dan penyewa (lessee). Pada saat berlaku efektif, PSAK 73 akan menggantikan pedoman sewa saat ini yaitu PSAK 30: Sewa dan interpretasi terkait.

PSAK 73 membedakan kontrak sewa dan jasa berdasarkan apakah aset identifikasian dikendalikan oleh pelanggan. Perbedaan sewa operasi (off balance sheet) dan sewa pembiayaan (on balance sheet) dihapus untuk akuntansi penyewa, dan digantikan oleh model di mana aset hak-guna dan liabilitas terkait harus diakui untuk semua sewa oleh lessee (yaitu semua pada on balance sheet) kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan dan kemudian diukur pada biaya perolehan (tunduk pada pengecualian tertentu) dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayarkan pada tanggal tersebut. Selanjutnya, liabilitas sewa disesuaikan antara lain dengan pembayaran bunga dan sewa, serta dampak modifikasi sewa. Dengan demikian, klasifikasi arus kas juga akan terpengaruh sebagai pembayaran sewa operasi berdasarkan PSAK 30 disajikan sebagai arus kas operasi; sedangkan berdasarkan model PSAK 73, pembayaran sewa akan dibagi menjadi bagian pokok dan bagian bunga yang akan disajikan masing-masing sebagai arus kas pendanaan dan operasi.

Berbeda dengan akuntansi penyewa, PSAK 73 secara substansial meneruskan persyaratan akuntansi pesewa dalam PSAK 30, dan tetap mensyaratkan pesewa untuk mengklasifikasikan sewa baik sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

- Amendemen PSAK 15 - “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”;

Amendemen ini menambahkan paragraf 14A untuk mengatur bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 atas instrument keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan. Hal ini termasuk kepentingan jangka panjang yang secara substansi membentuk bagian investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

- Amandemen PSAK 62 - “Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi”;

Amendemen ini merupakan amendemen lanjutan dikarenakan oleh penerbitan PSAK 71. Standar yang diamendemen memberikan petunjuk bagi entitas yang mengeluarkan kontrak asuransi, terutama perusahaan asuransi, tentang bagaimana menerapkan PSAK 71. Entitas yang memilih untuk menerapkan pendekatan berlapis secara retrospektif ke aset keuangan yang memenuhi syarat ketika pertama kali menerapkan PSAK 71.

- Amandemen PSAK 1 - “Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material” dan Amandemen PSAK 25 - “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material”;

Definisi yang baru menyatakan bahwa “Informasi adalah material jika menghilangkan, salah saji atau mengaburkannya yang diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan tujuan umum yang dibuat berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang menyediakan informasi keuangan tentang entitas pelaporan tertentu”.

Amandemen PSAK 1 - “Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material” dan Amandemen PSAK 25 - “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material”; (lanjutan)

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan tergantung pada sifat atau besarnya informasi. Sebuah entitas perlu menilai apakah informasi tersebut, baik secara individu atau kombinasi dengan informasi lain, adalah material dalam konteks laporan keuangan. Salah saji informasi adalah material jika diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

Grup sedang menganalisa dampak penerapan standar akuntansi dan interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

C. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN KINERJA PERSEROAN

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha dan Hasil Operasional Perseroan

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan dan menjual apartemen hunian, perkantoran, dan rumah toko serta mengoperasikan dan menyewakan properti komersial. Hasil operasi Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, meliputi:

- **Kondisi Umum Perekonomian Dan Kesejahteraan Konsumen**
 Dalam menjalankan bisnisnya, kinerja Perseroan sangat bergantung pada kondisi umum perekonomian Indonesia dan tentunya kondisi industri properti dalam negeri yang akan mempengaruhi daya beli masyarakat dan berpengaruh terhadap permintaan sehubungan dengan proyek-proyek yang dimiliki Perseroan. Penentuan jumlah properti yang dijual Perseroan dan harga yang dicapainya akan bergantung pada kondisi pasar properti. Harga penawaran properti Perseroan direferensikan terhadap harga pasar properti sejenis di lokasi yang bisa dibandingkan. Segmen konsumen utama Perseroan untuk properti apartemennya adalah menengah-menengah, menengah-atas dan atas dan manajemen Perseroan yakin bahwa karakteristik tingkat permintaan apartemen dari segmen konsumen tersebut dipengaruhi oleh keterjangkauan harga properti, akses ke prasarana transportasi dan ketersediaan prasarana sosial dan fasilitas seperti sekolah, area rekreasi, fasilitas pengobatan dan rumah ibadah.
- **Perubahan Dalam Tingkat Suku Bunga**
 Sebagian besar pembiayaan dari penjualan Perseroan adalah melalui kredit kepemilikan properti. Pergerakan tingkat suku bunga sangat mempengaruhi kinerja Perseroan. Kenaikan suku bunga memberikan efek pembiayaan menjadi lebih mahal dan konsumen memiliki kecenderungan untuk mengurangi pinjaman untuk membeli properti. Meskipun dalam keadaan suku Bunga yang saat ini relatif rendah, kenaikan tingkat suku bunga dalam negeri dapat mengakibatkan kenaikan biaya pinjaman Perseroan dimana pinjaman Perseroan akan terpengaruh pada fluktuasi suku bunga dalam negeri.
- **Perubahan Perilaku Konsumen**
 Faktor iklim ekonomi, tingginya permintaan akan hunian dari para konsumen, tingkat kepadatan penduduk yang tidak merata di Indonesia dan tingginya harga tanah dan keterbatasan tersedianya hunian di wilayah yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi, khususnya di Jakarta, telah menciptakan suatu perubahan perilaku konsumen, yang mana pada awal mulanya banyak mencari hunian di Jakarta, mulai mengalihkan target pemenuhan kebutuhan akan hunian di kawasan-kawasan lain di sekitar Jakarta yang masih memiliki harga tanah yang relatif terjangkau dan masih memiliki ketersediaan jumlah unit hunian yang relatif banyak dan bervariasi. Hal ini memberikan peluang bisnis untuk para

pengembang (*developer*) di Indonesia, dan salah satunya yaitu Perseroan untuk mengembangkan daerah-daerah lain di luar Jakarta. Perseroan dengan kegiatan usaha utamanya yaitu penyediaan hunian dan area komersial di daerah Serpong, Tangerang Selatan berusaha untuk menawarkan produk-produk yang menarik dengan harga yang kompetitif pada kawasan yang dikembangkannya. Selama tiga tahun terakhir ini, perkembangan pembangunan hunian dan area komersial di luar Jakarta, terutama di daerah Tangerang mengalami peningkatan yang cukup cepat. Selain itu kebutuhan akan kawasan komersial terutama di luar Jakarta kian tinggi. Dengan melihat perkembangan dan kebutuhan tersebut, Perseroan berkomitmen untuk melanjutkan pengembangan pada kawasan miliknya selama tiga hingga lima tahun mendatang.

- **Biaya pembebasan lahan**
Kegiatan dan pertumbuhan Perseroan bergantung pada ketersediaan lahan di lokasi dan waktu yang tepat dalam pengembangan *Master Plan*, disamping biaya pembebasan lahan di dalam *Master Plan*. Biaya pembebasan lahan merepresentasikan bagian yang signifikan dalam pengeluaran proyek Perseroan. Karena Perseroan menghadapi risiko kenaikan harga lahan dalam *Master Plan*, yang mana akan meningkatkan biaya yang harus dikeluarkan Perseroan, Perseroan pada umumnya mencoba untuk membebaskan lahan dalam *Master Plan* secepatnya (bergantung pada arus kas dan batasan lainnya). Kecepatan pembebasan lahan akan berdampak material terhadap biaya yang dikeluarkan Perseroan dalam pengembangan proyeknya dan oleh karena itu berdampak material terhadap laba kotor yang dihasilkan Perseroan dari propertinya.
- **Biaya Pengembangan Dan Pemeliharaan**
Komponen utama biaya pokok penjualan Perseroan adalah pembebasan lahan dan biaya konstruksi. Pengembangan properti memerlukan modal awal yang signifikan bagi para pengembang untuk membebaskan lahan dan mengerjakan konstruksi. Mayoritas biaya Perseroan adalah biaya pembebasan lahan dan konstruksi serta pemeliharaan. Harga lahan dipengaruhi terutama oleh lokasi, tingkat prasarana yang sudah ada dan kondisi perekonomian secara umum. Dalam situasi tertentu, Perseroan membayar biaya relokasi kepada para penduduk sehubungan dengan pembebasan lahan, dimana biaya tersebut terdiri atas pengeluaran aktual sehubungan dengan relokasi penduduk asli yang menempati lahan dan bangunan di atasnya, termasuk kompensasi relokasi yang dibayarkan kepada penduduk asli tersebut. Biaya konstruksi umumnya dipengaruhi oleh ketersediaan kontraktor dan biaya bahan bangunan. Perseroan melaksanakan sebagian besar kegiatan konstruksinya pada musim kemarau (bulan Maret sampai dengan September) dimana kondisi cuaca paling sesuai untuk konstruksi. Oleh karena itu, biasanya biaya konstruksi meningkat pada kwartal kedua dan ketiga. Biaya pemeliharaan termasuk biaya pengolahan dan penyediaan air bersih, keamanan, pengolahan limbah dan air limbah dan pengelolaan jalan. Manajemen Perseroan yakin bahwa biaya pemeliharaan ini akan meningkat dengan berjalannya waktu seiring dengan inflasi dan pertumbuhan. Biaya lainnya berkaitan dengan kegiatan operasional Perseroan terdiri atas biaya prasarana, depresiasi dan biaya karyawan.
- **Perkembangan Aktivitas Pemasaran**
Untuk meningkatkan dan mempertahankan permintaan dari para pelanggannya, Perseroan terus melakukan inovasi dalam mempromosikan properti yang dimilikinya. Hal ini diwujudkan dengan cara mengikuti berbagai pameran dibidang properti, baik yang dilaksanakan sendiri oleh Perseroan, maupun dilaksanakan oleh pihak ketiga. Dalam kegiatan promosi tersebut, Perseroan juga memberikan *gimmick* yang menarik kepada pelanggan setianya. Selain itu media promosi yang digunakan juga bervariasi dari media cetak maupun audio dan visual dengan mendatangkan artis-artis ibu kota yang sedang naik daun serta menggunakan jaringan social media misalnya Facebook, Instagram, Portal Website dan Blog. Hal ini juga didukung dengan tim *marketing* yang profesional dan juga berpengalaman. Perseroan mengembangkan cara pembayaran yang memudahkan bagi konsumen untuk memiliki properti dengan memberikan fasilitas cicilan kepada konsumen yang memiliki jangka waktu tenor pembayaran lebih panjang. Perseroan saat ini menerapkan strategi pemasaran dan penjualan yang modern demi meningkatkan penetrasi pasar, memperluas jaringan usaha, meningkatkan pangsa pasar, penjualan dan potensi keuangannya. Perubahan dalam Harga, Persoalan dengan Kontraktor, atau Peristiwa lainnya yang mempengaruhi penjualan Perseroan Pembangunan properti Perseroan seluruhnya dilakukan oleh kontraktor profesional yang Terafiliasi dengan Perseroan yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama. Dalam perjanjian kerjasama tersebut, harga yang tercantum bersifat mengikat dalam kurun waktu tertentu sehingga dampak perubahan harga terhadap penjualan dan bahan baku bangunan dapat diminimalisir sedemikian rupa. Di sisi lain, dengan menggunakan kontraktor profesional yang Terafiliasi, Perseroan senantiasa dapat melakukan kontrol terhadap kualitas dan kinerja sehubungan dengan pembangunan propertinya tersebut.
- **Pengembangan Produk Baru**
Hasil usaha Perseroan dipengaruhi oleh kemampuan Perseroan untuk terus menciptakan produk produk yang kreatif dan inovatif sehingga dapat memenuhi keinginan para pelanggan. Selain itu Perseroan juga mengembangkan produk-produk hunian yang didukung oleh sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh calon pelanggan atau pembeli sehingga pendapatan Perseroan terus meningkat. Selama Perseroan beroperasi belum pernah terjadi penarikan produk yang telah dibeli oleh pelanggan.

- Kemampuan untuk mendapatkan pendanaan dengan harga yang menarik
Kemampuan Perseroan untuk mendapatkan pendanaan dengan harga yang menarik dari kreditur maupun investor berbasis ekuitas dengan sendirinya akan memberikan keleluasaan bagi Perseroan untuk mengembangkan proyek-proyek jangka panjang miliknya dan dengan sendirinya akan memberikan dampak yang positif terhadap kinerja usaha maupun keuangan Perseroan. Saat ini Perseroan memperoleh pendanaan dari PT Bank Tabungan Negara Syariah dengan bunga yang cukup kompetitif.
- Kondisi Persaingan dan Perubahan yang Terjadi Pada Kompetitor
Perseroan menghadapi persaingan dengan berbagai pengembang properti dalam negeri lainnya terutama yang mengembangkan kawasan di Serpong – Tangerang dan sekitarnya. Pesaing meliputi perusahaan pengembang yang besar dan kecil di Indonesia. Perseroan meyakini bahwa persaingan dalam industri ini didasarkan pada berbagai faktor, termasuk konsep pengembangan, produk, harga, kualitas dan sumber daya keuangan, pasar, lokasi para pesaing serta aksesibilitas. Perseroan senantiasa melakukan inovasi-inovasi yang diperlukan demi mengembangkan produk hunian masyarakat di lokasi strategis yang dapat menandingi produk hunian masyarakat yang dikembangkan oleh para pesaingnya di pasar hunian masyarakat, menawarkan produk-produk tersebut dengan harga yang kompetitif serta tidak dapat memperoleh sumber daya keuangan dengan biaya yang kompetitif, sehingga dengan sendirinya dapat memberikan dampak yang positif terhadap kinerja usaha maupun keuangan Perseroan.
- Persoalan Dengan Konsumen
Persoalan dengan konsumen merupakan masalah yang dapat memberikan dampak yang negatif pada reputasi Perseroan di mata masyarakat. Persoalan dengan konsumen misalnya timbul karena adanya protes dari masyarakat sekitar terkait dengan kegiatan pembangunan hunian maupun komplain dari konsumen yang telah membayar uang muka atau tanda jadi pembelian unit hunian yang dipasarkan oleh Perseroan. Oleh karenanya dalam melakukan kegiatan pembangunan maupun pemasaran, Perseroan senantiasa menerapkan asas profesionalisme yang tinggi dan menjunjung segala peraturan maupun perundang-undangan serta norma yang berlaku. Kegiatan pembangunan hunian misalnya senantiasa dilakukan dengan mengacu kepada AMDAL maupun UKL UPL yang diterbitkan oleh dinas pemerintah yang berwenang dan meminimalisir segala potensi yang mungkin mengganggu ketertiban dan ketenangan masyarakat sekitar. Sedangkan kegiatan pemasaran unit hunian senantiasa dilakukan dengan asas transparansi dan kejujuran sehingga tidak merugikan atau menyesatkan konsumen di kemudian hari.
- Langkah-Langkah Perseroan untuk Memperbaiki dan Meningkatkan Kinerja
Perseroan senantiasa menerapkan nilai-nilai yang dimilikinya yakni dengan melakukan beberapa langkah yakni dengan melakukan serah terima unit apartemen secara tepat waktu, senantiasa mengutamakan kualitas hunian yang dikembangkannya, menjunjung tinggi profesionalitas dari para karyawan-karyawannya, melakukan penghematan biaya dan senantiasa mengutamakan kesuksesan dalam memenuhi keuntungan bagi para stakeholders demi memperbaiki dan meningkatkan kinerjanya sebagai perusahaan yang bergerak di industri pengembang hunian bagi masyarakat. Perseroan yakin dan percaya bahwa dengan terus menerus menerapkan langkah-langkah tersebut, Perseroan dapat senantiasa mempertahankan keunggulan kompetitif yang telah diciptakan dan dimilikinya selama ini. Hingga saat diterbitkannya Propektus ini tidak terdapat kejadian/kondisi yang tidak normal dan jarang terjadi yang mempengaruhi jumlah pendapatan termasuk dampaknya bagi kondisi keuangan Perseroan.

D. ANALISIS OPERASI PER SEGMENT

Grup mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara geografis, terutama terdiri dari:

- Gunung Sindur
- Cisauk

Manajemen Perseroan memantau hasil operasi dari setiap pekerjaan di atas secara terpisah untuk keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Oleh karena itu, penentuan segmen operasi Perseroan konsisten dengan klasifikasi di atas.

Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Perseroan:

(Dalam Rupiah)

	31 Desember 2019		
	Gunung Sindur	Cisauk	Jumlah
Penjualan	31.699.102.918	-	31.699.102.918
Beban pokok penjualan	21.426.567.711	-	21.426.567.711
Laba kotor	10.272.535.207	-	10.272.535.207
Beban penjualan	2.405.073.925	-	2.405.073.925
Beban umum dan administrasi	2.349.814.634	-	2.349.814.634
Laba usaha	5.517.646.648	-	5.517.646.648
Beban keuangan	(1.768.575.094)	-	(1.768.575.094)
Lain-lain bersih	226.407.076	2.310.723	228.717.799
Laba sebelum beban pajak penghasilan	3.975.478.630	2.310.723	3.977.789.353
Penghasilan komprehensif lain			8.992.000
Kepentingan Nonpengendali			(998)
Jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Perseroan			3.986.780.355
Informasi lainnya			
Aset segmen	122.572.132.244	23.364.310.723	145.936.442.967
Liabilitas segmen	88.953.376.174	200.000.000	89.153.376.174
Perolehan aset tetap	7.700.000	-	7.700.000
Penyusutan aset tetap	106.390.582	-	106.390.582

(Dalam Rupiah)

	31 Desember 2018		
	Gunung Sindur	Cisauk	Jumlah
Penjualan	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-
Laba kotor	-	-	-
Beban penjualan	3.042.723.524	-	3.042.723.524
Beban umum dan administrasi	2.369.735.473	-	2.369.735.473
Rugi usaha	(5.412.458.997)	-	(5.412.458.997)
Beban keuangan	(1.050.753.085)	-	(1.050.753.085)
Lain-lain bersih	(493.109.817)	-	(493.109.817)
Rugi sebelum beban pajak penghasilan	(6.956.321.899)	-	(6.956.321.899)
Penghasilan komprehensif lain			7.179.000
Kepentingan Nonpengendali			-
Jumlah rugi komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Perseroan			(6.949.142.899)
Informasi lainnya			
Aset segmen	83.448.056.540	-	83.448.056.540
Liabilitas segmen	92.661.771.100	-	92.661.771.100
Perolehan aset tetap	473.306.000	-	473.306.000
Penyusutan aset tetap	99.516.125	-	99.516.125

(Dalam Rupiah)

	31 Desember 2018		
	Gunung Sindur	Cisauk	Jumlah
Penjualan	-	-	-
Beban pokok penjualan	-	-	-
Laba kotor	-	-	-
Beban penjualan	3.563.126.261	-	3.563.126.261
Beban umum dan administrasi	890.736.232	-	890.736.232
Rugi usaha	(4.453.862.493)	-	(4.453.862.493)
Beban keuangan	-	-	-

(Dalam Rupiah)

	31 Desember 2018		
	Gunung Sindur	Cisauk	Jumlah
Lain-lain bersih	155.326.732	-	155.326.732
Rugi sebelum beban pajak penghasilan	(4.298.535.761)	-	(4.298.535.761)
Penghasilan komprehensif lain			-
Kepentingan Nonpengendali			-
Jumlah rugi komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Perseroan			(4.298.535.761)
Informasi lainnya			
Aset segmen	51.899.512.848	-	51.899.512.848
Liabilitas segmen	55.064.084.509	-	55.064.084.509
Perolehan aset tetap	266.548.000	-	266.548.000
Penyusutan aset tetap	81.300.594	-	81.300.594

E. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(Dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
Laba (Rugi) Usaha	5.517.646.648	(5.412.458.997)	(4.453.862.493)
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
Laba (Rugi) Komprehensif	3.986.781.353	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)

LABA (RUGI) USAHA

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp5.517.646.648. Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, meningkat cukup signifikan sebesar Rp10.930.105.645 atau sebesar 201,94% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 yang mencatatkan rugi usaha sebesar Rp5.412.458.997 sebagian besar disebabkan oleh Perseroan telah mencatatkan penjualan dari proyek Parkville pada tahun 2019 sebanyak Rp31.699.102.918.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Rugi usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember tahun 2018 adalah sebesar Rp5.412.458.997. Rugi usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, meningkat sebesar Rp958.596.504 atau sebesar 21,52% dibandingkan rugi usaha tahun 2017 sebesar Rp4.453.862.493 sebagian besar disebabkan oleh kenaikan komponen yang menyusun beban penjualan dan beban umum dan administrasi Perseroan pada tahun 2018 yaitu pada beban penjualan iklan dan promosi serta beban gaji dan tunjangan pada bagian beban umum dan administrasi. Hal ini seiring dengan peningkatan aktivitas operasional Perseroan dan intensitas kegiatan marketing untuk pemasaran dua proyek yang digarap yaitu proyek Parkville.

LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp3.977.789.353. Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, meningkat sebesar Rp10.934.111.252 atau sebesar 157,18% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 yang mencatatkan rugi tahun berjalan sebesar Rp6.956.321.899 sebagaimana telah disebutkan bahwa ini disebabkan Perseroan telah mencatatkan saldo penjualan pada tahun 2019 untuk proyek Parkville sebesar Rp31.699.102.918. Disamping itu, pendapatan usaha telah mampu menutupi pengeluaran lain-lain sehingga saldo laba menjadi positif mulai tahun 2019.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp6.956.321.899. Rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, meningkat sebesar Rp2.657.786.138 atau sebesar 61,83% dibandingkan dengan rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp4.298.535.761. Kenaikan didominasi oleh beban keuangan sebesar Rp1.050.753.085.

LABA (RUGI) KOMPREHENSIF

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Laba komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp3.986.781.353. Laba komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, meningkat sebesar Rp10.935.924.252 atau sebesar 157,31% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 yang mencatatkan rugi komprehensif sebesar Rp6.949.142.899 sebagian besar disebabkan oleh peningkatan pendapatan dan laba usaha pada tahun 2019 dibandingkan tahun sebelumnya. Namun, peningkatan ini juga dikontribusi oleh adanya penghasilan tambahan sebagai akibat dari pengukuran kembali imbalan kerja yang disebabkan adanya penurunan tingkat diskonto pada perhitungan imbalan kerja pada tahun 2019.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp6.949.142.899. Rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, meningkat sebesar Rp2.650.607.138 atau sebesar 61,66% dibandingkan rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp4.298.535.761 secara umum disebabkan oleh perbedaan besarnya komponen beban usaha dan lain-lain yang dibukukan pada tahun 2018 bila dibandingkan pada tahun 2017. Meskipun pendapatan yang dibukukan lebih besar ditahun 2018, namun progres pembangunan dan penjualan unit ditahun 2018 lebih intensif daripada 2017.

F. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

ASET

ASET LANCAR

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4.863.379.520	4.327.678.139	830.534.397
Piutang usaha – pihak ketiga	2.287.433.725	-	-
Aset real estat	87.710.266.680	62.854.048.998	44.317.472.438
Uang muka	1.666.626.118	-	456.000.000
Beban dibayar dimuka	888.583.502	21.422.000	-
Jumlah Aset Lancar	97.416.289.545	67.203.149.137	45.604.006.835

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp97.416.289.545. Aset lancar Perseroan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, meningkat sebesar Rp30.213.140.408 atau sebesar 44,96% dibandingkan aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp67.203.149.137 sebagian besar disebabkan oleh penerimaan uang muka dan beban dibayar di muka yang meningkat signifikan sebesar Rp2.533.787.620. Selain itu terdapat kenaikan aset real estat sebesar Rp24.856.217.682 atau sebesar 39,55% akibat penambahan saldo bangunan dalam konstruksi pada tahun 2019 sebesar Rp26.777.457.673. Kenaikan ini juga dikontribusikan adanya kenaikan piutang usaha penjualan sebesar Rp2.287.433.725 dan uang muka dan beban dibayar di muka operasional.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp67.203.149.137. Aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, meningkat sebesar Rp21.599.142.302 atau sebesar 47,36% dibandingkan aset lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp45.604.006.835. Sebagian besar disebabkan oleh kenaikan aset real estat sebesar 41,83% atau sebesar Rp18.536.576.560 yang berupa penambahan pada saldo tanah dalam pengembangan sebesar Rp2.048.698.989 dan saldo bangunan dalam konstruksi sebesar Rp16.487.877.572.

ASET TIDAK LANCAR

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang pihak berelasi	1.275.000.000	-	-
Tanah untuk pengembangan	20.710.225.647	12.241.044.622	6.110.258.607
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2.920.281.076	3.452.525.500	-
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp287.207.301 pada tahun 2019, Rp180.816.719 pada tahun 2018 dan Rp81.300.594 pada tahun 2017	452.646.699	551.337.281	185.247.406
Properti investasi	23.162.000.000	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	48.520.153.422	16.244.907.403	6.295.506.013

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp48.520.153.422. Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, meningkat cukup signifikan sebesar Rp32.275.246.019 atau sebesar 198,68% dibandingkan aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp16.244.907.403 sebagian besar disebabkan oleh kenaikan pada saldo properti investasi sebesar Rp23.162.000.000. Kenaikan ini merupakan tanah milik Entitas Anak BIG yang berlokasi di Jl. Kampung Cisauk Erpak.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp16.244.907.403. Aset tidak lancar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, meningkat Rp9.949.401.390 atau sebesar 158,04% dibandingkan aset tidak lancar tahun 2017 sebesar Rp6.295.506.013 disebabkan oleh kenaikan saldo tanah dalam pengembangan sebesar Rp6.130.786.015 atau sebesar 100,34% dan setara kas yang dibatasi penggunaannya sebesar Rp3.452.525.500, rekening giro escrow yang ditempatkan Perusahaan pada PT Bank BTN Syariah untuk proyek "Parkville". Rekening escrow ini merupakan saldo jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk unit perumahan di Gunung Sindur.

LIABILITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga	13.489.222.133	13.963.252.423	6.858.366.037
Beban masih harus dibayar	50.000.000	70.000.000	-
Uang muka pelanggan	21.123.109.650	27.583.299.355	9.509.957.730
Utang pajak	5.890.175.852	3.483.025.065	1.192.205.162
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	12.954.067.753	10.743.351.565	-

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
Utang pembiayaan konsumen	89.907.038	82.645.557	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	53.596.482.426	55.925.573.965	17.560.528.929

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp53.596.482.426. Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, menurun Rp2.329.091.539 atau sebesar 4,16% dibandingkan liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp55.925.573.965 sebagian besar disebabkan oleh penurunan uang muka pelanggan sebesar Rp6.460.189.705 atau sebesar 23,42% dibandingkan tahun 2018 dimana penurunan ini akibat turunnya kontribusi uang muka yang diterima dari pelanggan dan *booking fee* untuk penjualan rumah Tipe 63/60.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp55.925.573.965. Liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, meningkat Rp38.365.045.036 atau sebesar 218,47% dibandingkan liabilitas jangka pendek Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp17.560.528.929 sebagian besar disebabkan oleh kenaikan uang muka pelanggan sebesar 190,05% atau sebesar Rp18.073.341.625 yang diterima dari pelanggan dan *booking fee* untuk penjualan rumah. Kenaikan juga didominasi oleh utang usaha sebesar Rp7.104.886.386 atau 103,59%.

LIABILITAS JANGKA PANJANG

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	35.155.232.247	17.609.300.000	-
Utang pembiayaan konsumen	114.923.501	204.830.539	-
Utang pihak berelasi	200.000.000	18.882.416.596	37.482.782.580
Liabilitas imbalan kerja karyawan	86.738.000	39.650.000	20.773.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	35.556.893.748	36.736.197.135	37.503.555.580

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp35.556.893.748. Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, menurun Rp1.179.303.387 atau sebesar 3,21% dibandingkan liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp36.736.197.135. Fluktuasi pada bagian liabilitas jangka panjang terdiri dari penurunan utang pembiayaan konsumen sebesar Rp89.907.038 atau sebesar 43,89% dan kenaikan utang bank sebesar Rp17.545.932.247 atau sebesar 99,64% dibandingkan pada tahun 2018. Dimana kenaikan utang bank dikontribusi oleh penambahan utang kepada PT Bank Tabungan Negara Syariah.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp36.736.197.135. Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, menurun Rp767.358.445 atau sebesar 2,05% dibandingkan liabilitas jangka panjang Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp37.503.555.580 sebagian besar disebabkan oleh penurunan utang pihak berelasi yang merupakan utang kepada Tan Ping.

EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)			
Modal saham - nilai nominal			
Rp100 per saham pada tahun 2019 dan Rp1.000.000 per saham pada tahun 2018 dan 2017			
Modal dasar – 2.500.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 200 saham pada tahun 2017			
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 630.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 100 saham pada tahun 2017	63.000.000.000	1.000.000.000	100.000.000
Defisit	(6.226.934.205)	(10.213.714.560)	(3.264.571.661)
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIKI PERSEROAN	56.773.065.795	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp56.773.065.795. Total ekuitas Perseroan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 secara total, naik sebesar Rp65.996.781.353 atau sebesar 716,29% dibandingkan jumlah ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 yang masih mengalami defisiensi ekuitas sebesar Rp9.213.714.560. Perubahan dari defisiensi ekuitas menjadi total ekuitas yang positif diakibatkan oleh adanya penambahan ditempatkan dan disetor sebesar Rp62.000.000.000 dan pada tahun 2019 dan Perseroan telah mencatatkan laba tahun berjalan sebesar Rp3.977.789.353.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Defisiensi ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp9.213.714.560. Defisiensi ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 secara total, naik sebesar Rp6.049.142.899 atau sebesar 191,15% dibandingkan defisiensi ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp3.164.571.661 hal ini terjadi karena pada periode tahun buku 2018 Perseroan masih mencatatkan rugi tahun berjalan sebesar Rp6.956.321.899.

G. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019 (Audit)	2018 (Audit)	2017 (Audit)
Arus Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	(37.031.184.901)	8.899.141.468	(23.115.754.928)
Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(24.159.700.000)	(114.381.000)	(266.548.000)
Arus Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	61.726.586.282	(5.287.616.726)	23.564.449.158

ARUS KAS BERSIH DIPEROLEH DARI (DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS OPERASI

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi tahun 2019 sebesar Rp37.031.184.901. Kas neto yang digunakan dari aktivitas operasi tahun 2019 secara total, naik sebesar Rp37.031.184.901 atau sebesar 516,12% dibandingkan dengan tahun 2018 yang mengalami penerimaan arus kas dari aktivitas operasi sebesar Rp8.899.141.468. Penggunaan dari aktivitas operasi ini

berasal dari pembayaran kas kepada pemasok yang berjumlah Rp55.225.996.707 pada tahun 2019, naik sekitar Rp53.539.673.921 apabila dibandingkan pada tahun 2018 sebesar Rp1.686.322.786.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal Desember 2017

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi tahun 2018 sebesar Rp8.899.141.468. Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi tahun 2018 secara total, naik sebesar Rp32.014.896.396 atau sebesar 138,50% dibandingkan pada tahun sebelumnya dengan penggunaan arus kas dari aktivitas operasi sebesar Rp23.115.754.928. Perseroan mendapatkan penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp18.073.341.896 atau naik sebesar Rp8.563.383.895 atau 90,05%. Selain itu pembayaran kas kepada pemasok mengalami penurunan sebesar Rp27.829.132.867 menjadi sebesar Rp1.686.322.786 atau 94,29% lebih rendah dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

ARUS KAS BERSIH DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi tahun 2019 adalah sebesar Rp24.159.700.000. Penggunaan arus kas untuk aktivitas investasi 2019 secara total, meningkat signifikan sebesar Rp24.045.319.000 atau sebesar 21.022,13% dibandingkan dengan penggunaan arus kas untuk aktivitas investasi tahun 2018 sebesar Rp114.381.000. Penggunaan arus kas ini digunakan untuk perolehan properti investasi dan investasi pada entitas anak pada tahun 2019 dengan masing-masing sebesar Rp23.162.000.000 dan Rp990.000.000.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal Desember 2017

Kas neto digunakan untuk aktivitas investasi tahun 2018 adalah sebesar Rp114.381.000. Penggunaan arus kas dari aktivitas investasi tahun 2017 secara total, naik sebesar Rp152.167.000 atau sebesar 57,09% dibandingkan penggunaan arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi tahun 2017 sebesar Rp266.548.000 hal ini terjadi karena adanya penambahan perolehan aset tetap.

ARUS KAS BERSIH DIPEROLEH DARI (DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada tahun 2019 sebesar Rp61.726.586.282. Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan tahun 2019 secara total, meningkat sebesar Rp67.014.203.008 atau sebesar 1.267,38% dibandingkan dengan penggunaan arus kas dari aktivitas pendanaan tahun 2018 sebesar Rp5.287.616.726. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya setoran modal yang masuk ke Perseroan tahun 2019 sebesar Rp62.000.000.000 yang berasal dari pemegang saham.

Tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal Desember 2017

Kas neto digunakan dari aktivitas pendanaan tahun 2018 adalah sebesar Rp5.287.616.726. Penggunaan arus kas dari aktivitas pendanaan tahun 2018 secara total, naik sebesar Rp28.852.065.884 atau sebesar 122,44% dibandingkan perolehan arus kas dari aktivitas pendanaan tahun 2017 sebesar Rp23.564.449.158 hal ini terjadi karena pembayaran utang pihak berelasi sebesar Rp34.476.519.387.

Tidak terdapat pola arus kas khusus dan/atau siklikal dan/atau unik yang signifikan terhadap karakteristik dan siklus bisnis Perseroan.

H. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

SOLVABILITAS

Solvabilitas adalah kemampuan untuk memenuhi seluruh liabilitas dengan menggunakan seluruh aset atau ekuitas. Rasio solvabilitas dapat dihitung dengan dua pendekatan sebagai berikut:

1. Total Liabilitas dibagi dengan Total Ekuitas (Solvabilitas Ekuitas) atau *Debt to Equity Ratio*
2. Total Liabilitas dibagi dengan Total Aset (Solvabilitas Aset) atau *Debt to Asset Ratio*
3. Rasio Solvabilitas Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing sebesar 1,57x; (10,06)x; dan (17,40)x.
4. Rasio Solvabilitas Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan masing-masing sebesar 0,61x; 1,11x; 1,06x

PROFITABILITAS

Profitabilitas antara lain diukur dengan rasio-rasio Marjin Laba Bersih (*Net Profit Margin*). Imba Hasil Aset (*Return on Asset*) dan Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity*). Rasio ini menggambarkan kemampuan Perseroan untuk mendapatkan keuntungan pada suatu masa tertentu.

1. Marjin laba bersih (*Net Profit Margin*) adalah rasio dari laba bersih terhadap penjualan Perseroan. Marjin Laba Bersih Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar 12,55%; (100,00%); dan (100,00%).
2. Imbal hasil aset (*Return on Asset*) adalah rasio dari perputaran aset dalam menghasilkan laba. Imbal hasil aset Perseroan per tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar 2,73%; (8,34%); dan (8,28%).
3. Imbal hasil ekuitas (*Return on Equity*) adalah rasio dari laba bersih terhadap ekuitas. Imba hasil ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar 7,01%; 75,50%; dan 135,83%.

I. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL

Perseroan dalam menjalankan usahanya hingga saat ini banyak menggunakan kas, modal dan pinjaman yang dimiliki terutama untuk mendanai belanja modal, modal kerja, pembayaran bunga, pajak Perseroan serta ekspansi Perseroan. Sumber likuiditas Perseroan secara historis dihasilkan dari pinjaman bank, uang hasil penjualan, penerimaan uang muka dari pelanggan dan penambahan modal disetor.

Kemampuan Perseroan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan yang diperoleh melalui utang dari perbankan akan dipengaruhi oleh aktivitas operasional Perseroan dan tingkat bunga pinjaman akan mempengaruhi kemampuan likuiditas Perseroan dalam melakukan pembayaran kewajiban.

Sumber likuiditas Perseroan secara umum terbagi menjadi likuiditas internal dan eksternal. Dimana sumber sumber likuiditas internal didominasi oleh hasil kegiatan usaha Perseroan, sedangkan likuiditas eksternal didominasi oleh pinjaman bank jangka pendek dan jangka panjang.

Perseroan berkeyakinan bahwa likuiditas yang dimiliki cukup untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan belanja modal. Sehingga perubahan tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap kemampuan Perseroan mengembalikan pinjaman.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kejadian yang sifatnya luar biasa yang dapat mempengaruhi kenaikan atau penurunan posisi keuangan pada akun tertentu ataupun secara keseluruhan serta tidak adanya hal-hal yang berpengaruh pada posisi keuangan saat ini namun tidak berpengaruh di masa lalu.

J. KEWAJIBAN KONTRAKTUAL YANG MATERIAL

Hingga saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki perjanjian kontraktual dengan pihak kontraktor yaitu PT Jakpon Mitra Selaras selaku kontraktor untuk pembangunan unit rumah di Parkville Spong melalui Surat Perintah Kerja No.003/SPK/BOD-GHM/PARKVILLE/III?2018 tertanggal 15 Oktober 2017 dengan ketentuan sebagai berikut:

Uraian Pekerjaan:

188 unit rumah dengan rincian rumah type 63 sejumlah 88 unit dan rumah type 73 sejumlah 100 unit

Nilai perjanjian:

Rp.68.073.200.000,-

Tanggal penyelesaian:

April 2020

Denda keterlambatan:

2 per mil maksimum 5 per mil dari nilai perjanjian

Cara pembayaran:

Down payment 20% dari nilai perjanjian

Perbulan berdasarkan opname progress lapangan dipotong retensi sebesar 5%

K. BELANJA MODAL

Jumlah belanja modal Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp23.162.000.000 (Catatan 12 atas Laporan Keuangan Konsolidasian). Belanja modal tersebut adalah tanah yang berlokasi di Jl. Kampung Cisauk Erpak RT.005/RW.004 dengan jumlah luas 19.271m². Tanah ini dibeli Perseroan dari pemilik tanah sebelumnya, yaitu Ny. Janda Amenah, Tn. Muhamad, Eric Yonathan dan Randy Haliman.

Belanja modal yang rutin dilakukan oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak adalah untuk *property* investasi. Sumber dana pembelian barang modal terutama didanai dari saldo kas yang ada, kas dari aktivitas operasi, dan pendanaan eksternal. Perseroan berencana untuk mendanai belanja modal Perseroan dan/atau Entitas Anak melalui kombinasi arus kas dari aktivitas operasi, fasilitas pinjaman bank, dan pasar modal. Realisasi belanja modal Perseroan dan/atau Entitas Anak dapat berbeda dengan apa yang direncanakan sebelumnya karena berbagai faktor, antara lain arus kas Perseroan dan/atau Entitas Anak di masa depan, hasil usaha dan kondisi keuangan, perubahan kondisi perekonomian Indonesia, perubahan peraturan di Indonesia, dan perubahan rencana serta strategi bisnis Perseroan.

Dalam pengadaan barang modal tersebut, Perseroan menerapkan prinsip kehati-hatian agar barang modal tersebut sesuai antara fungsi dan kebutuhannya. Setiap belanja modal yang dilakukan memiliki tujuan untuk meningkatkan pelayanan dan peningkatan efisiensi sehingga dapat meningkatkan performa Perseroan.

Jika kedepannya terjadi ketidakpastian fungsi dan kebutuhan, Perseroan dan/atau Entitas Anak dapat melakukan alih fungsi terhadap aset tersebut demi tujuan yang lebih baik bagi Perseroan dan/atau Entitas Anak tanpa memberikan dampak yang signifikan terhadap kinerja Perseroan. Sampai dengan prospektus ini diterbitkan pengikatan pembelian belanja modal seluruhnya telah terealisasi.

L. INVESTASI BARANG MODAL

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan oleh Perseroan dan tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

M. KEWAJIBAN KONTINJENSI DAN PERJANJIAN *OFF BALANCE SHEET*

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki perjanjian *off-balance sheet* maupun kewajiban kontinjensi.

N. KEBIJAKAN PEMERINTAH YANG BERDAMPAK PADA KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Kebijakan-kebijakan fiskal, moneter, atau kebijakan lainnya yang dapat mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan dan/atau Entitas Anak adalah sebagai berikut:

1. Kebijakan moneter seperti intervensi terhadap fluktuasi nilai tukar Rupiah dan intervensi terhadap tingkat suku bunga acuan akan mempengaruhi ketersediaan pilihan pendanaan dan pembangunan proyek-proyek Perseroan dan/atau Entitas Anak. Intervensi terhadap tingkat suku bunga acuan mempengaruhi suku bunga kredit yang bisa diperoleh oleh pelanggan sehingga akan mempengaruhi permintaan terhadap produk-produk dari Perseroan dan/atau Entitas Anak.
2. Kebijakan fiskal seperti perubahan tarif pajak baik dari segi Perseroan dan/atau Entitas Anak atau pajak pembelian properti yang pada umumnya menjadi tanggungan pelanggan akan memberikan dampak pertimbangan-pertimbangan tambahan terhadap permintaan properti dari pelanggan kepada Perseroan dan/atau Entitas Anak.
3. Perubahan kebijakan dari pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah terkait dengan industri properti akan memberikan dampak secara langsung terhadap Perseroan dan/atau Entitas Anak.
4. Kebijakan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah terhadap Upah Minimum akan memberikan dampak langsung terhadap kinerja keuangan Perseroan dan/atau Entitas Anak.
5. Kebijakan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah terhadap perizinan dalam tahap pembangunan dan penjualan properti akan memberikan dampak terhadap kinerja Perseroan dan/atau Entitas Anak.
6. Kebijakan pemerintah pusat terhadap industri perbankan dimana salah satu sumber dana pelanggan untuk melakukan pembelian properti adalah dari institusi perbankan dalam bentuk Kredit akan memberikan dampak terhadap kinerja Perseroan dan/atau Entitas Anak.

O. MANAJEMEN RISIKO

Salah satu cara manajemen untuk menjaga kinerja Perseroan dan/atau Entitas Anak adalah dengan menerapkan fungsi manajemen risiko yang diperkirakan dapat menangani permasalahan yang akan muncul untuk menghindari hal-hal yang berpotensi merugikan Perseroan dan/atau Entitas Anak.

Beberapa risiko yang diperkirakan dapat menjadi potensi kerugian Perseroan dan/atau Entitas Anak:

1. Risiko Bisnis, meliputi:

- a) Risiko terkait dengan persaingan usaha
Munculnya pengembang properti lain yang menghasilkan produk-produk yang mirip ataupun sama dengan produk yang dihasilkan oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan menjaga kualitas pembangunan sehingga menghasilkan produk yang berkualitas dan konsisten pada setiap unit produk yang dihasilkan. Memberikan *value added* dan memberikan perbedaan yang berdampak positif pada setiap produk yang disesuaikan kepada target pelanggan yang ingin dicapai oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak.
- b) Risiko atas kurang tepatnya target pelanggan yang ingin dicapai oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak
Industri properti sangat melihat kesesuaian lokasi dengan target pelanggan yang ingin dicapai. Upaya yang dilakukan oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak adalah dengan melakukan riset ataupun pembelajaran terhadap *lifestyle/* gaya hidup disekitar lokasi tempat proyek akan dibangun. Melakukan analisa target pelanggan yang sesuai dengan lokasi-lokasi proyek yang akan dibangun oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak.

2. Risiko Operasional, meliputi:

- a) Risiko terhadap rancangan proyek
Rancangan awal atau rancangan keseluruhan atau *blueprint* dari sebuah proyek sangat menentukan kesuksesan sebuah proyek. Ketidaktepatan dalam hal melakukan rancangan awal akan memberikan efek berkelanjutan yang kurang baik bagi sebuah proyek. Upaya yang dilakukan adalah dengan melakukan rancangan awal dengan seksama dan melakukan penelaahan terhadap semua aspek dalam sebuah proyek. Menunjuk arsitek ataupun kontraktor yang berpengalaman dengan proyek yang akan dibangun oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak.
- b) Risiko terhadap alat-alat penunjang dalam pembangunan
Perseroan dan/atau Entitas Anak dalam melakukan pembangunan banyak memerlukan alat-alat penunjang yang salah satunya adalah alat berat. Keterlambatan dan kerusakan alat-alat penunjang akan sangat mengganggu ketepatan Perseroan dan/atau Entitas Anak dalam menyelesaikan sebuah proyek, dimana hal ini akan memberikan dampak negatif bagi kinerja keuangan Perseroan.
- c) Risiko terhadap tenaga kerja dan tenaga ahli
Pembangunan sebuah proyek sangat tergantung terhadap tenaga sumber daya manusia. Apabila terdapat masalah seperti pemogokan kerja akan sangat berpengaruh terhadap penyelesaian sebuah proyek. Kehilangan tenaga ahli pada masa pembangunan proyek akan sangat mempengaruhi proses pembangunan. Upaya yang dilakukan adalah dengan memberikan upah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bagi tenaga ahli mengupayakan sistem kerja kontrak hingga proyek tersebut selesai, sehingga Perseroan dan/atau Entitas Anak dapat meminimalisir permasalahan terkait dengan tenaga kerja dan tenaga ahli.
- d) Risiko terhadap perubahan cuaca buruk
Cuaca buruk dapat menjadi sebuah tantangan yang diluar kendali Perseroan dan/atau Entitas Anak sehingga dapat mengganggu kegiatan pembangunan dan operasional. Upaya yang dilakukan oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak dengan menghitung kemungkinan periode cuaca buruk yang akan terjadi kedalam rancangan kerja sebuah proyek sehingga dapat memperkirakan waktu yang dibutuhkan dengan memperhitungkan faktor cuaca buruk.

3. Risiko Keuangan, meliputi:

- a) Risiko terhadap keperluan modal kerja
Pada umumnya Perseroan dan/atau Entitas Anak memerlukan modal kerja yang cukup untuk dapat melakukan pembangunan sebuah proyek. Dimana kebutuhan modal kerja tersebut dapat bersumber dari pembayara down payment dari pelanggan ataupun pinjaman dari bank kepada Perseroan dan/atau Entitas Anak. Upaya yang dilakukan adalah dengan mengupayakan pendanaan modal kerja yang efektif dan efisien serta pembangunan proyek yang tepat waktu sehingga Perseroan dan/atau Entitas Anak bisa mendapatkan pembayaran atas unit yang sudah dipesan oleh pelanggan secara penuh.

- b) Risiko terhadap tingkat suku bunga atas fasilitas pinjaman
Melakukan monitoring terhadap perkembangan ekonomi dan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi fluktuasi tingkat suku bunga yaitu salah satunya *7-days Repo Rate* dan suku bunga acuan lainnya yang digunakan sebagai dasar perhitungan suku bunga floating dari fasilitas pinjaman Perseroan dan/atau Entitas Anak. Menyesuaikan kemampuan pembayaran bunga serta mengupayakan adanya fasilitas pinjaman-pinjaman atau pendaan yang lebih menguntungkan.
4. Risiko Hukum, meliputi:
- a) Risiko terkait sengketa tanah
Merupakan salah satu risiko yang sangat merugikan Perseroan dan/atau Entitas Anak baik pada masa pembangunan yang dapat mengakibatkan terhentinya sebuah pembangunan ataupun setelah penjualan dimana dapat berdampak negatif terhadap nama baik Perseroan dan/atau Entitas Anak. Salah satu upaya yang dilakukan Perseroan dan/atau Entitas Anak adalah dengan melakukan pemeriksaan terhadap tanah-tanah yang akan dilakukan pembangunan dan akan dijual kepada para pelanggan. Memastikan bahwa tanah yang akan dipakai oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak tidak dalam tahap sengketa.
 - b) Risiko tuntutan dari masyarakat sekitar
Salah satu risiko yang dihadapi adalah munculnya risiko pertentangan dari masyarakat sekitar baik tuntutan yang berlandaskan masalah hukum ataupun tuntutan yang tidak berlandaskan hukum. Upaya yang dilakukan Perseroan dan/atau Entitas Anak adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat sekitar sebelum proses dan melakukan proses pembangunan yang sesuai dengan izin dan peraturan yang berlaku.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung risiko. Calon investor Perseroan harus mempertimbangkan dengan cermat faktor-faktor risiko berikut ini, serta informasi-informasi lainnya yang disebutkan dalam Prospektus ini, sebelum membuat keputusan investasi terhadap saham Perseroan. Risiko-risiko yang belum diketahui Perseroan atau yang dianggap tidak material dapat juga mempengaruhi kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasi, kinerja keuangan atau prospek usaha. Harga pasar atas saham Perseroan dapat mengalami penurunan akibat risiko-risiko berikut dan investor dapat mengalami kerugian atas seluruh atau sebagian investasinya.

RISIKO YANG DISAJIKAN BERIKUT INI TELAH DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG AKAN MEMILIKI DAMPAK PALING BESAR HINGGA DAMPAK YANG PALING KECIL BAGI PERSEROAN

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

1. Risiko Fluktuasi Kondisi Kebijakan Fiskal Dan Moneter

Manajemen Perseroan memiliki keyakinan bahwa fluktuasi kondisi moneter merupakan risiko utama yang dihadapi oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak, dimana fluktuasi tersebut akan mempengaruhi usaha dari Perseroan dan/atau Entitas Anak secara signifikan. Risiko fluktuasi kondisi moneter tersebut antara lain dapat berupa perubahan peraturan-peraturan yang sifatnya sudah dapat diperkirakan dalam industri property ataupun perubahan peraturan yang sifatnya mendadak dan temporer seperti perubahan suku bunga acuan, penerapan pajak jual beli, penerapan pajak balik nama dan peraturan-peraturan lainnya.

Hal ini akan berdampak secara langsung terhadap proses *planning*, pembangunan dan penjualan serta serah terima unit yang telah jadi. Risiko fluktuasi ini juga akan mempengaruhi kemampuan Perseroan dan/atau Entitas Anak dalam melakukan proses pengadaan bahan baku dan menjaga hubungan dengan para pemasok serta kemampuan Perseroan dan/atau Entitas Anak dalam melakukan aktivitas penjualannya serta tingkat permissian produk Perseroan dan/atau Pelanggan dari para pelanggan.

B. Risiko Terkait Dengan Kegiatan Usaha Perseroan Dan/ Atau Entitas Anak

1. Risiko Ketergantungan Terhadap Iklim Industri *Real Estate* Indonesia

Pasar *real estate* di Indonesia secara signifikan dipengaruhi oleh perubahan tingkat suku bunga, inflasi, kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, tingkat pendapatan, kerusuhan politik atau sosial, bencana alam tren demografi dan kerja, antara faktor-faktor lain, serta faktor regional dan global seperti ketegangan politik, wabah penyakit menular dan ketegangan politik. Faktor-faktor negatif dapat mempengaruhi permintaan dan penilaian properti dan pada akhirnya mungkin memiliki efek buruk pada bisnis Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi.

2. Risiko Peningkatan Suku Bunga

Saat ini, sebagian penjualan yang dilakukan Perseroan atas properti hunian dilakukan dengan fasilitas pendanaan kredit kepemilikan hunian (baik Kredit Pemilikan Rumah atau KPR maupun Kredit Pemilikan Apartemen atau KPA), dimana pilihan pendanaan untuk konsumen Perseroan telah berkembang secara substansial. Perubahan-perubahan selanjutnya pada praktek pinjaman atau diperketatnya peraturan sehubungan dengan kredit kepemilikan hunian yang saat ini atau di masa mendatang yang mungkin berlaku akan menyebabkan berkurangnya ketersediaan kredit kepemilikan hunian di masa mendatang. Ketersediaan kredit kepemilikan hunian mungkin akan menurun jika terjadi peningkatan suku bunga, terutama jika pendapatan per kapita di daerah dimana Perseroan beroperasi tidak mengalami peningkatan secara proporsional terhadap peningkatan suku bunga. Berkurangnya ketersediaan kredit kepemilikan hunian untuk konsumen Perseroan dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Di sisi lain, risiko peningkatan suku bunga juga timbul terutama karena Perseroan memiliki utang bank.

3. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang

Saat ini Perseroan dan/atau Entitas Anak dalam menjalankan usahanya tidak secara langsung menggunakan mata uang asing sebagai transaksi dalam usahanya. Akan tetapi dikarenakan industri properti masih dilihat sebagai salah satu produk investasi yang pada umumnya pertumbuhan nilai properti akan mengikuti pertumbuhan inflasi sebuah negara. Maka Perseroan dan/atau Entitas Anak memiliki keyakinan bahwa risiko fluktuasi nilai tukar mata uang Indonesia dengan mata uang asing akan mempengaruhi tingkat daya beli pelanggan atas produk Perseroan dan/atau Entitas Anak. Sehingga secara tidak langsung akan mempengaruhi kinerja dari Perseroan dan/atau Entitas Anak. Manajemen Perseroan dan/atau Entitas Anak menyadari bahwa fluktuasi nilai tukar mata uang Indonesia dengan mata uang asing sangat dipengaruhi baik sentimen domestik dan sentimen internasional.

4. Risiko Kenaikan Harga Bahan Bangunan

Harga dan pasokan bahan bangunan seperti baja, semen, produk lantai, perangkat keras, aspal, pasir dan agregat, pintu dan jendela, perlengkapan kamar mandi dan perlengkapan interior lainnya dari pemasok pihak ketigatergantungan pada faktor-faktor yang tidak dapat diatur oleh Perseroan maupun kontraktor, seperti kondisi ekonomi, persaingan, tingkat produksi, dan bea impor. Pada periode dimana harga bahan bangunan meningkat secara signifikan, dan di mana Perseroan belum menandatangani kontrak konstruksi untuk pembangunan proyek, tetapi telah membuat penjualan akan properti tersebut, kecil kemungkinan Perseroan akan mampu mengalihkan kenaikan harga bahan bangunan kepada konsumen dalam bentuk harga penjualan yang lebih tinggi, sehingga dapat mengurangi atau menghilangkan keuntungan yang dapat direalisasikan lewat penjualan properti tersebut. Harga bahan bangunan tertentu, seperti semen dan baja, ditetapkan oleh pasar dan rentan terhadap pergerakan harga. Saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak melakukan *hedging* untuk mengurangi eksposur terhadap risiko ini.

5. Risiko Pasokan Bahan Bangunan

Kontraktor Perseroan memperoleh bahan bangunan seperti baja, semen, produk lantai, perangkat keras, aspal, pasir dan agregat, pintu dan jendela, perlengkapan kamar mandi dan perlengkapan interior lainnya dari pemasok pihak ketiga untuk kegiatan pengembangan properti Perseroan. Dalam periode kurangnya bahan bangunan, khususnya semen dan baja, terbuka kemungkinan bahwa kontraktor Perseroan tidak dapat menyelesaikan properti sesuai dengan jadwal konstruksi, sesuai dengan biaya pembangunan properti yang telah diperkirakan, sehingga dapat berdampak negatif terhadap hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, pasokan bahan bangunan untuk Perseroan tersebut dapat secara berkala terganggu oleh situasi di luar kontrol yang dapat mempengaruhi pemasok, distributor, atau jasa pengangkutan pasokan. Gangguan ini dapat menimbulkan dampak yang material dan negatif terhadap hasil operasional dan kondisi keuangan Perseroan.

6. Risiko Terdapat Fluktuasi Atas Pendapatan Dan Biaya Pembangunan Dari Periode Ke Periode

Perseroan mengakui pendapatan yang dihasilkan dari penjualan bangunan bertingkat adalah berdasarkan metode persentase penyelesaian akuntansi berdasarkan estimasi manajemen mengenai pendapatan dan biaya pembangunan atas dasar masing-masing properti. Dengan metode ini, pendapatan yang diakui sehubungan dengan penjualan properti adalah sama dengan persentase penyelesaian dari properti tersebut. Sedangkan biaya yang diakui sehubungan dengan penjualan properti adalah estimasi jumlah biaya pembangunan dikalikan dengan persentase penyelesaian pembangunan properti. Perseroan tidak dapat menjamin bahwa perkiraan yang digunakan dengan metode persentase penyelesaian akan sama dengan biaya aktual atau pendapatan yang diterima sehubungan dengan properti ini. Pengaruh dari perubahan terhadap estimasi diakui dalam laporan keuangan pada suatu periode di mana perubahan tersebut ditentukan. Hal ini dapat menyebabkan fluktuasi pendapatan dan biaya pembangunan dari periode ke periode.

7. Risiko Persaingan Usaha

Persaingan di industri properti di Indonesia pada umumnya sangat kompetitif. Persaingan yang dihadapi Perseroan terutama berkaitan dengan persaingan untuk mendapatkan lahan untuk dapat dikembangkan. Perseroan tentunya berhadapan dengan Perusahaan properti lain untuk memenangkan proyek-proyek untuk pengembangan pihak ketiga, baik secara bersamaan (*joint venture*) atau sebaliknya. Dan tentunya setelah Perseroan mendapatkan lahan di suatu daerah tertentu, sangat mungkin di sekitaran wilayah tersebut terdapat beberapa pesaing properti lainnya yang sedang melakukan pengembangan properti juga.

Tentunya persaingan yang telah disebutkan di atas dapat berasal dari pesaing atau pemilik tanah yang berasal dari dalam maupun luar negeri yang memiliki sumber daya yang lebih memadai, modal dan skala produksi yang lebih besar, teknologi yang lebih mumpuni, hubungan yang lebih baik dengan pemasok, pemilik tanah maupun regulator serta penjualan dan jaringan distribusi yang lebih luas. Perseroan harus dapat mengantisipasi secara cermat persaingan usaha sehingga dapat mencegah potensi beralihnya pelanggan ke pesaing yang lebih kompetitif baik dari sisi harga, lokasi, kelengkapan sarana dan prasarana maupun kualitas pelayanan sehingga memungkinkan berkurangnya permintaan atas produk Perseroan. Hal ini dapat mempengaruhi kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan

8. Risiko Kegagalan Dalam Memenuhi Kebutuhan Konsumen

Konsumen terus mencari hunian dan fasilitas yang lebih baik sebagai bagian dari kebutuhan mereka atas tempat tinggal, oleh karena itu, Perseroan diwajibkan untuk terus fokus pada pengembangan akomodasi hunian berkualitas dengan berbagai fasilitas. Pertumbuhan dan keberhasilan usaha komersial Perseroan tergantung pada penyediaan ruang komersial berkualitas tinggi untuk menarik dan mempertahankan konsumen yang bersedia dan mampu membayar harga sewa atau pembelian pada tingkat harga yang sesuai, dan pada kemampuannya untuk mengantisipasi kebutuhan masa depan konsumen dan perluasan konsumen tersebut. Oleh karena itu, kemampuan Perseroan untuk mengantisipasi dan memahami perilaku serta kebutuhan dari calon konsumen menjadi sangat penting bagi keberhasilan usaha pengembangan *real estate*. Pertumbuhan ekonomi Indonesia telah menyebabkan perubahan dalam cara bisnis beroperasi di Indonesia dan pertumbuhan pendapatan terhadap masyarakat kelas menengah dan atas telah menyebabkan perubahan gaya hidup, mengakibatkan perubahan dalam

sifat tuntutan mereka. Ketidakmampuan Perseroan untuk menyediakan kebutuhan pelanggan sesuai dengan preferensi mereka dapat mempengaruhi kinerja keuangan, operasi bisnis dan prospek perusahaan.

9. Risiko Terhadap Tidak Tercapainya Target Penyelesaian Pembangunan Unit

Perseroan dalam melakukan pembangunan dan pemasaran awal unit yang akan dijual akan memiliki jadwal kerja pembangunan serta penyelesaian terhadap unit yang akan dijual. Konsumen sedikit atau banyak dalam melakukan pembelian unit akan dipengaruhi oleh target penyelesaian pembangunan unit. Perseroan memiliki potensi keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan unit sebagai akibat dari faktor terkendali yang terlambat ataupun faktor tidak terkendali dari Perseroan.

10. Risiko Keterlambatan Serah Terima

Perseroan memiliki tanggung jawab terhadap konsumen atas serah terima unit siap tinggal pada tanggal atau periode yang sudah ditentukan, baik penentuan tanggal atau periode serah terima unit didokumentasi melalui dokumen hukum ataupun tidak. Perseroan memiliki risiko terhadap tuntutan dari konsumen atas keterlambatan serah terima unit. Keterlambatan serah terima unit akan mempengaruhi tingkat kepercayaan dari konsumen terhadap kinerja dan nama baik Perseroan sehingga dapat performa Perseroan dan Entitas Anak di masa yang akan datang.

11. Risiko Ketersediaan Lahan Yang Dimiliki

Sebagai salah satu pemain dalam industri properti yang bergerak dalam penyediaan hunian tempat tinggal, ketersediaan lahan merupakan hal yang sangat penting dalam industri properti. Dalam menentukan lahan untuk dikembangkan, terdapat beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan seperti lokasi yang strategis, akses yang mudah ke fasilitas umum, kelengkapan sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tentunya hunian dengan lokasi yang strategis dan fasilitas lengkap serta mudahnya akses ke pusat perbelanjaan memiliki daya Tarik yang lebih dibandingkan hunian di lokasi lain. Pembangunan hunian merupakan penghasilan dan bisnis utama Perseroan, sehingga ketersediaan lahan yang memiliki lokasi strategis atau lahan yang bisa dirubah menjadi revenue, merupakan faktor yang sangat penting. Risiko ketersediaan lahan yang dimiliki Perseroan merupakan risiko yang signifikan karena jika Perseroan tidak lagi memiliki lahan yang bisa dikembangkan, maka kegiatan usaha serta prospek usaha Perseroan akan terhambat. Tidak menutup kemungkinan terdapat periode dimana Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki tanah yang strategis untuk dikembangkan.

12. Risiko Pembelian Lahan

Perseroan dan/atau Entitas Anak dalam menjalankan usahanya akan melakukan pembelian atau akuisisi tanah untuk dijadikan sebagai *landbank*. Dimana Perseroan dan/atau Entitas Anak tidak menutup kemungkinan akan melakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sehingga sudah dinyatakan lunas, namun pengurusan sertifikat balik nama tersebut akan diurus dikemudian hari setelah tanggal pembayaran lunas kepada instansi yang berwenang. Perseroan dan/atau Entitas Anak tidak memiliki kendali penuh atas kecepatan proses sertifikat balik nama tersebut, sehingga memiliki risiko atas tuntutan hukum terhadap pembelian atau akuisisi tanah tersebut dari pihak luar.

13. Risiko Pendanaan dan Permodalan

Bisnis Perseroan adalah bisnis yang bersifat padat modal dan membutuhkan pengeluaran yang signifikan untuk melakukan pembebasan tanah, akuisisi tanah baru dan pembangunan. Oleh karena itu Perseroan akan melakukan pengeluaran-pengeluaran dalam tahun fiskal saat ini dan masa depan. Sehingga Perseroan dalam melakukan pendanaan untuk mendanai pengeluaran tersebut melalui kombinasi permodalan yaitu utang, ekuitas dan dana dari sumber internal. Kemampuan Perseroan untuk mendapatkan pendanaan tergantung dari persyaratan pinjaman yang akan diajukan serta kondisi keuangan, stabilitas arus kas dan kapasitas Perseroan untuk membayar pendanaan tersebut. Terdapat kemungkinan bahwa Perseroan tidak akan berhasil dalam mendapatkan pendanaan pada waktu yang tepat baik pendanaan melalui permodalan utang dan ekuitas. Perseroan juga memiliki risiko terhadap pendanaan dari utang dengan pihak ketiga yaitu dari kreditur yang sudah ada ataupun akan ada di masa depan, dimana risiko tersebut adalah adanya upaya dari kreditur, baik sepihak atau negosiasi, verbal maupun non-verbal, untuk merubah ketentuan yang telah disepakati sebelumnya oleh para pihak, terutama sehubungan dengan ketentuan yang bersifat komersial. Hal ini dapat mengganggu kondisi keuangan dan kinerja dari perseroan.

14. Risiko Pembelian Kredit Macet

Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan kreditur-kreditur yang memberikan pinjaman kepada pembeli properti hunian di Perseroan. Berdasarkan perjanjian tersebut, sebelum sertipikat kepemilikan dipindahkan ke pembeli, dalam hal gagal bayar oleh peminjam, pemberi pinjaman dapat memaksa Perseroan untuk membeli kredit tersebut. Para kreditur dapat memaksa pembelian tersebut dalam setiap dan semua kasus gagal bayar. Jika kasus gagal bayar tersebut terjadi dalam jumlah yang signifikan dan para kreditur memaksa Perseroan untuk membeli pokok pinjaman yang macet dalam jumlah yang substansial, Perseroan dapat diharuskan untuk mengambil kewajiban pembayaran pembeli dengan biaya besar dan terpaksa harus melakukan pencadangan atau penyisihan yang mana memberikan efek negatif terhadap laporan laba rugi Perseroan. Kejadian-kejadian tersebut bisa memiliki efek negatif pada kondisi keuangan dan hasil usaha operasional dari Perseroan.

15. Risiko Kegagalan Asuransi Dalam Menutup Semua Kerugian Material

Aset Perseroan diasuransikan dengan sejumlah risiko yang terkait dengan bisnisnya, seperti semua risiko yang berhubungan dengan properti, gempa bumi dan risiko kerugian publik. Selain itu, Perseroan juga mensyaratkan bahwa kontraktor konstruksi mengasuransikan risiko yang ada selama pembangunan propertinya. Walaupun Perseroan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungjawaban dari polis asuransi secara langsung atau melalui kontraktor akan cukup memadai untuk menutupi risiko yang normal terkait dengan operasi bisnis, namun Perseroan tidak dapat menjamin bahwa setiap klaim berdasarkan polis asuransi yang dikelola itu akan dihormati sepenuhnya, sebagian atau tepat pada waktunya. Perseroan juga tidak dapat menjamin bahwa polis asuransi yang telah diambil akan dapat menutup semua kerugian material. Apabila Perseroan menderita kerugian atau kerusakan dimana Perseroan dan kontraktor tidak mendapatkan atau mempertahankan polis asuransi, atau melebihi atau dikeluarkan dari jaminan asuransi, kerugian harus ditanggung oleh Perseroan sehingga akan mempengaruhi kegiatan operasional dan kinerja keuangan Perseroan.

16. Risiko Perubahan Standar Akuntansi

Perseroan dan Entitas Anak dalam melakukan penyusunan laporan keuangan akan mengacu pada standar akuntansi yang berlaku di Indonesia. Adapun salah satu komponen utama dalam standar akuntansi yang berdampak signifikan adalah *revenue recognition* yang kaitannya terhadap serah terima unit kepada konsumen. Perubahan standar akuntansi akan memiliki dampak yang signifikan terhadap profitabilitas dari Perseroan dan Entitas Anak.

17. Risiko Pemeliharaan Sebagai Pengelola Properti

Perseroan dan/atau Entitas Anak hingga saat Prospektus ini diterbitkan bertindak sebagai pengelola properti yang telah dibangun dan diserahkan ke konsumen secara berkala. Perseroan dan/atau Entitas Anak tidak dapat menjamin kepuasan seluruh konsumen Perseroan dan/atau Entitas Anak atas properti yang dikelola. Oleh karenanya terdapat potensi keluhan dari konsumen dan terdapat potensi penggantian Perseroan dan/atau Entitas Anak sebagai pengelola dari properti tersebut sehingga mempengaruhi kinerja perseroan dan/atau Entitas Anak.

18. Risiko Ketergantungan Terhadap Manajemen Senior Yaitu *Board of Directors*

Manajemen senior yang dimaksud dengan jajaran direksi Perseroan secara kolektif memiliki bertahun-tahun pengalaman dalam industri *real estate*. Mereka memiliki keahlian yang memungkinkan Perseroan untuk membuat keputusan yang terinformasi dengan baik sehubungan dengan usaha dan prospek usaha di masa depan. Kedepannya, tidak dapat dipastikan bahwa Perseroan akan dapat mempertahankan salah satu atau semua anggota manajemen senior jajaran direksi. Kehilangan setiap anggota penting dari tim manajemen senior jajaran direksi dapat memiliki dampak negatif terhadap usaha Perseroan dan kegiatan operasional.

19. Risiko Ketenagakerjaan

Indonesia memiliki undang-undang perburuhan yang ketat yang ditujukan untuk melindungi kepentingan tenaga kerja, termasuk diantaranya adalah legislasi yang menetapkan prosedur rinci untuk pembentukan serikat pekerja, penyelesaian sengketa dan pemindahan pegawai serta peraturan yang mewajibkan Perseroan untuk memberikan kompensasi finansial tertentu kepada karyawan yang diberhentikan dalam rangka penghematan. Meskipun saat ini tidak ada pembentukan serikat pekerja, tidak ada jaminan bahwa mereka tidak akan membentuk perserikatan di masa depan. Jika karyawan Perseroan berserikat, akan menjadi sulit bagi Perseroan untuk dapat mempertahankan kebijakan tenaga kerja yang fleksibel, sehingga dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.

C. Risiko Umum

1. Risiko Melambatnya Pertumbuhan Ekonomi

Seiring dengan proses globalisasi, pertumbuhan ekonomi nasional tidak hanya dipengaruhi oleh faktor domestik namun juga dipengaruhi oleh faktor internasional. Secara historis terdapat beberapa perlambatan pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang cukup signifikan yaitu pada tahun 1998 dan 2008. Walaupun Pemerintah Indonesia dapat menjaga stabilitas ekonomi dengan baik, tidak menutup kemungkinan terdapat sedikit atau banyak pengaruh dari perlambatan pertumbuhan ekonomi terhadap kinerja Perseroan dan/atau Entitas Anak. Perseroan dan/atau Entitas Anak tidak dapat menjamin tidak terdapat perlambatan pertumbuhan ekonomi di masa yang akan datang dan tidak dapat menjamin bahwa Perseroan dan/atau Entitas Anak tidak terkena dampak dari perlambatan pertumbuhan ekonomi tersebut.

2. Risiko Bencana Alam Dan *Outbreak*

Risiko Bencana Alam dan *Outbreak* merupakan risiko diluar kendali Perseroan dan/atau Entitas Anak, dimana segala kondisi yang berhubungan dengan bencana alam seperti gempa bumi, banjir, badai, dan lainnya akan mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan dan/atau Entitas Anak. Adanya *outbreak* akibat dari virus ataupun penyakit yang menjadi pandemi dan bencana nasional dapat mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan dan/atau Entitas Anak.

3. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perseroan menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek. Kebutuhan likuiditas Perseroan secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan perluasan usaha.

4. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga

Perseroan pada saat ini dan dari waktu ke waktu dapat menghadapi tuntutan dari pihak ketiga, termasuk terkait properti yang dimiliki Perseroan. Apabila keputusan hukum atas suatu tuntutan memberatkan Perseroan, hal tersebut dapat memberikan dampak negatif yang material terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, laba bersih, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

5. Risiko Perubahan Peraturan

Risiko perubahan peraturan yang ditetapkan Pemerintah, bagi Perseroan yang bergerak di bidang pengembangan properti, merupakan hal yang signifikan karena aspek legalitas dan perizinan merupakan faktor penting dalam keberhasilan proyek pengembangan properti. Beberapa peraturan di antaranya termasuk kebijakan *Loan To Value* (LTV) untuk KPR, perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maupun perizinan terkait dampak lingkungan.

6. Risiko Kelalaian Perseroan Dalam Menaati Peraturan Pemerintah

Perseroan diwajibkan untuk mengikuti peraturan tertentu yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah dalam hal pengembangan lahan. Sebagai contoh, Perseroan diwajibkan untuk mengembangkan sekurang-kurangnya 30% dari lahan yang tersedia untuk sarana prasarana sosial dan publik. Perseroan tidak berhak untuk memperoleh keuntungan finansial dari tanah yang dikembangkan untuk tujuan ini. Selain itu, Perseroan diwajibkan untuk mempertahankan rasio 10%, 30% dan 60% dari unit hunian yang dikembangkan untuk hunian bagi masyarakat berpendapatan tinggi, hunian bagi masyarakat kelas menengah dan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ketika Perseroan memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari otoritas setempat untuk rencana pengembangannya, tidak ada jaminan bahwa Perseroan tidak melakukan kelalaian ketika berusaha untuk mematuhi peraturan tersebut. Jika terapat kelalaian atau pelanggaran terhadap peraturan ini ditemukan selama atau setelah selesainya proses pembangunan, terdapat kemungkinan bahwa Perseroan harus memodifikasi atau mengubah rencana perkembangan di masa depan untuk mematuhi peraturan tersebut. Modifikasi atau perubahan ini dapat memberikan efek negatif kepada Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasional Perseroan. Perseroan diwajibkan untuk melakukan analisa lingkungan terhadap properti Perseroan sebelum menerima persetujuan regulasi untuk pengembangan properti yang bersangkutan. Analisis tersebut dapat menunjukkan keberadaan masalah lingkungan yang material yang dapat mengakibatkan Perseroan tidak memperoleh persetujuan yang diperlukan untuk pengembangan. Selanjutnya, Perseroan juga diwajibkan untuk mematuhi berbagai peraturan lain selama proses pengembangan propertinya. Selain itu, jika ditemukan masalah lingkungan pada saat proses pengembangan atau setelah pengembangan properti selesai, Perseroan akan dapat dikenakan kewajiban yang substansial yang berhubungan dengan pembersihan dan langkah-langkah perbaikan lainnya. Nilai dari properti yang bersangkutan pun dapat terpengaruh oleh masalah lingkungan tersebut.

Adapun peraturan pemerintah spesifik yang dianggap dapat menjadi risiko bagi Perseroan dan/atau Entitas Anak adalah:

- Peraturan pemerintah terkait dengan pemanfaatan lahan untuk sarana prasarana sosial dan publik Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ("UU 1/2011"), pengertian perumahan adalah:
".....kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni."

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan (Pasal 47 ayat [3] UU 1/2011):

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
- c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pihak pengembang (developer) dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan (Pasal 134 UU 1/2011).

Apabila pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa sebagaimana disebutkan Pasal 150 ayat (2) UU 1/2011.

- Peraturan Pemerintah terkait dengan lingkungan:
Berdasarkan UU No. 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (“UUPLH”), aktivitas pembangunan yang dilakukan dalam berbagai bentuk Usaha dan/ atau Kegiatan pada dasarnya akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan maka pelaku usaha wajib memiliki AMDAL. Namun, AMDAL hanya diwajibkan oleh pelaku usaha yang melakukan pembangunan perumahan diatas lahan seluas lebih dari 25 HA. Jika kegiatan usaha tidak diwajibkan untuk memiliki AMDAL maka pelaku usaha pembangunan perumahan wajib memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (“UKL-UPL”).

UKL-UPL juga merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan Izin Lingkungan. Jika pelaku usaha telah memenuhi perizinan terkait lingkungan namun tidak melakukan perlindungan terhadap lingkungan maka berdasarkan UUPLH, pelaku usaha tersebut akan dikenakan sanksi administrative berupa: (i) teguran tertulis; (ii) paksaan pemerintah; (iii) pembekuan izin lingkungan; atau (iv) pencabutan izin lingkungan.

D. Risiko Terkait Investasi Saham Perseroan

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

Meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan bahwa saham Perseroan akan dimiliki satu atau beberapa pihak tertentu yang tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder.

2. Fluktuasi Harga Saham Perseroan

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum dapat mengalami fluktuasi sehingga diperdagangkan dibawah harga penawaran saham, yang disebabkan oleh:

- Kinerja aktual operasional dan keuangan Perseroan berbeda dengan ekspektasi calon investor atau analis;
- Adanya keterbukaan informasi atas transaksi yang sifatnya material yang diumumkan Perseroan, termasuk dalam hal adanya keterlibatan Perseroan dalam kasus hukum yang berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan;
- Perubahan kondisi Pasar Modal Indonesia yang berfluktuasi, baik karena faktor domestik maupun pengaruh pasar modal negara lain;
- Perubahan kondisi makroekonomi Indonesia maupun industri properti pada khususnya.

3. Pembagian Dividen

Pembagian Dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dengan mempertimbangkan kinerja Perseroan. Kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan Perseroan dapat menjadi salah satu alasan untuk tidak membagikan dividen. Lebih lanjut, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa yang akan datang juga dapat mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen, dimana laba yang terkumpul akan digunakan Perseroan sebagai dana internal bagi pengembangan usaha.

<p>MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO USAHA MATERIAL YANG AKAN DIHADAPI OLEH PERSEROAN TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO. YANG DIMULAI DARI RISIKO UTAMA PERSEROAN.</p>

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 127 tanggal 19 Agustus 2020, yang diaktakan oleh notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, pemegang saham Perusahaan menyetujui antara lain hal-hal sebagai berikut:

- i. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham tersebut pada Bursa Efek Indonesia.
- ii. Menyetujui perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT Grand House Mulia Tbk.
- iii. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perusahaan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dengan jumlah sebanyak-banyaknya 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100 (seratus Rupiah), dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perusahaan dicatatkan.
- iv. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perusahaan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham Perusahaan saat ini pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia.
- v. Menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Ketentuan Peraturan No IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perusahaan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris, termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perusahaan.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0057136.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 19 Agustus 2020

Perseroan memanfaatkan ketentuan relaksasi LK sesuai S-101/D.04/2020 perihal Penerapan Penyajian dan Pengungkapan Atas Informasi Keuangan Setelah Periode Tahun Buku. Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2020 dan 2019 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik. Manajemen juga menyatakan tidak ada kejadian material atau signifikan yang berpengaruh kepada Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2020.

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

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang secara sah didirikan dan dijalankan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.

Perseroan didirikan dengan nama PT Grand House Mulia berdasarkan Akta Pendirian No. 1 tanggal 9 Januari 2006, yang dibuat dihadapan Ny. Suryati Moerwibowo, S.H. Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008 ("Akta Pendirian"). Akta Pendirian tersebut telah dilakukan penyesuaian dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas melalui Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 01 tanggal 4 Januari 2008 yang dibuat dihadapan Ny. Suryati Moerwibowo, S.H. Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0007718.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008 ("Akta No. 01/2008").

Bahwa struktur permodalan Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Akta Pendirian No. 1 tanggal 9 Januari 2006, yang dibuat dihadapan Ny. Suryati Moerwibowo, S.H. Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008 ("Akta Pendirian"), struktur modal dan susunan pemegang saham adalah sebagai berikut:

Struktur modal:

Modal Dasar	:	Rp 200.000.000 (dua ratus juta Rupiah)
Modal Ditempatkan	:	Rp 100.000.000 (seratus juta Rupiah)
Modal Disetor	:	Rp 100.000.000 (seratus juta Rupiah)
Saham dalam Portepel	:	Rp 100.000.000 (seratus juta Rupiah)

Modal Dasar Perseroan dibagi menjadi 200 (dua ratus) lembar saham, masing-masing saham dengan nominal Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	200	200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
Tan Ping	70	70.000.000	70,00
Imam Sugianto	30	30.000.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	100	100.000.000	100
Jumlah Saham Portepel	100	100.000.000	

Sejak pendirian, anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 127 Tanggal 19 Agustus 2020 yang dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.HUM., M.KN, berkedudukan di Jakarta Barat dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0057136.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 19 Agustus 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0136671.AH.01.011.TAHUN 2020 TANGGAL 19 Agustus 2020.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana tercantum pada dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 127 Tanggal 19 Agustus 2020 yang dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.HUM., M.KN, berkedudukan di Jakarta Barat dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0057136.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 19 Agustus 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0136671.AH.01.011.TAHUN 2020 TANGGAL 19 Agustus 2020 adalah berusaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan hotel bintang tiga.

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

- i. Kegiatan Usaha Utama:
 - a. Berusaha dalam bidang real estat pada umumnya, terutama tapi tidak terbatas pada bidang 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 tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pembangunan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang – ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. (Kode KBLI: 68110).
 - b. Berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi pada umumnya, khususnya Hotel Bintang Tiga, yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya. (Kode KBLI: 55113).
- ii. Kegiatan Usaha Penunjang:

selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf (i), Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 huruf (i) diatas.

B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Perkembangan permodalan Perseroan 3 (tiga) tahun terakhir sampai dengan tanggal diterbitkan nya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Tahun 2018

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 51 tanggal 19 Maret 2018, dibuat dihadapan Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara dengan wilayah jabatan seluruh wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-0006906.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 27 Maret 2018 serta Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0125917 tanggal 27 Maret 2018 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0043302.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 27 Maret 2018, struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Modal Dasar	:	Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), dibagi menjadi 1.000 (seribu) lembar saham, masing-masing saham dengan nominal Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah).
Saham dalam Portepel	:	Rp -

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	1.000	1.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
Velliana Tanaya	900	900.000.000	90
Tan Kiong	100	100.000.000	10
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	1.000	1.000.000.000	100
Jumlah Saham Portepel	-	-	

Keterangan: bahwa para pemegang saham telah melakukan penyetoran secara tunai kedalam rekening Perseroan

Tahun 2019

1. Akta Berita Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 2 tanggal 1 Juli 2019 dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, dan telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.0293507 tanggal 3 Juli 2019 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0103255.AH.01.11.TAHUN 2019, struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Modal Dasar	:	Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), dibagi menjadi 1.000 (seribu) lembar saham, masing-masing saham dengan nominal Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
-------------	---	--

Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah).
Saham dalam Portepel : Rp -

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	1.000	1.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
Tan Ping	550	550.000.000	55
Velliana Tanaya	150	150.000.000	15
Suryadi	150	150.000.000	15
Willy	150	150.000.000	15
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	1.000	1.000.000.000	100
Jumlah Saham Portepel	-	-	

Keterangan:

Bahwa berdasarkan Akta tersebut, para pemegang saham menyetujui peralihan saham dalam Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- Hibah sebagian saham milik Velliana Tanaya sebanyak 550 (lima ratus lima puluh) saham kepada Tan Ping.
- Hibah sebagian saham milik Velliana Tanaya sebanyak 150 (seratus lima puluh) saham kepada Suryadi.
- Hibah sebagian saham milik Velliana Tanaya sebanyak 50 (lima puluh saham) saham kepada Willy.
- Hibah seluruh saham milik Tan Kiong sebanyak 100 (seratus) saham kepada Willy.

- Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 17 tanggal 20 Desember 2019 dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, dan telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0108304.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 23 Desember 2019 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.03776238 tanggal 23 Desember 2019 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0249358.AH.01.11.TAHUN 2019, struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Modal Dasar : Rp 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah), dibagi menjadi 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) lembar saham, masing-masing saham dengan nominal Rp 100,- (seratus Rupiah).
Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp 63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar Rupiah).
Saham dalam Portepel : Rp 187.000.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh miliar Rupiah)

Keterangan	Nilai Nominal Rp100 per saham		%
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	2.500.000.000	250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Graha Mulia Indotama	409.500.000	40.950.000.000	65,00
Tan Ping	94.500.000	9.450.000.000	15,00
Suryadi	63.000.000	6.300.000.000	10,00
Velliana Tanaya	31.500.000	3.150.000.000	5,00
Willy	31.500.000	3.150.000.000	5,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	630.000.000	63.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	1.870.000.000	187.000.000.000	

Keterangan:

Bahwa berdasarkan Akta tersebut, para pemegang saham:

- Menyetujui perubahan nilai nominal saham dalam Perseroan, dari yang semula sebesar Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah) per lembar saham menjadi Rp 100 (seratus Rupiah) per lembar saham.
- Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan sebesar Rp 249.000.000.000 (dua ratus empat puluh sembilan miliar Rupiah) dari yang semula sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) menjadi Rp 250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).

- c. Menyetujui peningkatan modal disetor dan ditempatkan Perseroan sebesar Rp 62.000.000.000 (enam puluh dua miliar Rupiah), dari yang semula sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) menjadi Rp 63.000.000.000 (enam puluh tiga miliar Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
- i. Tan Ping sebesar Rp 8.900.000.000 (delapan miliar sembilan ratus juta Rupiah);
 - ii. Suryadi sebesar Rp 6.150.000.000 (enam miliar seratus lima puluh juta Rupiah);
 - iii. Velliana Tanaya sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah);
 - iv. Willy sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah);
 - v. PT Graha Mulia Indotama sebesar Rp 40.950.000.000 (empat puluh miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah).
- d. PT Graha Mulia Indotama telah melakukan setoran modal secara tunai kedalam rekening Perseroan sebesar Rp 40.950.000.000 (empat puluh miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) berdasarkan Slip Transfer Bank OCBC NISP No. 318928 tertanggal 18 Desember 2019; Tan Ping telah melakukan setoran modal secara tunai kedalam rekening Perseroan sebesar Rp 8.900.000.000 (delapan miliar sembilan ratus juta Rupiah) berdasarkan Slip Transfer Bank OCBC NISP No. 341798 tertanggal 19 Desember 2019; Suryadi telah melakukan setoran modal secara tunai kedalam rekening Perseroan sebesar Rp 6.150.000.000 (enam miliar seratus lima puluh juta Rupiah) berdasarkan Slip Transfer Bank OCBC NISP No. 341894 tertanggal 19 Desember 2019; Velliana Tanaya telah melakukan setoran modal secara tunai kedalam rekening Perseroan sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) berdasarkan Slip Transfer Bank OCBC NISP No. 33911 tertanggal 19 Desember 2019; Willy telah melakukan setoran modal secara tunai kedalam rekening Perseroan sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) berdasarkan Slip Transfer Bank OCBC NISP No. 338552 tertanggal 19 Desember 2019.
- e. Sesuai dengan POJK No.25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga penawaran umum perdana saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif. Berkenaan dengan hal tersebut maka Tan Ping, Suryadi, Velliana Tanaya, Willy dan PT Graha Mulia Indotama tidak dapat mengalihkan kepemilikan atas seluruh saham yang dimilikinya dalam Perseroan, selama kurun waktu 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.

Tahun 2020

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham.

C. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Tahun	Kejadian
2006	Perseroan didirikan di Tangerang
2010	Perseroan mulai melakukan aktivitas komersil nya dengan menjadi <i>Development Consultant</i>
2012	Perseroan melakukan pembangunan proyek <i>landed house</i> berupa <i>cluster town house</i> berlokasi disekitar Graha Raya - Alam Sutera
2017	Perseroan mulai melakukan pembangunan kawasan Parkville - Serpong
2018	Pereroan melakukan ground breaking proyek kawasan Parkville – Cluster 1
2019	Perseroan melakukan perpindahan domisili dari Tangerang Selatan ke Kabupaten Bogor, Perseroan berhasil mendapatkan penghargaan <i>Best Thematic Housing Serpong by 14th Annual Property and Bank Indonesia Award</i> , Perseroan melakukan akuisisi BIG sebagai Entitas Anak Perseroan

D. PERIZINAN

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan telah memiliki izin-izin penting antara lain:

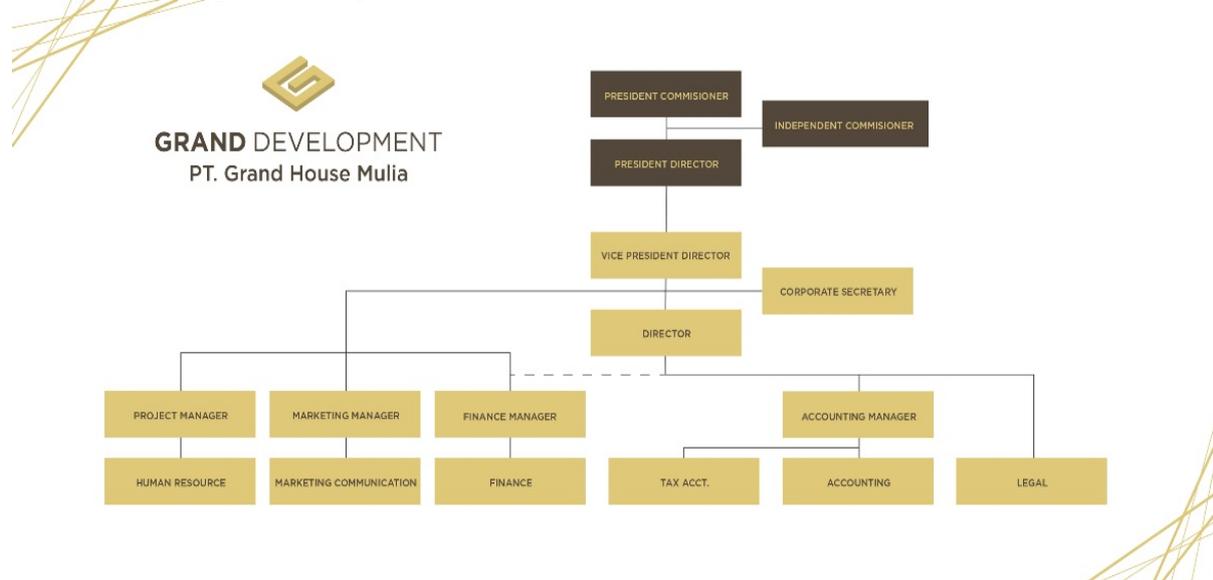
Perizinan	Nomor dan Tanggal	Keberlakuan	Keterangan
Nomor Pokok Wajib Pajak ("NPWP")	02.576.069.5-411.000	Tidak memiliki batas keberlakuan	Atas nama Perseroan. Jl. Raya Pengasinan No. 99, RT. 005 RW. 003, Pengasinan, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Perizinan	Nomor dan Tanggal	Keberlakuan	Keterangan
Nomor Induk Berusaha ("NIB")	9120110102598 tanggal 29 November 2019	Tidak memiliki batas keberlakuan	Atas nama Perseroan. Jl. Raya Pengasinan No. 99 RT: 005 RW: 003, Pengasinan, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Nama KBLI: Hotel Bintang Tiga, Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.
Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP")	No. S-3251PKP/WP1.33/KP.07 tanggal 31 Desember 2019	Tidak memiliki batas keberlakuan	Untuk NPWP: 02.576.069.5-411.000 atas nama Perseroan berdomisili di Jl. Raya Pengasinan No. 99 RT: 005 RW: 003, Pengasinan, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
Tanda Daftar Usaha Pariwisata ("TDUP")	Tanggal 29 November 2019	Tidak memiliki batas keberlakuan	Kewajiban pajak: PPN Atas nama Perseroan. No. NIB: 9120110102598 Jl. Raya Pengasinan No. 99 RT: 005 RW: 003, Pengasinan, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Nama KBLI: Hotel Bintang Tiga. Kode KBLI: 55113
Surat Izin Usaha Perdagangan ("SIUP")	Tanggal 29 November 2019	Tidak memiliki batas keberlakuan	Atas nama Perseroan. No. NIB: 9120110102598 Jl. Raya Pengasinan No. 99 RT: 005 RW: 003, Pengasinan, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Nama KBLI: Real Estate Yang Dimiliki Sendiri. Kode KBLI: 68110
Izin Lokasi	Tanggal 25 April 2017	Tidak memiliki batas keberlakuan	Atas nama Perseroan. No. NIB: 9120110102598 Jl. Raya Pengasinan No. 99 RT: 005 RW: 003, Pengasinan, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Luas Lahan: 5 Ha.*
Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup ("UKL") & Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup ("UPL")	No. 660.1/840/TL-DLH tanggal 28 November 2017	Tidak ada masa berlaku. Perseroan diwajibkan untuk melapor pelaksanaan UKL & UPL setiap 6 bulan sekali.	Atas nama Perseroan Peruntukkan: rencana pembangunan perumahan Park Ville di Jl. Raya Serpong, Kampung Cibarengkok, Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
Izin Lingkungan	Tanggal 12 Maret 2020	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Atas nama Perseroan Untuk lokasi: Jl. Raya Pengasinan No. 99, Kel. Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor, Jawa Barat.

Perizinan	Nomor dan Tanggal	Keberlakuan	Keterangan
			Kode KBLI: 68110 (Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa)

E. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

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



F. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Berdasarkan dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 116 Tanggal 21 Februari 2020 yang dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.HUM., M.KN, berkedudukan di Jakarta Barat dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0016135.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 24 Februari 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0037427.AH.01.11.TAHUN 2020 TANGGAL 24 Februari 2020, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Tan Ping
 Komisaris Independen : Mariano Halilintar

Direksi

Direktur Utama : Velliana Tanaya
 Wakil Direktur Utama : Suryadi
 Direktur : Rio Handono

Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan ditetapkan untuk jangka waktu lima tahun.

Berikut ini keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi:

DEWAN KOMISARIS



Tan Ping
Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 66 Tahun, memperoleh gelar Sarjana Sastra Ekonomi dari Fujian Shi Fan University pada tahun 1974. Saat ini bekerja sebagai Komisaris Utama pada PT Berkat Indokarya Gemilang. Pada tahun 2012 sampai dengan saat ini bekerja sebagai Komisaris Utama di PT Trimitra Propertindo, Tbk. Pada tahun 2006 sampai dengan dengan saat ini bekerja sebagai Komisaris Utama di PT Grand House Mulia. Pada tahun 2003 sampai dengan saat ini bekerja sebagai Komisaris di Baros Chicken EggLayer Farm. Dan pada tahun 1986 sampai dengan saat ini bekerja sebagai Komisaris di Scorpio Poultry Farm.



Mariano Halilintar
Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 46 Tahun, memperoleh gelar BS Accounting dari Woodbury University, California pada tahun 1996. Saat ini bekerja sebagai Komisaris Independen pada PT Trimitra Propertindo, Tbk. Pada tahun 2012 sampai dengan 2015 bekerja sebagai Chief Executive Officer di OSO Group. Pada tahun 2010 sampai dengan 2012 bekerja sebagai Executive Director di Ibris Holdings & Investment. Pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2010 bekerja sebagai Director, Corporate Finance and Advisory di Ernst & Young. Pada tahun 2006 sampai dengan 2009 bekerja sebagai Independent Financial Advisor Pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2006 bekerja sebagai Senior Manager, Advisory di Pricewaterhouse Coopers Advisory. Pada tahun 2003 sampai dengan 2004 bekerja sebagai Senior Manager, Investment Banking di Trimegah Sekuritas. Pada tahun 2001 sampai dengan tahun 2003 bekerja sebagai Analyst, Investment Consulting di Morgan Stanley New York. Dan pada tahun 1998 sampai dengan 2001 bekerja sebagai Financial Advisor di Morgan Stanley New York.

DIREKSI



Velliana Tanaya
Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 36 Tahun, memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Pelita Harapan, Karawaci pada tahun 2006. Dan memperoleh Magister Hukum dari Universitas Pelita Harapan, Karawaci pada tahun 2009. Kemudian memperoleh Doktorial Hukum dari Universitas Pelita Harapan, Karawaci pada tahun 2017. Saat ini bekerja sebagai Direktur Utama pada PT Grand House Mulia. Dan pada tahun 2010 bekerja sebagai Dosen Fakultas Hukum di Universitas Pelita Harapan.



Suryadi
Wakil Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 34 Tahun, memperoleh gelar Sarjana Business Marketing dari University Technology of Sydney pada tahun 2003. Saat ini bekerja sebagai Komisaris pada PT Berkat Indokarya Gemilang. Pada tahun 2012 sampai dengan saat ini bekerja sebagai Direktur Utama di PT Trimitra Propertindo, Tbk. Pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2014 bekerja sebagai Direktur Utama di PT Grand Indomining. Pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2012 bekerja sebagai Wealth Management Banker di Standard Chartered Bank. Dan pada tahun 2007 sampai dengan 2009 bekerja sebagai International Business Manager di Alibaba Group.



Rio Handono
Direktur

Warga Negara Indonesia, 34 Tahun, memperoleh gelar Sarjana Ekonomi jurusan Akunting dari Universitas Trisakti, Jakarta pada tahun 2009. Kemudian memperoleh Magister Akunting Jurusan Perpajakan Universitas Trisakti, Jakarta pada tahun 2013. Saat ini bekerja sebagai Komite Audit di PT Trimitra Propertindo, Tbk., Pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2017 bekerja sebagai Deputy CFO di PT Buntolo Giri Mas. Pada 2011 sampai dengan tahun 2014 bekerja sebagai Manager Akunting dan Tax di PT Citra Putra Mandiri. Dan pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2011 bekerja sebagai Accounting & Tax Spv di PT Transmarco.

Penunjukan dan pengangkatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah memenuhi Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Hubungan kekeluargaan diantara Direksi dan Komisaris adalah Velliana Tanaya dan Suryadi merupakan anak kandung dari Tan Ping.

Tidak ada perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama, pelanggan, pemasok, dan / atau pihak lain berkaitan dengan penempatan atau penunjukan sebagai anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan.

Tugas dan Wewenang Dewan Komisaris

Sesuai dengan UUPT dan Peraturan OJK No. 33/2014, maka ke depannya Dewan Komisaris akan terus melaksanakan tugas pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi Perseroan.

Secara detail tugas Dewan Komisaris yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar antara lain:

1. Dewan Komisaris bertugas:
 - a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi
 - b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.
 - c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS.
 - d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS
 - e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut.
 - f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
 - g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.

2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana yang dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban:
 - a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
 - b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
 - c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
 - d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
 - e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.
3. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
4. Jika dianggap perlu, Dewan Komisaris berhak meminta bantuan tenaga ahli dalam melaksanakan tugasnya untuk jangka waktu terbatas atas beban Perseroan.
5. Pembagian kerja di antara para anggota Dewan Komisaris diatur oleh mereka, dan untuk kelancaran tugasnya Dewan Komisaris dapat dibantu oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Dewan Komisaris atas beban Perseroan.
6. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya, apabila anggota Direksi tersebut dianggap bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan.
7. Pemberhentian sementara itu wajib diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
8. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris wajib untuk menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan pemberhentian sementara tersebut, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal seluruh anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan berhak menduduki kembali jabatannya.
9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama.
10. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan.
11. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar ini atau keputusan RUPS.

Dalam penetapan dan besarnya remunerasi, ke depannya Dewan Komisaris, sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/2014, akan memperhatikan:

- a. Remunerasi yang berlaku pada industri sesuai dengan kegiatan usaha Perseroan dan skala usaha dari Perseroan;
- b. Tugas, tanggung jawab, dan wewenang anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris dikaitkan dengan pencapaian tujuan dan kinerja Perseroan;
- c. Target kinerja atau kinerja masing-masing Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
- d. Keseimbangan tunjangan antara yang bersifat tetap dan bersifat variable.

Ke depannya Dewan Komisaris berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1(satu) kali dalam 2 (dua) bulan.

Tugas dan Wewenang Direksi

Direksi Perseroan bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar, antara lain:

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
3. Tugas pokok Direksi adalah:
 - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
 - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
 - c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola perusahaan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris perusahaan atau susunan unit kerja sekretaris perusahaan berikut penanggung jawabnya.

4. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya.
 - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 Pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
6. Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut :
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank) kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
 - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan;harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan --peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
7. Untuk menjalankan perbuatan hukum :
 - a. mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
 - b. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;Direksi harus mendapat persetujuan dari RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
8. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
9. a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
 - i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
 - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
 - iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
 - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau

- 2) lampaynya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.
 - b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir a Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah:
 - i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
 - iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisari mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
10. a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
 - b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
11. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
 12. Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.
 13. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi
 14. Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

Ke depannya, Direksi Perseroan akan terus melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan UUPT dan Peraturan OJK No. 33/2014.

Ke depannya Direksi berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan.

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebesar Rp345 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebesar Rp325 juta dan Rp325 juta.

Perseroan saat ini tidak memiliki komite nominasi dan remunerasi, namun fungsi nominasi dan remunerasi telah dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik.

G. TATA KELOLA PERSEROAN

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/2014, Perseroan telah menunjuk Cecep Miptahudin sebagai Sekretaris Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 006/GHM/DIR/II/2020 tertanggal 17 Februari 2020 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan. Sekretaris Perusahaan dapat dihubungi melalui nomor telepon 021-7587 1688 atau e-mail: corsec@granddevelopment.id.

Sesuai Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014, Sekretaris Perusahaan Perseroan memiliki tugas dan tanggung jawab 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 9 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 perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- d. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 1. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
 2. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 3. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;

4. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 5. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- e. Sebagai penghubung antara emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

Penunjukan Sekretaris Perusahaan Perseroan telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/2014.

KOMITE AUDIT

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015. Perseroan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam Keputusan Rapat Dewan Komisaris Perseroan No. 005/GHM/DIR/II/2020 tanggal 17 Februari 2020. dengan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut:

- Ketua Komite Audit : Mariano Halilintar
Anggota : Andi Dharma Alamsyah
Warga Negara Indonesia, 47 Tahun, memperoleh gelar Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi dari Universitas Tanjungpura Pontianak pada tahun 1996. Saat ini bekerja sebagai Direktur Independen PT Trimitra Propertindo, Tbk., Pada Tahun 2012 sampai 2016 bekerja sebagai General Manager Finance an Akunting di PT Citra Putra Mandiri. Pada tahun 2011 sampai tahun 2012 bekerja sebagai Finance Control Manager di PT Aria Hijau Alam Lestari. Pada tahun 2010 sampai dengan 2011 bekerja sebagai Manager Akunting di PT Aria Hijau Alam Lestari. Pada tahun 2003 sampai dengan 2009 bekerja sebagai Akunting Auditor di Kantor Akuntan Publik Drs. Thalib Deng Mattemmu. Pada tahun 2000 sampai dengan tahun 2002 bekerja sebagai Export Division di PUSKOLAPA Kalimantan Barat & IKKI, Jakarta. Dan pada tahun 1999 sampai dengan tahun 2000 bekerja sebagai Purchasing & Procurement Division di PUSKOLAPA Kalimantan Barat & IKKI, Jakarta.
- Anggota : Ainun Jariah
Warga Negara Indonesia, 55 Tahun, memperoleh gelar Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi, Bandung pada tahun 1988. Saat ini bekerja sebagai Finance & Accounting Manager di PT Grand House Mulia. Pada tahun 2018 bekerja sebagai Internal Audit di PT Trimitra Propertindo, Tbk., Pada Tahun 2009 sampai dengan 2014 bekerja sebagai Manager Akunting di PT Autonics Indonesia. Pada tahun 2003 sampai tahun 2009 bekerja sebagai Manager Akunting di PT Mitra Transindo Perkasa. Pada tahun 1992 sampai dengan 2003 bekerja sebagai Manager Akunting di PT Bangunmustika Interpersada Developer. Pada tahun 1989 sampai dengan 1991 bekerja sebagai Akunting Supervisor di PT Kurnia Astasurya Garment. Dan pada tahun 1985 sampai dengan tahun 1988 bekerja sebagai Staf Akunting di PT Dharma Manunggal Manufacturing.

Perseroan juga telah menyusun suatu Piagam Komite Audit yang telah ditetapkan oleh Dewan Komisaris pada tanggal 17 Februari 2020.

Sesuai dengan Peraturan OJK No.55/2015. Komite Audit Perseroan bertindak secara independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya yang meliputi sebagai berikut:

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

Dalam melaksanakan tugasnya, Komite Audit Perseroan mempunyai wewenang sebagai berikut:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya Perseroan 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); dan
- d. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Ke depannya, Komite Audit akan melakukan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015.

UNIT AUDIT INTERNAL

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 56/2015. Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Surat No. 004/GHM/DIR/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 dan telah mengangkat Tifani Widiastuti sebagai Manajer Audit Internal Perseroan.

Perseroan juga telah menyusun suatu Piagam Unit Audit Internal yang telah ditetapkan oleh Direksi pada tanggal 17 Februari 2020.

Unit Audit Internal bertanggung jawab langsung kepada Direktur Utama dan dalam melaksanakan tugasnya memberikan laporan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris (melalui Komite Audit).

Unit Audit Internal memiliki ruang lingkup tugas dan tanggung jawab dalam:

- a. menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
- b. menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan;
- 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 Direktur Utama 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 adalah:

- a. mengakses seluruh informasi yang relevan tentang perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- b. melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
- c. mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- d. melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Pembentukan Unit Audit Internal Perseroan telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 56/2015

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Untuk melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Perseroan tidak membentuk Komite karena fungsi tersebut dilaksanakan langsung oleh Dewan Komisaris sesuai Peraturan OJK No. 34/2014.

Berdasarkan Pedoman Dewan Komisaris Perseroan tanggal 22 Oktober 2018, fungsi, tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi dilaksanakan oleh Dewan Komisaris.

Fungsi nominasi dilakukan dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Menyusun komposisi dan proses nominasi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
- b. Menyusun kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
- c. Melaksanakan evaluasi terhadap kinerja serta menyelenggarakan program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

- d. Menelaah dan mengusulkan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Fungsi remunerasi dilakukan dengan prosedur sebagai berikut:

- Menyusun struktur remunerasi bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
- Menyusun kebijakan atas remunerasi bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
- Menyusun besaran atas remunerasi bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

H. SUMBER DAYA MANUSIA

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

Per tanggal 31 Desember 2019, Grup Perseroan memiliki total karyawan tetap sejumlah 10 orang. Di samping itu, Grup Perseroan memiliki 9 karyawan kontrak pada tanggal 31 Desember 2019. Karyawan kontrak digaji menurut skala upah minimum yang berlaku sesuai ketentuan Pemerintah.

Komposisi Karyawan

Berikut rincian mengenai perkembangan jumlah karyawan Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir:

PT Grand House Mulia Tbk (Perseroan)

Berdasarkan Jenjang Jabatan

Jenjang Jabatan	31 Desember		
	2019	2018	2017
Direktur	1	1	1
Manager	3	3	1
Supervisor	3	-	-
Staff	4	3	2
Non Staff	8	19	-
Jumlah	19	26	4

Berdasarkan Jenjang Usia

Jenjang Usia	31 Desember		
	2019	2018	2017
>55	-	-	-
45-54	-	-	-
35-44	2	2	1
25-34	5	5	3
18-24	12	19	-
Jumlah	19	26	4

Berdasarkan Jenjang Pendidikan

Jenjang Pendidikan	31 Desember		
	2019	2018	2017
Doktoral	1	1	1
Pasca Sarjana	1	1	-
Sarjana	9	6	1
Diploma/Akademi	-	10	2
SLTA	8	8	-
SLTP dan lain-lain	-	-	-
Jumlah	19	26	4

Berdasarkan Status

Jenjang Usia	31 Desember		
	2019	2018	2017
Tetap	10	6	4
Kontrak	9	20	0
Jumlah	19	26	4

Berdasarkan Aktivitas Utama

Aktivitas Utama	31 Desember		
	2019	2018	2017
Directors	1	1	1
Plant & Technical	2	2	1
Sales & Marketing	9	9	1
Finance & Accounting	3	3	1
HR & Services	4	11	-
Jumlah	19	26	4

Berdasarkan Lokasi

Lokasi	31 Desember		
	2019	2018	2017
Tangerang Selatan	-	26	4
Bogor	19	-	-
Jumlah	19	26	4

PT Berkat Indokarya Gemilang (Entitas Anak)

Entitas Anak hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan belum melakukan kegiatan operasional secara komersil sehingga belum memiliki karyawan.

Perseroan tidak memiliki karyawan yang memiliki keahlian khusus yang apabila karyawan tersebut tidak ada akan mengganggu kelangsungan kegiatan operasional usaha Perseroan.

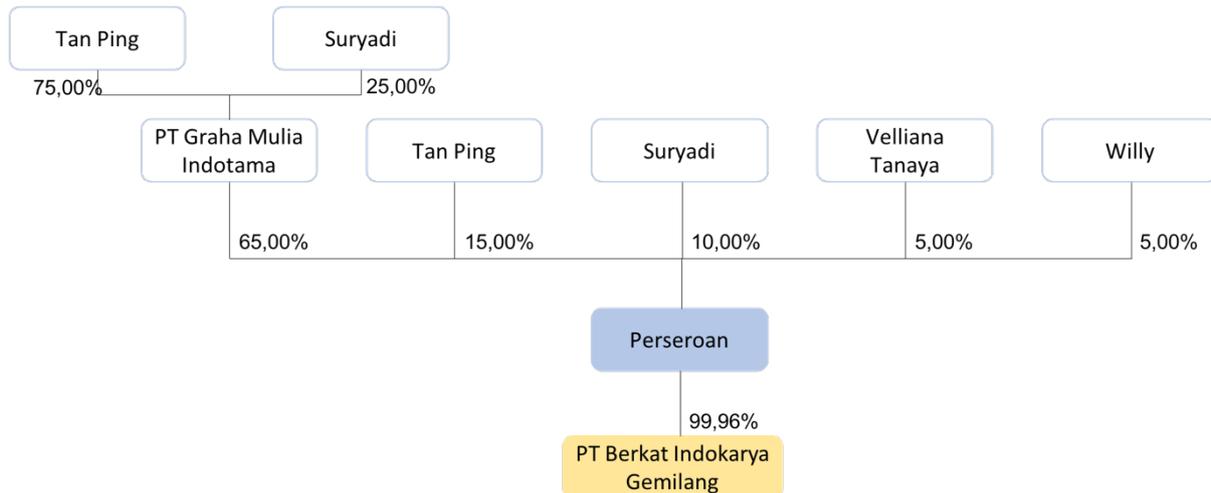
Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki Serikat Pekerja yang dibentuk oleh karyawan Perseroan.

Fasilitas dan Kesejahteraan Karyawan

Hingga Prospektus ini diterbitkan Perseroan dan/atau Entitas Anak telah mendaftarkan seluruh karyawan nya untuk fasilitas dan kesejahteraan karyawan berupa BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan. Perseroan dan manajemen Perseroan berkomitmen untuk memberikan fasilitas dan kesejahteraan karyawan dimasa yang akan datang.

I. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK



Pemegang saham pengendali atau *ultimate beneficiary owner* Perseroan adalah Tan Ping melalui kepemilikan langsung pada saham Perseroan dan kepemilikan tidak langsung melalui PT Graha Mulia Indotama.

J. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM

Nama	Perseroan	BIG
Tan Ping	KU, PS	KU, PS
Mariano Halliintar	KI	-
Velliana Tanaya	DU, PS	D
Suryadi	WDU, PS	K, PS
Rio Handono	D	-
Willy	-	K

PP	: Pengurus & Pengawasan	PS	: Pemegang Saham
KU	: Komisaris Utama	DU	: Direktur Utama
K	: Komisaris	WDU	: Wakil Direktur Utama
KI	: Komisaris Independen	D	: Direktur
		BIG	: PT Berkat Indokarya Gemilang

K. KETERANGAN RINGKAS TENTANG PEMEGANG SAHAM PENGENDALI

PT GRAHA MULIA INDOTAMA

i. Riwayat Singkat

GMI didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 25 tanggal 16 Maret 2018, yang dibuat dihadapan Benediktus Andy Widyanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0015198.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 21 Maret 2018, Daftar Perseroan No.AHU-0040031.AH..01.11.Tahun 2018 tertanggal 21 Maret 2018

ii. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pendirian No. 25 tanggal 16 Maret 2018, yang dibuat dihadapan Benediktus Andy Widyanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, maksud dan tujuan GMI adalah berusaha dalam bidang jasa, pembangunan, perdagangan, pengangkutan darat, perbengkelan, pertanian, percetakan dan industri.

iii. Struktur Permodalan dan Pemilikan Saham

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	5.000	5.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
Tan Ping	1.125	1.125.000.000	75
Suryadi	375	375.000.000	25

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	1.500	1.500.000.000	100
Jumlah Saham Portepel	3.500	3.500.000.000	

iv. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian No. 25 tanggal 16 Maret 2018, yang dibuat dihadapan Benediktus Andy Widyanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan

Dewan Komisaris

Komisaris : Tan Ping

Direksi

Direktur : Suryadi

v. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan Posisi Keuangan

Keterangan	31 Desember		
	2019	2018	2017
Total Aset	102.985.320.000	102.985.320.000	-
Total Liabilitas	-	-	-
Total Ekuitas	102.985.320.000	102.985.320.000	-

Laporan Laba Rugi

Keterangan	31 Desember		
	2019	2018	2017
Penjualan	-	-	-
Harga Pokok Penjualan	-	-	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	-	-	-
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-	-	-

L. KETERANGAN RINGKAS TENTANG ENTITAS ANAK

Berikut adalah keterangan dari Entitas Anak yang dimiliki Perseroan:

1. PT Berkat Indokarya Gemilang (selanjutnya disebut sebagai "BIG")

i. Riwayat Singkat

BIG didirikan berdasarkan Akta Pendirian BIG No. 4 tanggal 4 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0053584.AH.01.01.TAHUN 2019 tanggal 15 Oktober 2019, perubahan anggaran dasar terakhir BIG adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 18 tanggal 20 Desember 2019, di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0109374.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 29 Desember 2019 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0251573.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 29 Desember 2019.

ii. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 18 tanggal 20 Desember 2019, di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Tangerang Selatan

1. Maksud dan tujuan BIG ialah menjalankan usaha dalam bidang:
 - a. Real Estat;
 - b. Penyediaan Akomodasi

2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, BIG dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Berusaha dalam bidang real estat pada umumnya, terutama tapi tidak terbatas pada bidang 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 tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (Kode KBLI: 68110)
 - b. Berusaha dalam bidang real estat pada umumnya, terutama tapi tidak terbatas pada:
 - i. Hotel Bintang empat, yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang empat yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya. (Kode KBLI: 55112).
 - ii. Hotel Bintang tiga, yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya. (Kode KBLI: 55113).

iii. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 18 tanggal 20 Desember 2019, di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0109374.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 29 Desember 2019 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0251573.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 29 Desember 2019, struktur permodalan dan kepemilikan saham Big adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	9.000	90.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Perseroan	23.152	23.152.000.000	99,96
2. Tan Ping	5	5.000.000	0.02
3. Suryadi	5	5.000.000	0.02
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	23.162	23.162.000.000	100
Saham dalam Portepel	-	-	

iv. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian BIG No. 4 tanggal 4 Oktober 2019

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Tan Ping
 Komisaris : Suryadi
 Komisaris : Willy

Direksi

Direktur : Velliana Tanaya

v. Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019	2018	2017
Total Aset	23.364.310.723	-	-
Total Liabilitas	200.000.000	-	-
Total Ekuitas	23.164.310.723	-	-

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019	2018	2017
Penjualan	-	-	-
Harga Pokok	-	-	-
Penjualan Laba (Rugi) Sebelum Pajak	2.310.723	-	-
Penghasilan Laba (Rugi) Tahun Berjalan	2.310.723	-	-

vi. Status Operasional Perseroan

Entitas Anak PT Berkat Indokarya Gemilang hingga Prospektus ini diterbitkan masih belum melakukan kegiatan operasi secara komersial.

M. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

PERJANJIAN DENGAN AFILIASI PERSEROAN

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan Perseroan tidak mempunyai perjanjian afiliasi.

PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Pada saat prospektus ini di terbitkan Perseroan telah mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah ("KPR") dengan instansi perbankan sebagaimana di uraikan pada table di bawah ini:

Pihak	Nomor Perjanjian	Periode
PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk	Perjanjian pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah ("KPR") No.B006-KW/XV/BKM/12/2019 tertanggal 31 Desember 2019	Sampai dengan seluruh kewajiban para pihak dalam perjanjian terpenuhi
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian Kerjasama dengan Pemberian Jaminan No.162/MOU/CSRLD/DBR-GF/VIII/2018 tertanggal 30 Agustus 2018	Sampai dengan batas waktu yang tidak ditentukan, sampai dengan adanya pembatalan dan atau pengakhiran dari salah satu pihak atau dari para pihak
PT Bank Central Asia Tbk	Akta Perjanjian Kerjasama No.8 tertanggal 8 Mei 2019 dibuat dihadapan Suzanna Kaonang SH. Notaris di Kabupaten Bogor	Tidak di tentukan lamanya dengan ketentuan bahwa perjanjian kerjasama ini dapat diakhiri setiap saat jika di kehendaki oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan kepada pihak lain sekurang-kurangnya 30 hari sebelum tanggal pengakhiran
PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk	Perjanjian kerjasama penyediaan fasilitas KPR indent dan ready stock tertanggal 3 Oktober 2018	3 tahun sejak 3 Oktober 2018
PT Bank Mandiri (PERSERO) Tbk	Akta Perjanjian Kerjasama dengan Pemberian Jaminan No.54 tertanggal 24 Juni 2019 dibuat dihadapan Unik Setyawati SH notaris di Kabupaten Tangerang	24 Juni 2022

Selain itu, Perseroan telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan kontraktor untuk pembangunan unit rumah di Parkville dengan ketentuan sebagai berikut:

Pihak	Nomor Perjanjian	Ketentuan
PT Jakpon Mitra Selaras	Surat Perintah Kerja (SPK) No. 003/SPK/BOD-GHM/PARKVILLE/III/18 tanggal 15 Oktober 2017, Surat Perintah Kerja Kurang Addendum No. 003/Add01/SPK/GHM-PARKVILLE/XII/2019 tanggal 9 Desember 2019 dan Addendum SPK No. 003/Add02/SPK/GHM-PARKVILLE/VII/2020 tanggal 20 Maret 2020	<p>Uraian Pekerjaan: 188 unit rumah dengan rincian rumah type 63 sejumlah 88 unit dan rumah type 73 sejumlah 100 unit</p> <p>Nilai perjanjian: Rp.68.073.200.000,-</p> <p>Tanggal penyelesaian: April 2020 – Mei 2021</p> <p>Denda keterlambatan: 2 per mil maksimum 5 per mil dari nilai perjanjian</p> <p>Cara pembayaran: Down payment 20% dari nilai perjanjian Perbulan berdasarkan opname progress lapangan dipotong retensi sebesar 5%</p>

PERJANJIAN-PERJANJIAN KREDIT

Pihak	Nomor Perjanjian	Ketentuan
a. Perseroan ("Debitur"); dan b. PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Syariah Tangerang ("Kreditur")	Akad Musyarakah Pembiayaan Konstruksi BTN iB No. 52 tanggal 19 Maret 2018 dibuat di hadapan Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum, Notaris di Kota Tangerang Selatan <i>juncto</i> Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan Kontruksi BTN iB No. 002/SP3/MSY/TGR/II/2018 tanggal 28 Februari 2018	<p>Nominal Kredit: Rp 74.000.000.000,-</p> <p>Tujuan Kredit: Pembiayaan pembangunan proyek perumahan Park Ville Serpong terletak di Desa Pegasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebanyak 246 unit.</p> <p>Jangka Waktu: 19 Maret 2018 – 19 Maret 2022</p> <p>Jaminan: a. SHGB No. 1028/Pengasinan b. SHGB No. 1029/Pengasinan</p> <p>Pembatasan terhadap Tindakan Penerima Kredit: a. Melakukan penggabungan, akuisisi, konsolidasi dengan atau membeli semua atau sebagian harta atau modal saham perusahaan lain, menjula, menyewakan, mengalihkan semua atau bagian terbesar dari hartanya, kecuali untuk kegiatan bisnis yang biasa dan membubarkan diri.</p>

Pihak	Nomor Perjanjian	Ketentuan
		<ul style="list-style-type: none"> b. Menjual, mengalihkan, menjamin, atau membebaskan saham-saham dari pemegang saham Bank kepada pihak manapun. c. Melakukan investasi/ penyertaan pada dan dengan pihak lain. d. Melakukan penyelesaian/ pelunasan hutang baik sebagian atau seluruh atas penempatan modal/ investasi kepada investor atau pemegang saham. e. Menggunakan modal dan keuntungan usaha untuk kepentingan di luar perusahaan. f. Memberi pinjaman kepada pihak lain atau pemegang saham dan pengurus kecuali karena berhubungan dengan bisnis perusahaan. g. Membubarkan perusahaan/ lembaga atau meminta dinyatakan pailit. h. Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud kepada pihak lain. i. Melunasi hutang kepada pemegang saham (pihak terkait sesuai dengan Perjanjian Subordinasi). j. Menerima pinjaman dari pihak lain untuk objek pembiayaan yang sama. k. Merubah bentuk atau status hukum perusahaan, merubah anggaran dasar perusahaan, memindahtangankan saham perusahaan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain. l. Mengubah Anggaran Dasar perusahaan atau mengubah susunan pengurus (termasuk Komisaris) atau perubahan Pendiri perseroan/ perusahaan. m. Menyewakan perseroan/ perusahaan kepada pihak ketiga. n. Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

Keterangan:

Bahwa terdapat ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dengan pihak ketiga yang dilakukan oleh Perseroan yang memuat batasan-batasan atau larangan-larangan (negative covenant) yang dapat merugikan kepentingan pemegang saham publik

dan ketentuan-ketentuan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perseroan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas Perseroan telah menerima persetujuan dari PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Tangerang (“**BTN**”) yang tertuang dalam Surat No. 546/TGR/COMC/III/2020 tertanggal 6 Maret 2020 Perihal Persetujuan Ratifikasi Tertentu Dalam Perjanjian Kredit (“**Surat Persetujuan BTN**”), yang menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum.

Bahwa Surat Persetujuan BTN tersebut mengacu pada:

- a. Memo Sharia Division No. 1008/M/SHAD/CWOD/III/2020 tanggal 5 Maret 2020 perihal Persetujuan Pengesampingan Pembatasan Perjanjian Pembiayaan dan Perubahan Tertentu Terkait Syarat Negative Covenant Sehubungan Rencana IPO Nasabah Pembiayaan Konstruksi BTN iB a.n. PT Grand House Mulia, terkait dengan:
 - i. Merubah bentuk atau status hukum perusahaan, merubah anggaran dasar perusahaan, memindahtangankan saham perusahaan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain; dan
 - ii. Mengubah anggaran dasar perusahaan atau mengubah susunan pengurus (termasuk komisaris) atau perubahan pendiri perusahaan.
- b. Surat Perseroan yang tertuang pada Surat Permohonan PT. Grand House Mulia No. 001/DIR/TDY/II/2010 tanggal 8 Januari 2020, Perihal Permohonan Ratifikasi Hal-hal Tertentu Dalam Perjanjian Kredit, menyetujui segala tindakan yang telah dilakukan oleh Perseroan yaitu:
 - i. merubah bentuk dan status perusahaan;
 - ii. merubah anggaran dasar perusahaan;
 - iii. memindahkan saham perusahaan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain; dan
 - iv. dapat melakukan akuisisi dengan atau membeli semua atau sebagian harta atau modal saham perusahaan lain.

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan IPO berdasarkan Surat Persetujuan Bank adalah:

1. Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan (Perubahan Modal Dasar dan Modal Disetor) sehubungan dengan rencana IPO dengan rincian: Modal Dasar dari Rp. 1.000.000.000 menjadi Rp. 250.000.000.000 dan Modal Ditempatkan dari Rp. 1.000.000.000 menjadi Rp. 63.000.000.000.
2. Penyesuaian Agunan Lainnya berupa personal guarantee disesuaikan dengan pengurus yang baru dan penambahan Corporate Guarantee dari PT Graha Mulia Indotama.
3. Dalam hal Bank memberikan persetujuan dimaksud maka sifatnya adalah berlaku hanya satu kali untuk satu permohonan yang telah disampaikan oleh Direksi dan Dewan Komisaris kepada Bank.
4. Melaporkan hasil keputusan yang berkaitan tentang dilaksanakannya RUPS Tahunan PT Grand House Mulia melalui surat yang ditandatangani oleh Direksi dan Komisaris kepada Bank BTN.
5. Transaksi dana hasil IPO a.n. Perseroan melalui Bank dan wajib digunakan untuk melunasi Hutang Pembayaran Pokok dan Hutang Pembayaran Bagi Hasil.
6. Hasil IPO wajib menggunakan rekening Bank dan digunakan untuk membayar kewajiban pokok dan bagi hasil yang tertunggak dibuktikan dengan Syarat Pernyataan.

Selanjutnya, sehubungan dengan syarat pelunasan, sebagian dari penggunaan dana hasil Penawaran Umum akan dipakai untuk membayar sebagian hutang Perseroan kepada BTN. Bahwa pelunasan yang dimaksud BTN dalam Surat Persetujuan dari BTN tidak berarti BTN meminta pelunasan seluruh hutang Perseroan kepada BTN. Hal ini dengan mempertimbangkan selain jangka waktu yang masih panjang, BTN pun mempersyaratkan adanya jaminan tambahan berupa jaminan perusahaan dari GMI dan jaminan pribadi dari pengurus baru. Berdasarkan Pernyataan Direksi, hingga saat ini tidak ada surat apapun dari BTN kepada Perseroan sehubungan dengan performa Perseroan kepada BTN atas pelaksanaan akad musyarakah tersebut.

N. TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI

Semua transaksi berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar.

Dalam kegiatan usahanya, Grup mengadakan transaksi dengan pihak-pihak berelasi dengan rincian sebagai berikut:

Piutang pihak berelasi

Rincian piutang pihak berelasi adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019	2018	2017
Tan Ping	1.275.000.000	-	-
Persentase terhadap total aset	0,87%	-	-

Transaksi ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jaminan. Transaksi ini wajar dikarenakan bersifat jangka pendek dan telah direalisasi dalam waktu 1 tahun.

Utang pihak berelasi

Rincian utang pihak berelasi adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2019	2018	2017
PT Trimitra Propertindo Tbk	200.000.000	-	-
Tan Ping	-	18.882.416.596	37.482.782.580
Jumlah	200.000.000	18.882.416.596	37.482.782.580
Persentase terhadap total liabilitas	0,22%	20,38%	68,07%

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan utang terkait operasional BIG.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2017, akun ini merupakan utang terkait perolehan aset *real estat*. Utang pihak berelasi ini tidak dikenakan bunga, tanpa jatuh tempo dan jaminan.

Jaminan

Tan Ping dan Velliana Tanaya memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Grup dari PT Bank Tabungan Negara Syariah (Catatan 16).

Sifat dan hubungan berelasi

No	Pihak-pihak berelasi	Hubungan	Sifat Saldo Akun
1	PT Trimitra Propertindo Tbk	Entitas Sepengendali	Utang pihak berelasi
2	Tan Ping	Komisaris	Piutang pihak berelasi, utang pihak berelasi dan pemberi jaminan pribadi
3	Velliana Tanaya	Direktur	Pemberi jaminan pribadi

O. ASET TETAP PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

I. Aset tanah yang dimiliki Perseroan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 1029 terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 14 Maret 2018 dengan Surat Ukur No. 1334/Pengasinan/2018 seluas 19.375 m² (sembilan belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), atas nama Perseroan.
2. SHGB No. 1028 terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 14 Maret 2018 dengan Surat Ukur No. 983/Pengasinan/2017 seluas 11.661 m² (sebelas ribu enam ratus enam puluh satu meter persegi), atas nama Perseroan.
3. SHGB No. 1447 terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 21 Oktober 2019 dengan Surat Ukur No. 1931/Pengasinan/2019 seluas 2.071 m² (dua ribu tujuh puluh satu meter persegi), atas nama Perseroan.
4. SHGB No. 1446 terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 21 Oktober 2019 dengan Surat Ukur No. 1520/Pengasinan/2018 seluas 6.519 m² (enam ribu lima ratus sembilan belas meter persegi), atas nama Perseroan.

Keterangan:

Bahwa pada saat Prospektus ini diterbitkan, terdapat sebagian asset yang dimiliki oleh Perseroan yang saat ini sedang dijaminkan di BTN dan diperlukan persetujuan dari BTN jika akan dijual, telah di jual kepada pihak ketiga. Namun atas aset tersebut belum dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama. Atas aset yang telah dijual tersebut, Perseroan sudah mengirimkan pemberitahuan kepada BTN atas aset yang telah diserahkan kepada pembelinya, tertanggal 31 Januari 2020 dan telah mendapatkan tanda terima dari BTN. Sampai dengan Prospektus ini dikeluarkan atas hal tersebut, tidak ada keberatan dari BTN.

II. Aset tanah yang dikuasai oleh Perseroan:

1. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 275 m² (dua ratus meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 295 atas nama Aang, dikuasai Perseroan berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah ("APH") No. 6 tanggal 6 Juli 2017.
2. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 325 m² (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), Persil Nomor 15b S.II Blok 005 Kohir Nomor 295 atas nama Arsin, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 7 tanggal 6 Juli 2017.
3. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 405 m² (empat ratus lima meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok Kohir Nomor 2217 atas nama Ikah, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 10 tanggal 7 Juli 2017.
4. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 139 m² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 413 atas nama Alamsyah, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 16 tanggal 11 April 2017.
5. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 410 m² (empat ratus sepuluh meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok Kohir Nomor 295 atas nama Susun Sribawono, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 21 tanggal 25 Juli 2017.
6. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 225 m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi), Persil Nomor 15b S.II Blok Kohir Nomor 207 atas nama Arsin, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 22 tanggal 25 Juli 2017.
7. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 336 m² (empat ratus tiga puluh enam meter persegi), Persil Nomor 15b S.I Blok Kohir Nomor 256 atas nama Naimah, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 25 tanggal 28 April 2017.
8. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 400 m² (empat ratus meter persegi), Persil Nomor 14 D.I Blok 005 Kohir Nomor 168 atas nama Suhaeni, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 9 tanggal 20 September 2019.
9. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 140 m² (seratus empat puluh meter persegi), Persil Nomor 15 S.I Blok 005 Kohir Nomor 331 atas nama Susilowati, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 12 tanggal 23 September 2019.
10. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 439 m² (empat ratus tiga puluh sembilan meter persegi), Persil Nomor 15b S.I Kohir Nomor 256 atas nama Ayat, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 5 tanggal 2 Mei 2019.
11. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 453 m² (empat ratus lima puluh tiga meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 265 atas nama Buhori, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 16 tanggal 17 Desember 2019.
12. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 678 m² (enam ratus tujuh puluh delapan meter persegi), berdasarkan SHM No. 40/Pengasinan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 2442/1975 atas nama Wira Tenaya, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 15 tanggal 17 Desember 2019.
13. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok Kohir Nomor 295 atas nama Sulasih, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 2 tanggal 13 November 2019.
14. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 257 atas nama Risah, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 9 tanggal 07 Juli 2017.
15. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 100 m² (seratus meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 413 atas nama Amah, dikuasai Perseroan berdasarkan

APH No. 10 tanggal 20 September 2019.

16. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 536 m² (lima ratus tiga puluh enam meter persegi), Persil Nomor 13 D.I Blok 005 Kohir Nomor 168 atas nama M. Muhar, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 10 tanggal 13 November 2019.
17. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 850 m² (delapan ratus lima puluh meter persegi), berdasar SHM No.25/Pengasinan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor.03/Pengasinan/2010 atas nama Marina, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 12 tanggal 28 Agustus 2017.
18. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 293 m² (dua ratus Sembilan puluh tiga meter persegi), Persil Nomor 18 D.I Blok 005 Kohir Nomor 307 atas nama Siti Sundari, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 14 tanggal 23 September 2019.
19. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 291 m² (dua ratus Sembilan puluh satu meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 496 atas nama Raden Roro, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 15 tanggal 23 September 2019.
20. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 325 m² (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 1109 atas nama Suwito, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 6 tanggal 20 September 2019.
21. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 350 m² (tiga ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 005 Kohir Nomor 307 atas nama Aris, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 7 tanggal 20 September 2019.
22. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 1.988 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi), berdasarkan SHM No. 596/Pengasinan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 71/Pengasinan/2015 atas nama Wahyu Ramadhana Yulianti, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 8 tanggal 20 September 2019.
23. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 761 m² (tujuh ratus enam puluh satu meter persegi), Persil Nomor 15 b.I Blok 005 Kohir Nomor 331 atas nama Susilowati, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 11 tanggal 23 September 2019.
24. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), Persil Nomor 13 Kohir Nomor 355, atas nama Sri Bintang Waluyo dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 13 tanggal 23 September 2019.
25. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 424 m² (empat ratus dua puluh empat meter persegi), Persil Nomor 15b S.II Blok 005 Kohir Nomor 222 atas nama Sadiah, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 8 tanggal 6 Juli 2017.
26. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 139 m² (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), Persil Nomor 16 D.I Blok 004 Kohir Nomor 307 atas nama Nurhasan, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 16 tanggal 23 September 2019.
27. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 15 S.I Blok 005 Kohir Nomor 256 atas nama Rumpit, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 26 tanggal 28 April 2017.
28. Tanah yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 13 D.I Blok Kohir Nomor 166 atas nama Lukman Hakim, dikuasai Perseroan berdasarkan APH No. 19 tanggal 26 Mei 2017.
29. SHM No. 47/Pengasinan yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat, Surat Ukur No. Gs.No.2441/1975 tanggal 5 November 1975 seluas 1290 m² (seribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Kesepakatan Jual Beli tanggal 18 Oktober 2019 antara Tuan Dirk Ja Matahelumual (Jeffry) (sebagai Penjual) dengan Perseroan (sebagai Pembeli).

30. SHM No. 24/Pengasinan yang terletak di Desa Pengasinan, Kecamatan Gunungsindur, Bogor, Jawa Barat, Surat Ukur No. Gs.No.1002/1975 tanggal 10 Juni 1975 seluas 965 m² (sembilan ratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Kesepakatan Jual Beli tanggal 16 Oktober 2019 antara Tuan Adik (sebagai Penjual) dengan Perseroan (sebagai Pembeli).

Keterangan

Bahwa sehubungan dengan proses pengurusan balik nama atas asset yang dikuasai Perseroan, belum bisa dilakukan, dikarenakan sedang dilakukan pengurusan perluasan ijin lokasi berupa penambahan izin lokasi seluas + 1,2 Ha (12.302 m²), agar seluruh bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh Perseroan (yang terbagi dalam beberapa bidang tanah) dapat dibalik nama kepada Perseroan dalam 1 (satu) hamparan, pengurusan perluasan ijin lokasi oleh Perseroan didasari atas tanda terima dari BPN Tangerang tertanggal 24 Maret 2020.

III. Asset tanah yang dikuasai BIG

1. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 18 Oktober 2019 antara Eric Yonathan dan Randy Haliman (sebagai Penjual) dengan BIG (sebagai Pembeli):
 - i. Sertifikat HM No.188/Cisauk, Surat Ukur tanggal 26 September 1989 No.6192 seluas 1.525 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - ii. Sertifikat HM No.189/Cisauk, Surat Ukur tanggal 26 September 1989 No.6193 seluas 2.035 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - iii. Sertifikat HM No.190/Cisauk, Surat Ukur tanggal 26 September 1989 No.6194 seluas 4.245 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - iv. Sertifikat HM No.243/Cisauk, Surat Ukur tanggal 10 Januari 1990 No.10121 seluas 1.615 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - v. Sertifikat HM No.244/Cisauk, Surat Ukur tanggal 10 Januari 1990 No.10122 seluas 1.510 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - vi. Sertifikat HM No.01121/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.218/Cisauk/2015 seluas 500 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - vii. Sertifikat HM No.01122/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.217/Cisauk/2015 seluas 500 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - viii. Sertifikat HM No.01123/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.222/Cisauk/2015 seluas 500 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - ix. Sertifikat HM No.01124/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.219/Cisauk/2015 seluas 250 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - x. Sertifikat HM No.01125/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.216/Cisauk/2015 seluas 500 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - xi. Sertifikat HM No.01126/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.215/Cisauk/2015 seluas 502 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - xii. Sertifikat HM No.01127/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.214/Cisauk/2015 seluas 500 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - xiii. Sertifikat HM No.01128/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.221/Cisauk/2015 seluas 500 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - xiv. Sertifikat HM No.01129/Cisauk, Surat Ukur tanggal 16 Juni 2015 No.220/Cisauk/2015 seluas 489 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman terdaftar atas nama Eric Yonathan dan Randy Haliman
 - xv. Sertifikat HM No.00953/Cisauk, Surat Ukur tanggal 27 Juni 2013 No.259/Cisauk/2013 seluas 104 m² terdaftar atas nama Eric Yonathan

keterangan:

1. Terkait asset tanah angka i sampai dengan angka xiv, pihak penjual telah melepaskan segala haknya berkenaan dengan asset tersebut berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan Kuasa No. 4 tanggal 20 April 2020 dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Arlita Suryoko, S.H., notaris di Kabupaten Tangerang.
2. Terkait asset tanah angka xv, pihak penjual telah melepaskan segala haknya berkenaan dengan asset tersebut berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan Kuasa No. 5 tanggal 20 April 2020 dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Arlita Suryoko, S.H., notaris di Kabupaten Tangerang
3. Tanah yang terletak di Desa Cisauk, Kecamatan Cisauk, Tangerang, Banten seluas 1.736 m² (seribu tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi), berdasarkan SHM No. 382/Cisauk, Surat Ukur No.10260/1990 tertanggal 10 Januari 1990 terdaftar atas nama Muhamad Bin Ahmad.
4. Tanah yang terletak di Desa Cisauk, Kecamatan Cisauk, Tangerang, Banten seluas 2.260 m² (dua ribu dua ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan SHM No. 388/Cisauk, Surat Ukur No.10266/1990 tertanggal 10

Januari 1990 terdaftar atas nama Amenah Binti H Ahmad.

Bahwa sehubungan dengan proses pengurusan balik nama atas asset yang dikuasai BIG, saat ini BIG sedang dalam pengajuan ijin prinsip berdasarkan surat permohonan pendaftaran ijin prinsip No.00133/653/DPMPSTP/2020 tertanggal 9 Maret 2020, kepada PTSP Kab Tangerang.

Saat ini BIG telah memperoleh Izin Lokasi dengan No.591/48-DPMPSTP/2020 tertanggal 13 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang.

IV. Aset kendaraan bermotor yang dimiliki oleh Perseroan:

No.	Nama Barang	Tahun	Nomor Polisi	No. BPKB	A/N
1.	Toyota Voxy 2.0 A/T	2018	B 1769 NAN	N-07443477	Perseroan
2.	Nissan March 1.2 (4X2) A/T	2013	B 1028 NKY	K06181448	Perseroan

P. ASURANSI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Sertifikat Asuransi Kendaraan Bermotor Indonesia No. 001335 tanggal 27 Maret 2018

Para Pihak:

- a. Perseroan
- b. BCA Insurance

Nomor Polis:

01180202170000

Jangka Waktu:

27 Maret 2018 – 27 Maret 2022

Penanggung:

BCA Insurance

Objek Asuransi:

Toyota Voxy 2.0 A/T warna putih metalik tahun 2018

Jenis Risiko:

Comprehensive

Besaran Pertanggungan:

IDR 446.000.000

Nilai Premi:

IDR 21.422.000

Q. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, ENTITAS ANAK, KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN, SERTA KOMISARIS DAN DIREKSI ENTITAS ANAK

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara pidana, perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial di pengadilan di tempat kedudukan Perseroan maupun ditempat lainnya, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan rencana penawaran umum ini.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang tersangkut dalam suatu perkara pidana atau perkara perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan pribadi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan rencana penawaran umum ini.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Entitas Anak tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara pidana, perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga,

maupun Hubungan Industrial di pengadilan di tempat kedudukan Entitas Anak maupun ditempat lainnya, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Entitas Anak dan rencana penawaran umum ini.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Entitas Anak tidak sedang tersangkut dalam suatu perkara pidana atau perkara perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan pribadi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Entitas Anak, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Entitas Anak dan rencana penawaran umum ini.

R. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL ("HAKI")

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan Perseroan tidak memiliki HAKI.

S. KEGIATAN USAHA. KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

UMUM

Perseroan didirikan pada tahun 2006 dengan nama PT Grand House Mulia yang memfokuskan kegiatan usahanya di bidang properti. Perseroan mengawali langkahnya dengan berperan sebagai Kontraktor pembangunan proyek-proyek perumahan di daerah Pondok Indah, Jakarta Selatan, BSD Serpong dan Gading Serpong, Tangerang Selatan.

Seiring dengan berjalannya waktu, Perseroan telah tumbuh dengan beberapa portfolio Perseroan, pengalaman dan kredibilitas yang baik di bidang Pembangunan Properti. Perseroan dan manajemen perseroan sangat mengerti bahwa mutu dan kualitas bangunan yang baik adalah titik kekuatan pertumbuhan Perseroan untuk tetap bertahan dan terus berkembang di industri properti. Pada tahun 2010, Perusahaan mulai menjadi pengembang properti yang memfokuskan kegiatan usahanya dalam pembangunan dan pengelolaan perumahan, kawasan komersial dan kawasan industri pergudangan.

Sebagai perusahaan pengembang, Perseroan tidak hanya melakukan tugasnya dalam hal pembangunan akan tetapi meliputi Penyelidikan tanah, Pemilihan tanah, Pembelian tanah, Perencanaan, Design Arsitek, Penjualan, Pembangunan, Pemeliharaan bangunan. Hingga pada tahap terakhir adalah serah terima unit yang telah dilakukan pengendalian kualitas kepada Pembeli sebagai bukti tanggung jawab Perseroan kepada para pelanggan Perseroan. Berdasarkan laporan keuangan tanggal 31 Desember 2019, luas tanah dalam pengembangan Perseroan adalah seluas 27.618,40m² dimana untuk lengkapnya dapat dilihat pada Bab XIX yaitu Laporan Penilai Independen sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Prospektus ini.

Perseroan dan manajemen Perseroan berkeyakinan dan memiliki beberapa tujuan yang dijadikan sebagai pedoman dalam menjalan Perseroan yaitu:

1. Menciptakan produk *property* yang berkualitas dan berguna bagi masyarakat luas
2. Melakukan diversifikasi dalam produk properti yang diciptakan, dengan produk-produk yang dapat memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat dan produk yang dapat mendatangkan pendapatan sewa bagi investor
3. Menjaga dan meningkatkan nilai *property* yang dikembangkan Perseroan secara berkesinambungan
4. Menjaga kredibilitas Perseroan dengan terus dapat menagkomodir kebutuhan dan mengedepankan kepuasan pelanggan

Visi:

1. Menjadi pengembang properti unggul dan terpercaya yang dapat memberikan value bagi masyarakat
2. Menjadi pengembang properti yang dapat menciptakan produk *property* yang *affordable*
3. Menjadi pengembang properti yang *innovative* dalam konsep *green living*
4. Menjadi pengembang properti yang berguna dalam meningkatkan kualitas kehidupan manusia

Misi

1. Mengembangkan produk properti yang inovatif dengan harga yang terjangkau
2. Menciptakan hunian yang berkualitas yang dapat memenuhi kebutuhan papan
3. Bersama pemerintahan setempat dalam membangun area kota yang belum berkembang
4. Memberi dampak positif bagi komunitas dan lingkungan sekitar

KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Perseroan dalam menjalankan usahanya memiliki dua kegiatan usaha utama yang difokuskan oleh manajemen Perseroan sebagaimana berikut:

1. Berusaha dalam bidang real estat pada umumnya, terutama tapi tidak terbatas pada bidang 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 tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pembangunan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
2. Berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi pada umumnya, khususnya Hotel Bintang Tiga, yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

LOKASI PROYEK PERSEROAN

Parkville Serpong

Sebuah kawasan perumahan yang modern, terinspirasi dengan keharmonisan antara manusia dan alam. Kami hadirkan konsep "Home of a thousand flower", dimana keluarga yang modern tetap dapat menikmati hirupan udara segar di depan rumah dan dihiasi dengan tanaman tanam bunga yang berwarna warni. Dirancang untuk keluarga muda dengan sarana dan desain yang dapat memenuhi kebutuhan hidup yang berkualitas, tenang dan santai.

Parkville Serpong terletak yaitu di lingkaran luar perbatasan BSD Serpong – Tangerang Selatan yang kini menjadi Primadona tempat hunian bagi penduduk kota Jakarta.

Parkville Serpong terdiri dari 4 tahap, yaitu

1. Minicluster Canola – terdiri dari 188 unit rumah
2. Minicluster Astoria – terdiri dari 86 unit rumah
3. Minicluster Tahap 3 – rencana terdiri dari 100 unit rumah (*future project*)
4. Minicluster Tahap 4 – rencana terdiri dari 100 unit rumah (*future project*)

Parkville Serpong menawarkan *Compact Home*, rumah 2 lantai yang sangat maksimal dalam hal fungsi, untuk kebutuhan hidup sehari-hari bagi keluarga muda.

2 Tipe rumah :

Tipe 73/60

Luas Tanah	:	60m ²
Luas Bangunan	:	73m ²
Kamar Tidur	:	3 + 1
Kamar mandi	:	2
Carport	:	1 roda empat + 1 roda dua



Tipe 63/60

Luas Tanah	:	60m ²
Luas Bangunan	:	63m ²
Kamar Tidur	:	3 + 1
Kamar mandi	:	2
Carport	:	1 roda empat



Parkville Serpong dilengkapi fasilitas penunjang penduduk yaitu *Clubhouse*, yang berisi-kan *Mini Gym* dan *Thematic Pool*. Fasilitas lainnya adalah *Mini zen-pond*, *3on3 Basketball* dan *Children Playground*. Untuk menjaga kebugaran warga, tersedia juga *Jogging Track* sekeliling kawasan perumahan yang dihiasi dengan pepohonan yang hijau.

PROYEK-PROYEK YANG SEDANG DALAM PROSES Pengerjaan dan Perencanaan

Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan sedang berencana untuk melakukan tahap perencanaan sebuah kawasan *Mixed-Used Development*, yang direncanakan akan mengakomodasi beberapa kegunaan yaitu seperti *Residential Apartment*, *Commercial Lifestyle* dan *Hotel*. Dalam perencanaan ini Perseroan akan menunjuk konsultan-konsultan properti dan konsultan pembangunan yang diyakini Perseroan dapat menghasilkan produk-produk yang memiliki nilai yang baik bagi Perseroan dan masyarakat luas.

KEUNGGULAN KOMPETITIF

Manajemen Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki beberapa keunggulan kompetitif sehingga dapat bersaing dengan kompetitor-kompetitor Perseroan. Beberapa keunggulan kompetitif tersebut antara lain:

- Lokasi *landbank* yang strategis
Salah satu lokasi proyek Perseroan yang telah dimiliki dimana hingga Prospektus ini diterbitkan, proyek tersebut dinamakan Parkville Serpong. Kawasan ini berjarak kurang lebih hanya sekitar 7 kilometer dari Stasiun Kereta Rawabuntu – Tangerang Selatan dan juga pintu Tol Pondok Indah - Serpong. Kawasan tersebut juga tidak jauh dari Central Business District BSD dimana hingga Prospektus ini diterbitkan, terdapat beberapa pengembang kelas internasional yang sedang melakukan pembangunan properti dikawasan tersebut dan juga dikelilingi oleh beberapa sekolah bertaraf internasional.
- Lokasi *landbank* dengan akses transportasi yang strategis
Salah satu lokasi proyek Perseroan yaitu Parkville Serpong dikelilingi oleh beberapa akses kendaraan umum dengan jarak tempuh yang cukup strategis seperti Stasiun Kereta Rawabuntu dan Bus Feeder Transjakarta. Parkville Serpong juga memiliki akses yang terhadap Tol BSD Serpong – Pondok Indah dan kedepannya akan memiliki kemudahan akses ke Tol Serpong – Cinere yang saat ini sedang dalam tahap pembangunan.
- Target pelanggan dan *Pricing strategy*
Manajemen Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan memiliki target pelanggan pada masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah (*middle class*), kaum milenial, pasangan muda (*newlyweds*), pasangan yang akan menikah, individu dengan penghasilan rata-rata lima belas juta Rupiah per bulan, dan perumahan terjangkau dengan kualitas dan fasilitas perumahan yang lengkap. Manajemen Perseroan juga menentukan harga unit yang dijual berkisar antara tujuh ratus juta Rupiah hingga sembilan ratus juta Rupiah yang ditunjang dengan pembayaran melalui KPR bank dengan kisaran cicilan perbulan sebesar lima juta Rupiah. Dimana diharapkan dapat mengakomodasi target pelanggan yang dituju oleh Perseroan.

PROSPEK DAN STRATEGI USAHA PERSEROAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, manajemen Perseroan menerapkan beberapa strategi bisnis yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Melakukan diversifikasi portofolio properti Perseroan
Perseroan bermaksud untuk memiliki beberapa jenis *property* pengembangan yang berbeda, tidak hanya perumahan real estat, melainkan di masa yang akan datang akan melakukan diversifikasi proyek pengembangan. Salah satunya adalah perencanaan pembangunan *super-block* atau sering disebut *mixed used development* dimana terdiri dari perkantoran, perhotelan, residensial apartemen, dan pertokoan dalam Kawasan yang dikembangkannya.

Perseroan berencana untuk menyediakan ruang ritel modern, fasilitas pelayanan konsumen dan pusat hiburan, dengan standar keselamatan dan keamanan yang tinggi. Aspek penting dalam strategi pertumbuhan Perseroan adalah mengantisipasi rencana ekspansi para pelaku usaha-usaha Komersial (termasuk industri ringan), dan karenanya memenuhi keperluan properti mereka yang terus bertumbuh dan memajukan strateginya dalam menciptakan nilai di kawasan yang dikembangkannya. Perseroan bermaksud untuk memastikan bahwa kawasan yang dikembangkannya tersebut akan memenuhi kualitas standar yang tinggi untuk dapat menciptakan harga premium dan/atau meningkatkan permintaan properti yang dikembangkannya. Perseroan juga akan terus menerus mengkaji strategi yang inovatif dalam pemasaran proyeknya, melakukan diversifikasi arus pendapatannya dan meningkatkan nilai merek dagangnya.

Perseroan berkeyakinan dengan strategi diversifikasi dapat mengurangi risiko yang harus dihadapi Perseroan terkait dengan terpusatnya pembangunan *property* Perseroan serta untuk mendapatkan pertumbuhan kinerja Perseroan dari jenis *property* lainnya. Adapun Perseroan akan melakukan diversifikasi dengan cara organik dan non-organik.

- Meningkatkan cadangan lahan di lokasi strategis
Perseroan berupaya untuk terus melakukan pembebasan lahan secara berkesinambungan dan secara aktif mengembangkan dan melakukan *update* atas *master plan* yang dimilikinya ataupun di area yang dikembangkannya. Hal ini dipandang oleh Perseroan sebagai hal yang penting untuk strategi pertumbuhan Perseroan. Kemampuan Perseroan untuk membebaskan lahan dengan cepat akan terus menjadi aspek penting dalam pengadaan lahan karena hal ini memberikan keuntungan yang strategis bagi Perseroan baik secara ekonomis maupun secara produktivitas dalam hal pengembangan kawasan yang dimilikinya di masa-masa yang akan datang.
- Menggunakan standar kualitas internasional dan melaksanakan praktik terbaik dalam pengembangan
Perseroan yakin bahwa ekspektasi para konsumen terus meningkat seiring dengan permintaan untuk pengembangan berkualitas tinggi di segenap lini usahanya. Untuk menentukan standar kualitas baru dalam memenuhi aspirasi baru tersebut, Perseroan bermaksud untuk menggunakan desain internasional dan teknik-teknik pemasaran sebagai model untuk produk-produk yang ditawarkan. Perseroan bermaksud untuk terus menggunakan proses yang kuat, yang melibatkan tim internal dan konsultan luar untuk membangun proyek-proyek yang setara dengan proyek-proyek pengembangan internasional. Perseroan bermaksud untuk fokus pada konsistensi dan pada pengembangan proyek-proyek berkualitas untuk memaksimalkan kepuasan konsumen.
- Prasarana
Perseroan yakin bahwa rencana saat ini dan rencana masa depan Pemerintah untuk mengembangkan jaringan prasarana dan transportasi dan di wilayah Jabodetabek khususnya di daerah Tangerang akan meningkatkan posisi Perseroan sebagai lokasi strategis di luar Jakarta. Selain itu, Perseroan juga berencana untuk mempertimbangkan sarana tambahan bagi setiap proyek yang akan dibangun dimasa yang akan datang seperti *sport club*, kolam renang, *jogging track*, area terbuka hijau dan lainnya yang dinilai dapat menunjang kualitas hidup seseorang dengan mempertimbangkan konsep hunian yang akan dibangun.

KOMPETITOR DAN PERSAINGAN USAHA

Perseroan melakukan usahanya di sektor properti dengan segmen pasar menengah untuk perumahan komersil dimana berdasarkan hasil analisa awal Perseroan, bahwa Perseroan memiliki pesaing-pesaing sejenis yang antara lain adalah Bukit Dago, Serpong Natura dan Acola Park Serpong. Dimana Perseroan melalui proyek Parkville dengan keunggulannya memiliki keyakinan untuk bisa mendapatkan market share dalam hal penjualan.

PEMASARAN DAN DISTRIBUSI

Perseroan dan/atau Entitas Anak hingga saat Prospektus ini diterbitkan memiliki tim internal yang melakukan pemasaran serta penjualan yang dimulai pada saat sebelum, sepanjang dan setelah masa konstruksi proyek. Perseroan dan/atau Entitas Anak melakukan pemasaran dan distribusi kepada target pelanggan yang akan dituju oleh manajemen. Perseroan dan/atau Entitas Anak melakukan pemasaran dalam berbagai cara yaitu antara lain dengan melakukan event-event yang hanya khusus untuk proyek Perseroan dan/atau Entitas Anak, pameran-pameran di pusat perbelanjaan dan *property expo*. Adapun data penjualan Perseroan pada proyek Parkville Serpong selama tahun 2017, 2018 dan 2019 adalah sebanyak 63 unit, 29 unit, dan 51 unit sehingga selama 3 tahun total penjualan adalah 143 unit. Adapun pendapatan atas penjualan dijelaskan pada tabel sebagai berikut.

No	Tipe Unit	Jumlah Unit	Nilai Total Pendapatan
Tahun 2017			
1.	-	-	-
Tahun 2018			
1.	-	-	-
Tahun 2019			
1.	Tipe 63	26 unit	Rp18.567.983.385
2.	Tipe 73	18 unit	Rp13.131.119.538

Adanya perbedaan jumlah unit antara penjualan dengan pengakuan pendapatan disebabkan oleh pengakuan standar akuntansi PSAK 72 berdasarkan BAST.

RISET DAN PENGEMBANGAN

Hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan/atau Entitas Anak tidak memiliki divisi riset khusus dalam kegiatan pra-konstruksi ataupun konstruksi serta strategi usaha Perseroan. Salah satu riset yang dilakukan oleh Perseroan adalah dengan terus melakukan kegiatan *SWOT analysis* terhadap industri properti dimana diharapkan Perseroan dapat menemukan produk-produk unik yang dapat ditawarkan kepada pelanggan. Melakukan riset terhadap kondisi pasar dan kondisi permintaan properti dari pelanggan sehingga Perseroan dapat menentukan target pelanggan dan *pricing strategy* yang tepat. Manajemen Perseroan selalu menkankan pola pikir *problem solving* kepada setiap karyawannya dengan cara mendengarkan dan melakukan evaluasi terhadap permintaan pelanggan dan *consumer behavior*. Namun Perseroan dan/atau Entitas Anak hingga saat prospektus ini diterbitkan tidak melibatkan pihak ketiga dalam melakukan riset, namun Perseroan dan/atau Entitas Anak dimasa yang akan datang berencana untuk menunjuk pihak ketiga yang *independent* dalam melakukan riset terhadap pengembangan-pengembangan proyek yang akan dilakukan Perseroan dan/atau Entitas Anak.

PENGENDALIAN KUALITAS

Perseroan dan/atau Entitas Anak memiliki acuan terhadap pengendalian kualitas yang diterapkan pada setiap proyek-proyek pembangunan dan konstruksi yang dilakukan secara berkala dan bertahap. Perseroan dan/atau Entitas Anak melakukan pengendalian kualitas pada setiap tahapan pembangunan serta pada saat akhir pembangunan dimana harus memenuhi setiap kriteria yang telah ditetapkan oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak sebelum diserahkan ke pelanggan.

KECENDERUNGAN DAN MUSIMAN (*SEASONALITY*)

Perseroan dan/atau Entitas Anak memiliki keyakinan tidak terdapat faktor kecenderungan dan musiman signifikan yang mempengaruhi kinerja Perseroan dan/atau Entitas Anak terutama dikarenakan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer bagi setiap individu.

PENGHARGAAN DAN SERTIFIKASI

Hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan/atau Entitas Anak mendapatkan penghargaan ataupun sertifikasi antara lain sebagai berikut:

- 14th Annual Property & Bank Indonesia Award, untuk kategori “Best Thematic Housing at Serpong 2019”

ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (“AMDAL”)

Perseroan sangat memperhatikan aspek lingkungan baik di kawasan perumahan maupun komersial. Perseroan yakin bahwa penanganan lingkungan yang prima dapat menghasilkan sebuah properti yang terkendali dan berkesenambungan. Untuk mencapai *sustainable economic development*, Perseroan melakukan analisa mengenai dampak lingkungan secara terukur dan terintegrasi.

Untuk menunjang komitmen Perseroan akan kepedulian lingkungan ini, Perseroan menyediakan berbagai prasarana serta menetapkan ketentuan – ketentuan yang dapat mendukung kelestarian alam dan mencegah terjadinya kerusakan lingkungan.

TATA KELOLA PERSEROAN YANG BAIK (“*GOOD CORPORATE GOVERNANCE*”)

Penerapan tata kelola Perseroan yang baik merupakan komitmen dari seluruh Dewan Komisaris, Direksi dan karyawan Perseroan dalam memberikan dukungan kepada kegiatan Perseroan dan entitas anak sebagai dasar yang kuat untuk kelangsungan dan ekspansi usaha di masa yang akan datang. Perseroan menyadari betapa pentingnya tata kelola perseroan

(*Good Corporate Governance* atau “GCG”) di dalam mekanisme operasional Perseroan untuk menghasilkan dan menjaga konsistensi performa dari Perseroan dan mengoptimalkan *shareholder value* yang berkaitan erat dengan bisnis perusahaan untuk jangka panjang.

Pengawasan tata kelola Perseroan dilakukan oleh dua pihak yang berbeda, yaitu Dewan Komisaris dan Direksi. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa pengawasan dilakukan secara efektif, menyeluruh dan dapat dipertanggungjawabkan. Dewan Komisaris bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan, pemantauan dan dukungan kepada Direksi. Dewan Komisaris dan Direksi melakukan pertemuan secara berkala untuk dapat mencapai tujuan tersebut. Direksi dipercaya untuk melakukan Pengelolaan dan pengawasan terhadap kegiatan harian Perseroan dan entitas anak. Direksi dibantu oleh pihak-pihak lainnya dalam menjalankan tugas mereka seperti sekretaris perusahaan. Sekretaris perusahaan bertanggung jawab antara lain untuk memberikan pelayanan pemegang saham dan pemangku kepentingan atas setiap informasi yang dibutuhkan oleh pemegang saham dan pemangku kepentingan berkaitan dengan kondisi Perseroan dan entitas anak.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERSEROAN

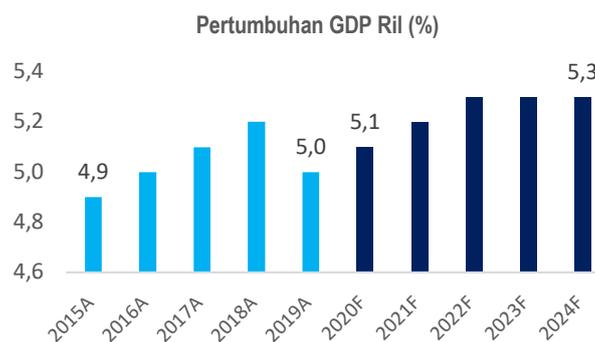
Kegiatan Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (CSR) memberikan nilai tambah kepada masyarakat, baik nilai tambah lingkungan, sosial, dan pertumbuhan ekonomi. Perseroan berkomitmen untuk menjalankan berbagai kegiatan atau program dalam rangka menciptakan keseimbangan lingkungan serta wujud tanggung jawab sosial perusahaan. Selain itu, Perseroan menyadari akan pentingnya keseimbangan antara ruang publik, perusahaan, dan masyarakat lingkungan sekitar sebagai salah satu syarat terciptanya lingkungan yang sehat, bahagia lahir bathin untuk seluruh masyarakat.

Untuk masa yang akan mendatang, Perseroan dan entitas anak tetap berkomitmen untuk melakukan kegiatan-kegiatan sosial sebagai bentuk tanggung jawab sosial dari Perseroan.

KETERANGAN DAN PROSPEK INDUSTRI

Kondisi Ekonomi di Indonesia

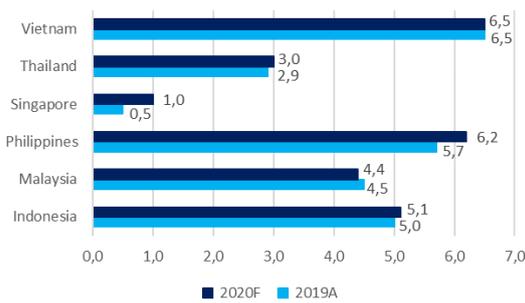
Indonesia terbentuk dari banyak pulau sehingga sering kali disebut sebagai negara kepulauan dengan iklim tropis yang menjadikan Indonesia sebagai negara yang kaya akan sumber daya alam. Berdasarkan letak geografis Indonesia diapit oleh Benua Asia dan Benua Australia serta diapit oleh Samudera Hindia dan Samudera Pasifik, sehingga Indonesia menjadi salah satu negara yang memiliki letak yang cukup strategis sebagai jalur perdagangan dunia. Pada tahun 2019 berdasarkan survei laporan *Global Competitiveness Index* (GCI) yang dilakukan oleh World Economic Forum, Indonesia berhasil menduduki peringkat ke-50 dari 141 negara yang dilakukan survei. Namun apabila dibandingkan dengan negara di ASEAN, Indonesia menduduki peringkat GCI ke-4 dimana Singapura di peringkat 1, Malaysia di peringkat 27 dan Thailand di peringkat 40. Pencapaian pertumbuhan ekonomi Indonesia pada kuartal ke-empat tahun 2019 tumbuh sebesar 4,97% (*year on year*), sehingga pertumbuhan ekonomi tahunan Indonesia pada tahun 2019 tumbuh sebesar 5,02%, lebih rendah dibanding capaian tahun 2018 sebesar 5,17%.



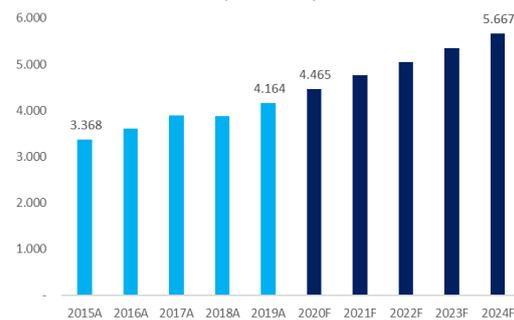
Sumber: IMF, RHB

Berdasarkan berita resmi statistik Badan Pusat Statistik, struktur ekonomi Indonesia secara spasial tahun 2019 didominasi oleh kelompok provinsi di Pulau Jawa dan Pulau Sumatera. Pulau Jawa memberikan kontribusi terbesar terhadap Produk Domestik Bruto, yakni sebesar 59,00%, diikuti oleh Pulau Sumatera sebesar 21,32%, dan Pulau Kalimantan 8,05%. Jika dibandingkan dengan negara di sekitar Indonesia seperti Vietnam, Thailand, Singapura, Filipina dan Malaysia, maka Indonesia masih duduk di urutan ke-3 apabila dilihat dari aspek pertumbuhan GDP Ril.

Pertumbuhan GDP Ril Tahunan Beberapa Negara di ASEAN (%)



GDP Per Kapita Indonesia (Dolar AS)

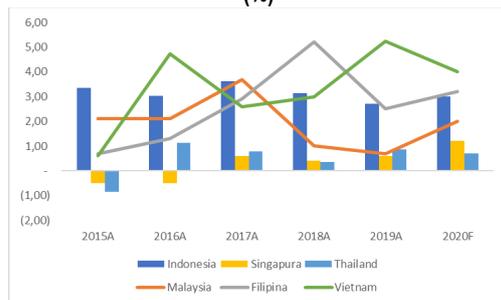


Sumber: IMF, RHB

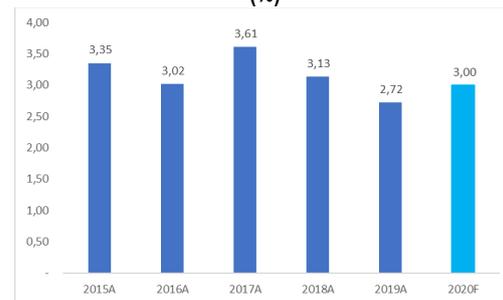
Kondisi Inflasi dan Tingkat Suku Bunga Acuan

Pada tahun 2015 Indonesia mengalami tingkat inflasi sebesar 3,35%. Seiring dengan perkembangan ekonomi, Indonesia mengalami tingkat inflasi yang fluktuatif dimana pada tahun 2017 Indonesia mencatatkan laju inflasi sebesar 3,61% namun pada tahun berikutnya yaitu 2018 dan 2019, Indonesia mencatatkan tren penurunan tingkat inflasi dengan masing-masing sebesar 3,13% dan 2,72%. Pada tahun 2020 diprediksikan Indonesia akan mengalami inflasi sebesar 3,00% namun hal tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa peristiwa yang tidak diperkirakan sebelumnya salah satunya seperti kondisi ekonomi global, politik, bencana alam dan *outbreak* yang berkepanjangan.

Tingkat Inflasi Beberapa Negara Asia Tenggara (%)



Tingkat Inflasi Indonesia (%)



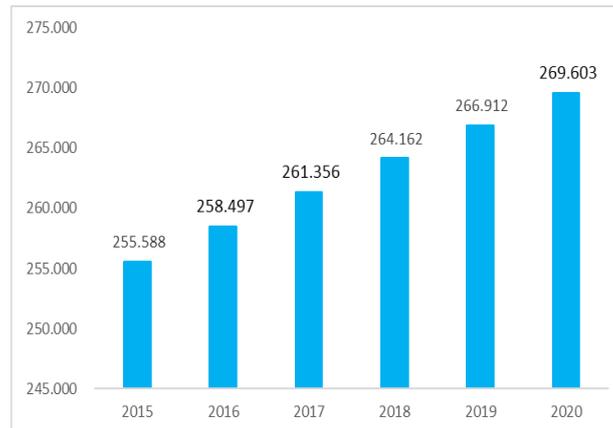
Sumber: Bloomberg, RHB

Dibandingkan dengan negara-negara disekitar wilayah Indonesia seperti Singapura, Thailand, Malaysia, Filipina dan Vietnam; Indonesia memiliki tingkat inflasi yang memperlihatkan tren yang cukup identik dimana negara-negara di sekitar wilayah Indonesia juga mengalami inflasi yang fluktuatif selama tahun 2015 hingga 2019. Pada tahun 2015 dan 2016, Singapura mengalami tingkat inflasi yang negatif. Salah satu upaya pemerintah untuk mengatur laju inflasi di Indonesia dengan cara mengatur kebijakan fiskal dan moneter. Salah satu kebijakan moneter yang cukup sering dilakukan pada tahun 2019 adalah dengan merevisi tingkat suku bunga acuan Indonesia yaitu *BI 7-day (Reverse) Repo Rate*. Selama tahun 2019 pemerintah melalui Bank Indonesia melakukan sebanyak 4 kali penyesuaian suku bunga acuan terhitung dari awal tahun 2019 dimana pada awal tahun 2019 tingkat suku bunga *BI 7 day (Reverse) Repo Rate* sebesar 6,00% dimana pada akhir tahun 2019 telah direvisi secara bertahap menjadi 5,00%. Pada tahun 2020 Bank Indonesia kembali melakukan penyesuaian suku bunga acuan *BI 7-Day (Reverse) Repo Rate* secara bertahap sebanyak 4 kali dari 5,00% pada tanggal 23 Januari 2020 menjadi 4,00% pada tanggal 16 Juli 2020. Penyesuaian ini dilakukan demi menyeimbangkan dan menjaga stabilitas serta pertumbuhan ekonomi Indonesia yang dipengaruhi sebagian besar terhadap kebijakan-kebijakan fiskal dan moneter dari Amerika Serikat.

Pertumbuhan Penduduk

Menurut data BPS pada tahun 2018, Indonesia menduduki peringkat nomor 4 di dunia dengan jumlah penduduk menurut IMF adalah sebesar 264 juta jiwa. Indonesia menjadi salah satu negara di Asia Tenggara yang memiliki jumlah penduduk terbanyak yang tersebar di kepulauan negara Indonesia.

Populasi Penduduk Indonesia (Juta Jiwa)

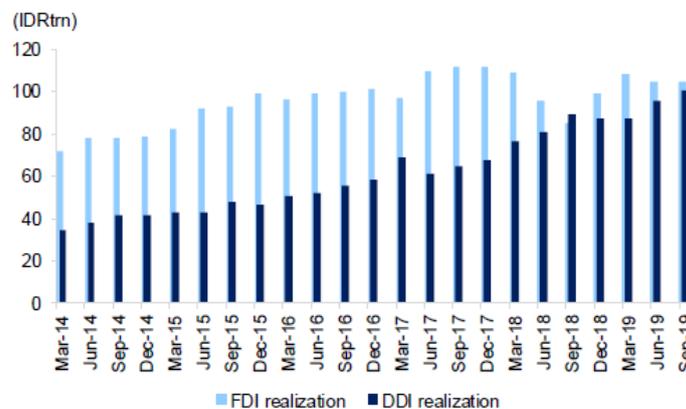


Sumber: BPS (2 Januari 2019), RHB

Industrial Estate

Penjualan property di sektor kawasan industri telah meningkat pada 2019, mencatatkan angka yang sangat signifikan dari posisi terendah pada 2017-2018. Selain itu, perang dagang AS-Cina yang meningkat telah mendorong beberapa produsen di Cina untuk pindah ke Asia Tenggara. Meskipun masih belum banyak produsen global yang pindah ke Indonesia, namun telah terjadi peningkatan aliran dana masuk FDI yang dipicu dengan semakin banyaknya reformasi yang dilakukan Pemerintah - termasuk reformasi ketenagakerjaan yang telah lama dinanti-nantikan akan diberlakukan pada akhir tahun ini. Reformasi sangat dibutuhkan karena selama ini menjadi halangan bagi investor untuk berinvestasi di Indonesia karena undang-undang perburuhan mengharuskan mereka untuk melakukan pembayaran pesangon yang besar. Selain itu, terdapat kabar baik yang mengabarkan bahwa Hyundai akan membuka pabriknya di Indonesia, yang tentunya rantai pasokannya akan segera menyusul. Ini akan menguntungkan kawasan industri di Indonesia, terutama DMAS, di mana pabrik Hyundai akan berlokasi.

Realisasi Domestic Direct Investment (DDI) dan Foreign Direct Investment (FDI)

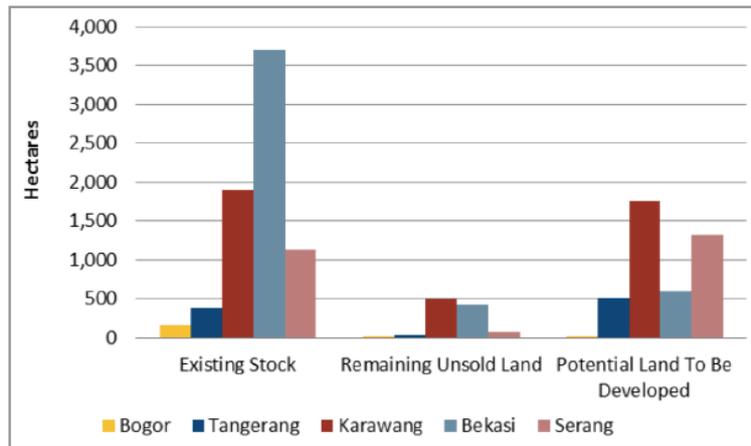


Di wilayah Jabodetabek, sebagian besar bank akan berasal melihat wilayah Karawang sebagai potensi yang menjanjikan. Dari kawasan industri yang ada dan yang beroperasi di kawasan ini, terdapat sekitar 200 hektar yang masih tersedia dalam inventaris sebagai lahan siap pakai. Karawang memiliki total sekitar 492 hektar (*gross*) lahan yang tersedia untuk dijual, tidak termasuk perluasan kawasan industri di masa depan dan yang sudah ada.

Sedangkan untuk wilayah Bekasi, dengan terbatasnya persediaan lahan yang ada, tidak ada banyak perubahan dalam *supply* lahan dan lahan industri sebagian besar tersedia di dalam kawasan operasi. Perkebunan aktif di Bekasi umumnya berkisar antara 60 sampai dengan 150 hektar lahan siap dijual. Secara total, ada lebih dari 426 hektar (*gross*) lahan industri untuk dijual di Bekasi.

Sementara itu, Serang saat ini memiliki sekitar 100 hektar lahan potensial untuk dikembangkan, yang disumbangkan oleh dua kawasan industri utama dan dari kawasan industri baru, yaitu Industri Bojonegara.

Industrial Land Stock Status in Some Active and Future Industrial Estates



Sumber: Colliers International

Untuk saat ini, hanya kurang dari dua hektar yang tersisa di satu perkebunan di Bogor dengan harga yang relatif mahal yaitu Rp5 juta / sq m. Terlepas dari itu, Bogor masih memiliki sekitar 24,5 hektar lahan, yang sebagian besar masih disewakan.

Dengan jumlah total transaksi industri pada Q3 2019, penjualan dan pembiayaan properti YTD 2019 melampaui seluruh penjualan pada tahun 2018. Sebagian besar angka penjualan dan penawaran pembiayaan pada kuartal ini didistribusikan secara merata di antara kawasan industri utama, seperti Greenland International Industrial Center (GIIC), Suryacipta, Kawasan Industri Krakatau Cilegon (KIEC) dan Cikande Modern di Serang. Meskipun angka di Q1 2019 lebih kecil, keseluruhan penjualan di Q3 2019 mewakili kinerja yang sama di masing-masing daerah, termasuk Bekasi, Karawang dan Serang.

Total transaksi penjualan dan pembiayaan mendekati 94 hektar, sehingga membawa jumlah akumulatif dari transaksi industri menjadi 227,23 hektar pada 2019 YTD. Angka ini telah melampaui penjualan tahun lalu sebesar 22%.

KIEC melaporkan jumlah transaksi penjualan yang belum pernah terjadi sebelumnya mencapai 40 hektar, tertinggi pada Q3 2019. Dua perusahaan petrokimia yang berbasis di Jepang dan Amerika membukukan kesepakatan itu sebagai bagian dari rencana ekspansi mereka. Terdapat indikasi bahwa industri berbasis bahan kimia telah cukup aktif dalam ekspansi, khususnya perusahaan yang memproduksi bahan dasar untuk industri plastik. Beberapa nama besar di industri petrokimia telah semakin mengembangkan bisnis mereka, seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan bahan plastik.

Serang telah menjadi wilayah paling aktif dalam menyimpulkan kesepakatan industri. Sebagai kawasan industri berkinerja terbaik di Q1 2019, Modern Cikande tetap konsisten dalam mengamankan komitmen penjualan kuartal ini dengan total 12,43 hektar, menempati peringkat keempat dalam volume penjualan. Bahkan, Modern Cikande meraih penjualan teratas di antara kawasan industri lainnya dengan total volume penjualan 82,67 hektar sepanjang 2019 YTD. Ada enam perusahaan - tekstil, makanan, logam, plastik, kemasan dan perusahaan yang terkait dengan baja - yang membeli tanah (1 hingga 4 hektar) di Modern Cikande. Total penjualan tanah di Serang dari Q1 hingga Q3 2019 adalah 123,67 hektar atau 55% dari total penjualan di wilayah Jabodetabek.

GIIC terus melaporkan transaksi selama beberapa tahun terakhir dengan jumlah penjualan yang signifikan. Pada Q3 2019, mereka mendaftarkan lima perusahaan (satu peralatan interior dan empat perusahaan terkait otomotif) sebagai penyewa baru mereka, dengan total 17,2 hektar. Selama tiga kuartal terakhir berturut-turut pada 2019, GIIC telah mendapatkan 42,5 hektar.

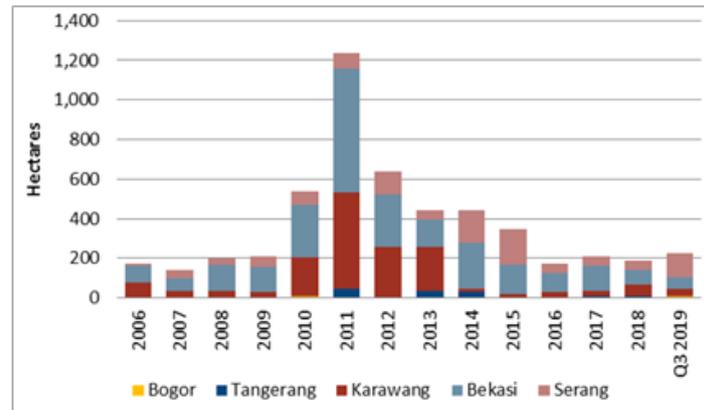
Setelah tidak aktif selama satu tahun, Suryacipta akhirnya mencatat sejumlah besar penjualan pada kuartal ini, termasuk empat transaksi dengan perusahaan IT, bahan bangunan, pengemasan dan gudang. Perusahaan IT mengambil porsi terbesar di 13,2 hektar, bahan bangunan berikutnya di 2,4 hektar dan dua lainnya mencapai 16,5 hektar.

Di Bekasi, Jababeka secara konsisten mendaftarkan penjualan dengan jumlah yang sama setiap kuartal. Kali ini mereka mendapatkan transaksi dari makanan, barang-barang konsumsi dan perusahaan manufaktur ringan, dengan total sekitar 2,6 hektar, seperti pada kuartal sebelumnya. KIIC menjual sekitar 1,5 hektar kepada perusahaan pengemasan (Jepang-Indonesia JV) untuk ekspansi mereka. Untuk transaksi pertama mereka pada 2019, satu perusahaan otomotif lokal membeli sekitar 1 hektar lahan di Bekasi Fajar pada kuartal ini. Transaksi lain yang lebih kecil datang dari Sentul Industrial Estate di Bogor yang menjual tiga unit gudang ke perusahaan farmasi dan wewangian yang berbasis di Jerman, yang melibatkan sekitar 0,23

hektar lahan. Demikian pula, Griya Idola di Tangerang hanya menangkap 0,20 hektar dari dua perusahaan kimia lokal yang memperluas operasinya.

Di pasar leasing, hanya Kota Bukit Indah yang dapat melakukan transaksi sekitar 0,6 hektar dari perusahaan lokal dalam layanan laboratorium dan perusahaan berbasis Jepang di perusahaan injeksi plastik.

Industrial Land Stock Status in Some Active and Future Industrial Estates

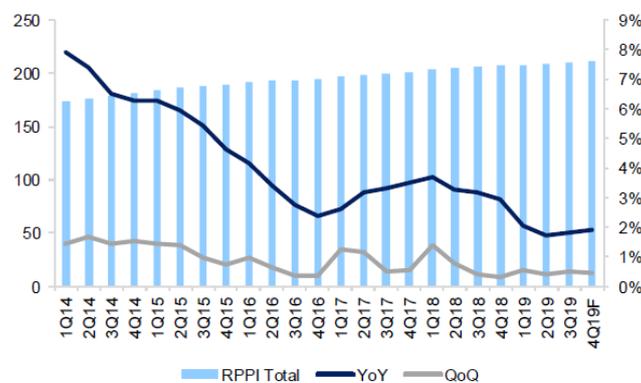


Sumber: Colliers International

Properti Perumahan

Indeks Harga Properti Residensial (RPPI) menunjukkan kenaikan moderat dalam pertumbuhan pada 3Q19, naik 0,5% QoQ (2Q19: 0,41% QoQ). Menurut kategori, rumah kecil tumbuh lebih cepat daripada rumah sedang dan besar. Lambatnya pertumbuhan harga properti terutama disebabkan oleh permintaan yang lebih rendah dari segmen perumahan karena pertumbuhan ekonomi yang lebih lambat serta tingkat hipotek yang lebih tinggi pada TA19.

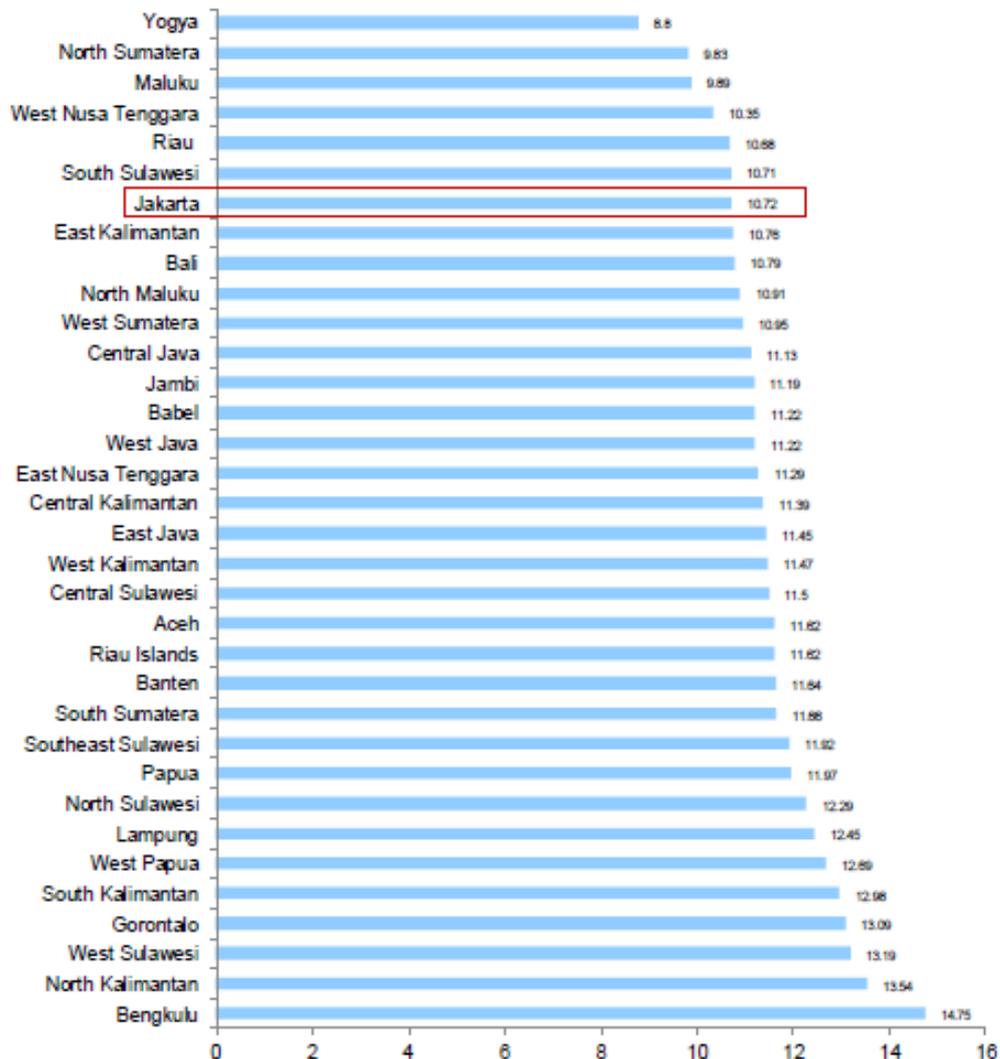
Residential Property Price Index (RPPI)



Sumber: Bank Indonesia

Meskipun Bank Indonesia (BI) telah memotong suku bunga beberapa kali pada tahun 2019 dan dilanjutkan pemotongan suku bunga pada awal tahun 2020, tingkat suku bunga KPR rata-rata masih relatif tinggi, terutama di Jakarta (10,72% dibandingkan dengan 9,80% tahun lalu). Angka ini diharapkan akan turun pada tahun FY20 harus lebih rendah dengan semakin banyaknya bank yang dengan agresif menawarkan suku bunga KPR yang lebih murah menjelang akhir tahun.

Average mortgage rates as of Sep 2019 (%)



Sumber: Bank Indonesia

Berdasarkan data BI, pertumbuhan kredit perumahan yang disalurkan menguat dari 0,7% QoQ pada 2Q19 menjadi 2,06% pada QoQ pada 3Q19, berbeda dengan pertumbuhan tahunan yang lebih lambat yang melambat dari 12,79% YoY menjadi 8,13% YoY pada kuartal sebelumnya. Dengan kestabilan politik di FY20, diharapkan akan ada percepatan pertumbuhan pinjaman untuk perumahan.

Di sektor properti perumahan, penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 tentang pengakuan pendapatan pengembang properti akan mengubah sifat aliran pendapatannya. Berdasarkan PSAK 72, pendapatan akan diakui hanya ketika konstruksi selesai (vs menurut tahap konstruksi sebelumnya) dan diserahkan kepada pelanggan. Pengembang properti Landed dapat melakukan serah terima sebagian dalam sebuah cluster, sedangkan pengembang bertingkat tinggi harus menyelesaikan konstruksi bangunan sebelum serah terima, yang akan memakan waktu lebih lama. Hal ini pada gilirannya akan mengacaukan aliran pendapatan pengembang tingkat tinggi, karena sebagian besar akan diakui ketika proyek bertingkat tinggi selesai sementara perempat tanpa serah terima akan memiliki pendapatan yang jauh lebih rendah diakui.

IX. EKUITAS

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2019, 31 Desember 2018, dan 31 Desember 2017 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. yang seluruhnya telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (*Member of Crowe Global*), auditor independent, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi., yang ditandatangani oleh Drs. Emanuel Handoyo Pranadaja, CA, CPA (Izin Akuntan Publik No.AP.0929) tanggal 27 Juli 2020, yang laporannya tercantum dalam Prospektus Ini.

Keterangan	2019	2018	2017
<i>(dalam Rupiah)</i>			
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)			
Modal saham - nilai nominal			
Rp100 per saham pada tahun 2019 dan Rp1.000.000 per saham pada tahun 2018 dan 2017			
Modal dasar - 2.500.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 200 saham pada tahun 2017			
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 630.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 100 saham pada tahun 2017	63.000.000.000	1.000.000.000	100.000.000
Defisit	(6.226.934.205)	(10.213.714.560)	(3.264.571.661)
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERSEROAN			
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	56.773.065.795	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)
	10.000.998	-	-
JUMLAH EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)	56.783.066.793	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)

Dibawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum ini:

Keterangan per 31 Desember 2019	Posisi ekuitas menurut laporan keuangan konsolidasi pada tanggal 31 Desember 2019	Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2019 apabila terjadi Penawaran Umum sejumlah 157.500.000 saham biasa atas nama nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran Rp380,- per saham sebelum dikurangi biaya Penawaran Umum yang ditanggung Perseroan	Posisi ekuitas menurut laporan keuangan konsolidasi per tanggal 31 Desember 2019 setelah penawaran umum kepada pemegang saham dilaksanakan
---------------------------------	---	--	--

EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)			
Modal ditempatkan dan disetor penuh	63.000.000.000	59.850.000.000	122.850.000.000
Defisit	(6.226.934.205)	-	(6.226.934.205)
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERSEROAN			
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	56.773.065.795	-	116.623.065.795
	10.000.998	-	10.000.998
JUMLAH EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)	56.783.066.793	59.850.000.000	116.633.066.793

Tidak ada perubahan struktur permodalan yang terjadi setelah tanggal penerbitan laporan keuangan terakhir.

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.

Berdasarkan Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan). Namun demikian, sebelum berakhirnya tahun keuangan, Perseroan dapat membagi dividen interim sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan asset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Perseroan merencanakan kebijakan dividen sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba tahun berjalan dimulai dari tahun 2024 berdasarkan laba tahun berjalan tahun buku 2023 atau ditentukan lain dalam RUPS Tahunan.

Dividen yang mungkin direkomendasikan atau dinyatakan oleh Direksi sehubungan dengan tahun buku atau periode tertentu bergantung pada faktor-faktor dibawah ini dan faktor-faktor lainnya yang dianggap berkaitan oleh Direksi Perseroan.

Jenis dan besaran pembagian dividen akan diputuskan melalui RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Keputusan untuk pembagian dividen dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Tujuan Perseroan saat ini untuk menjaga dan secara potensial meningkatkan tingkat pembagian dividen dalam tujuan Perseroan secara keseluruhan untuk mengoptimalkan keuntungan Pemegang Saham untuk jangka waktu yang lebih panjang;
- Kondisi keuangan Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang;
- Saldo kas, *net gearing*, *return on equity* dan laba ditahan;
- Kemampuan keuangan Perseroan yang diharapkan;
- Tingkat pengeluaran modal dan rencana investasi lain Perseroan yang diproyeksikan;
- Tingkat dividen, jika ada, yang diterima Perseroan dan Entitas Anak;
- Dividen hasil investasi pada perusahaan dan perusahaan bidang sejenis secara global (jika ada);
- Kepatuhan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan

Tidak terdapat *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

XI. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri. koperasi. badan usaha milik negara. atau badan usaha milik daerah. dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dikecualikan dari objek pajak dengan syarat:

- dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- bagi perseroan terbatas. badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang menerima dividen. kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek *juncto* Keputusan Menteri Keuangan No. 282/KMK.04/1997 tanggal 20 Juni 1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek *juncto* Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-06/PJ.4/1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham. telah ditetapkan sebagai berikut:

- Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari transaksi penjualan saham di bursa efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0.1% (satu per seribu) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan yang bersifat final. Pengenaan Pajak Penghasilan dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggaraan bursa efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
- Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan sebesar 0.5% (setengah persen) dari nilai saham perusahaan pada saat penawaran umum perdana saham.
- Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini. pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa sudah ada penghasilan. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan atas saham pendiri dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri ke bank persepsi atau kantor pos dan giro selambat-lambatnya satu bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut. maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008.

Sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008. atas penghasilan dividen yang dibayarkan. disediakan untuk dibayarkan. atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah. subjek pajak badan dalam negeri. penyelenggara kegiatan. bentuk usaha tetap. atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap. dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto. Dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan sebagaimana dimaksud tidak memiliki No. Pokok Wajib Pajak. besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% (seratus persen) daripada tarif sebagaimana dimaksud atau sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah brutonya.

Sesuai dengan Pasal 17 ayat (2c) Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 *juncto* Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri *juncto* Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010 tanggal 14 Juni 2010 tentang Tata Cara Pemotongan. Penyetoran. dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri. atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dikenai Pajak Penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto dan bersifat final. Pengenaan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dilakukan melalui pemotongan oleh pihak yang membayar atau pihak lain yang ditunjuk selaku pembayar dividen yang dilakukan pada saat dividen disediakan untuk dibayarkan.

Pemotongan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf angka 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 di atas tidak dilakukan atas dividen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (sebagaimana disebutkan pada paragraf pertama di atas) dan dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2c) Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (sebagaimana disebutkan pada paragraf keempat di atas).

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan, dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, atas penghasilan dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak luar negeri selain bentuk usaha tetap di Indonesia dipotong pajak sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah bruto oleh pihak yang wajib membayarkan. Dalam hal dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya dilakukan kepada penduduk suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia dan memenuhi ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2010, dipotong dengan tarif yang lebih rendah sesuai dengan P3B.

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 belum memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum melakukan pelunasan untuk seluruh utang pajak.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG MUNGKIN TIMBUL DARI PEMBELIAN. PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.

XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 145 tanggal 27 Februari 2020 sebagaimana diubah dalam Akta No. 164 tanggal 26 Agustus 2020 yang seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., Mkn., Notaris di Kota Jakarta. Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut di bawah ini, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual saham baru dikeluarkan dari portepel kepada masyarakat sebesar bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini yaitu sebanyak sebesar 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu) lembar saham biasa atas nama baru (saham baru) dan mengikatkan diri untuk membeli Saham Yang Ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum Perdana Saham.

Perjanjian Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang akan ada di kemudian hari antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi penjaminan emisi efek dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Porsi Penjaminan		
	Saham	Rp	(%)
Penjamin Pelaksana Emisi Efek:			
1. PT RHB Sekuritas Indonesia	157.287.300	59.769.174.000	99,864952
Sub Total	157.287.300	59.769.174.000	99,864952
Penjamin Emisi Efek			
1. PT Erdikha Elit Sekuritas	212.700	80.826.000	0,135048
Subtotal	212.700	80.826.000	0,135048
Total	157.500.000	59.850.000.000	100,00

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek seperti tersebut di atas dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan sebagai "Afiliasi" dalam UUPM.

PENENTUAN HARGA PENAWARAN PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang saham. Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, berada pada kisaran harga Rp300 - Rp400. Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut diatas maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah). Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha;
- Penilaian terhadap Direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berpartisipasi dalam rangka Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

Akuntan Publik : **KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan**
 Cyber 2 Tower 20th Floor
 Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5, Jakarta 12950
 Telp. : (62) 21 2553 5699
 Faksimili : (62) 21 2553 5699

Nama Rekan : Drs. Emanuel Handoyo Pranadajaja, CA, CPA
 Nomor STTD : STTD.AP-259/NB.122/2018
 Tanggal STTD : 23 Maret 2018
 Keanggotaan Asosiasi : Institut Akuntan Publik Indonesia
 Pedoman Kerja : Standar Profesi Akuntan Publik yang diterapkan oleh IAPI
 Surat Penunjukan Kerja : KNMT&R/0072/10/2019/JW

Tugas 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 konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak.

Konsultan Hukum : **Ery Yunasri & Partners**
 Prosperity Tower 12th Floor, Suite 12F District 8, SCBD Lot. 28,
 Jl. Jendral Sudirman Kav. 52-53 Jakarta 12190
 Telp. (021) 2793 4825
 Fax. (021) 2793 4626

Nama Rekan : Santo Marseilla Arianto, S.H., M.M
 Nomor STTD : STTD.KH-186/PM.2/2018
 Tanggal STTD : 1 Agustus 2018
 Keanggotaan Asosiasi : HimpunanKonsultanHukumPasar Modal (HKHPM)
 Pedoman Kerja : Standar ProfesiHimpunanKonsultanHukum PasarModal (HKHPM) sebagaimana dinyatakan dalam keputusan HKHPM No.KEP/01/HKHPM/II/2014 tanggal 4 Februari 2014
 Surat Penunjukan Kerja : No.0019/EYP-EL/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019

Tugas Pokok:

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam rangka Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum secara independen, sesuai dengan norma atau Standar Profesi dan kode etik konsultan hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri

Notaris : **Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn.**
Jl. KH. Zainul Arifin No. 2
Komp. Ketapang Indah Blok B-2 No. 4-5
Jakarta 11140
Telp.: (021) 634 5668.
Fax.: (021) 634 5666.

Nomor STTD : STTD.N-29/PM.22/2018
Tanggal STTD : 19 Maret 2018
Keanggotan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia No. 063931900705
Pedoman Kerja : UU RI No. 2 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU
No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode
Etik Notaris
Surat Penunjukan Kerja : 810/SI.Not/X/2019

Tugas Pokok:

Ruang lingkup tugas Notaris dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

Perusahaan Penilai : **KJPP Ihot Dollar & Raymond**
Graha ROI Formula Lt. 3 Suite 302,
Jl. Sultan Iskandar Muda No.222,
Jakarta 12240
Telp.: 021-7245677
Fax.: 021-7263689

Nama Rekan : Anis Rahayu
Nomor STTD : STTD.PP-43/PM.2/2018
Tanggal STTD : 6 Juli 2018
Keanggotan Asosiasi : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)
Pedoman Kerja : Peraturan VIII.C.4, KEPI & SPI Edisi VII - 2018
Surat Penunjukan Kerja : 213-R/XII/AV/19/KJPPID&R

Tugas Pokok:

Tugas utama dari Perusahaan Penilai dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi pemeriksaan secara langsung pada aktiva tetap Perseroan serta melakukan penilaian atas nilai pasar aktiva tetap milik dan atau dikuasai Perseroan per tanggal 31 Desember 2019. Dalam melaksanakan tugas penilaian untuk sampai pada opini atas nilai, Perusahaan Penilai senantiasa mengacu pada Peraturan VIII.C.4, KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) & SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII - 2018).

Biro Administrasi Efek : **PT. Raya Saham Registra**
Gedung Plaza Sentral Lt. 2
Jl. Jend. Sudirman Kav. 47-48
Jakarta 12930

Keanggotan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI) Nomor
No. ABI/IV/2011-004 tertanggal 6 April 2011
Pedoman Kerja : Surat Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-
79/PM/1991 tertanggal 18 September 1991 tentang
Pemberian Izin Usaha Sebagai Biro Administrasi Efek

Surat Penunjukan Kerja : kepada PT Raya Saham Registra
: 007/GHM/DIR/II/2020

Tugas Pokok:

Tugas dan tanggung jawab BAE dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, sesuai dengan Standar Profesi Dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan dan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham ("DPPS") dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS") yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana diisyaratkan dalam pemesanan saham dan telah mendapatkan persetujuan dari Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, dan melakukan administrasi pemesanan saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, BAE mempunyai hak untuk menolak pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan berdasarkan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, mencetak konfirmasi penjatahan dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Formulir Konfirmasi Penjatahan ("FKPS") atas nama pemesan yang mendapatkan penjatahan dan menyusun laporan Penawaran Umum Perdana Saham sesuai peraturan yang berlaku.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan Afiliasi dalam UUPM.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR

Ketentuan penting dalam bab ini bersumber dari Anggaran Dasar Perseroan terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 127 Tanggal 19 Agustus 2020 yang dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, SH., M.HUM., M.KN, berkedudukan di Jakarta Barat. Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK No. IX.J.1, Peraturan OJK No. 33/2014, Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020, Peraturan OJK 16/POJK.04/2020 serta UUPT.

Maksud dan tujuan

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah:
Berusaha dalam bidang :
 - a. Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa;
 - b. Hotel Bintang Tiga;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - i. Kegiatan usaha utama:
 - a. Berusaha dalam bidang real estat pada umumnya, terutama tapi tidak terbatas pada bidang 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 tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pembangunan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang – ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. (Kode KBLI: 68110).
 - b. Berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi pada umumnya, khususnya Hotel Bintang Tiga, yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya. (Kode KBLI: 55113).
 - ii. Kegiatan usaha penunjang:
selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf (i), Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 huruf (i) diatas

Modal

1. Modal dasar Perseroan Rp. 250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah), terbagi atas 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100,00 (seratus Rupiah)
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25,2 % (dua puluh lima koma dua persen), atau 630.000.000 (enam puluh tiga juta) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 63.000.000.000 (enam puluh tiga miliar Rupiah), oleh para pemegang saham
3. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, yang wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disebut dengan "Rapat Umum Pemegang Saham" atau "RUPS"), mengenai penyetoran tersebut;
 - b. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan atau instansi yang berwenang dan/atau pelaksanaannya (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disebut dengan "OJK"), dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
 - c. memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - 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; dan
 - e. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri tersebut sudah

dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Penyetoran atas saham dari kompensasi/konversi tagihan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal

4. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan RUPS dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
5.
 - a. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham antara lain Obligasi Konversi atau Waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan RUPS yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut;
 - b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal
 - c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroantersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan syarat-syarat dan jangka waktu sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 - d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain hal dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
 - e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf (d) di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - f. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
 - g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham sebagaimana diatur dalam peraturan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, baik untuk memperbaiki posisi keuangan maupun selain untuk memperbaiki posisi keuangan Perseroan, yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang mengatur tentang penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu;
 - h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 ayat 5 huruf (a) sampai dengan huruf (g) di atas apabila ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.
6. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
7. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

8. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang :
 - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b. telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir b Pasal ini
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat 8 butir c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir d Pasal ini.
9. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya 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 kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
10. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10 % (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan atau dalam jumlah lain apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal

Saham

1. Saham-saham Perseroan adalah saham-saham atas nama, sebagaimana terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) pihak saja, baik perorangan maupun badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham, yaitu orang atau badan hukum yang namanya tercatat sebagai pemilik saham yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya nama dari yang ditunjuk atau diberi kuasa itu saja yang dimasukkan dalam Daftar Pemegang Saham dan harus dianggap sebagai Pemegang Saham dari saham yang bersangkutan serta berhak mempergunakan semua hak yang diberikan oleh hukum yang timbul atas saham-saham tersebut.
5. Selama ketentuan dalam ayat 4 Pasal ini belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. Dalam hal para pemilik bersama lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan berhak memberlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang saham yang sah atas saham-saham tersebut
7. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham atau lebih dengan sendirinya menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.

9. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan

Surat Saham

1. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau pada Bank Kustodian (khusus dalam rangka kontrak investasi kolektif), Perseroan memberikan bukti pemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan yang berlaku di Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
2. Apabila dikeluarkan surat saham, maka untuk setiap saham diberi sehelai surat saham.
3. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham-saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
4. Pada surat saham sekurangnya harus dicantumkan :
 - a. Nama dan alamat pemegang saham;
 - b. Nomor surat saham;
 - c. Tanggal pengeluaran surat saham;
 - d. Nilai Nominal saham;
 - e. Tanda pengenal sebagaimana akan ditentukan oleh Direksi
5. Pada surat kolektif saham sekurangnya harus dicantumkan :
 - a. Nama dan alamat pemegang saham;
 - b. Nomor surat kolektif saham;
 - c. Tanggal pengeluaran surat kolektif saham;
 - d. Nilai nominal saham;
 - e. Jumlah saham dan nomor urut saham yang bersangkutan;
 - f. Tanda pengenal sebagaimana akan ditentukan oleh Direksi
6. Surat saham dan surat kolektif saham dan/atau Obligasi Konversi dan/atau Waran dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham dapat dicetak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta ditandatangani oleh seorang anggota Direksi dan seorang anggota Dewan Komisaris, atau tanda tangan tersebut dicetak langsung pada surat saham dan surat kolektif saham dan/atau Obligasi Konversi dan/atau Waran dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya yang bersangkutan, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
7. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau pada Bank Kustodian (khusus dalam rangka kontrak investasi kolektif), Perseroan menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada -Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau pada Bank Kustodian yang bersangkutan, yang ditandatangani oleh seorang anggota Direksi dan seorang anggota Dewan Komisaris, atau tanda tangan tersebut dicetak langsung pada sertifikat atau konfirmasi tertulis tersebut, sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan.
8. Sertifikat atau konfirmasi tertulis yang diterbitkan oleh Perseroan untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif, sekurang-kurangnya harus mencantumkan :
 - a. Nama dan alamat Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau Bank Kustodian 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 setiap saham dalam Penitipan Kolektif dengan klasifikasi yang sama adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
 - f. Persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi untuk perubahan sertifikat atau konfirmasi tertulis.

Pengganti Surat Saham

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika :
 - a. Pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut; dan
 - b. Perseroan telah menerima surat saham yang rusak.
2. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan pengganti surat saham.
3. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika :
 - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut;
 - b. 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 tempat di mana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Biaya untuk pengeluaran pengganti surat saham itu harus ditanggung oleh pemegang saham yang bersangkutan.
 5. Pengeluaran pengganti surat saham menurut Pasal ini mengakibatkan surat aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi.
 6. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham dan pengganti sertifikat atau konfirmasi tertulis.

Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus

1. Direksi Perseroan wajib mengadakan dan menyimpan Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus di tempat kedudukan Perseroan.
2. Dalam Daftar Pemegang Saham dimuat sekurang-kurangnya :
 - a. Nama dan alamat para pemegang saham;
 - b. Jumlah, nomor dan tanggal perolehan saham yang dimiliki para pemegang saham;
 - c. Jumlah yang disetor atas setiap saham;
 - d. Nama dan alamat dari orang atau badan hukum yang mempunyai hak gadai atas saham atau sebagai penerima jaminan fidusia saham dan tanggal perolehan hak gadai atau tanggal pendaftaran jaminan fidusia tersebut (jika ada);
 - e. Keterangan penyetoran saham dalam bentuk lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3 Anggaran Dasar ini; dan
 - f. Keterangan lainnya yang dianggap perlu oleh Direksi dan/atau diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam Daftar Khusus dimuat keterangan mengenai kepemilikan saham anggota Direksi dan Dewan Komisaris beserta keluarganya dalam Perseroan dan/atau pada perseroan lain serta tanggal saham itu diperoleh
4. Setiap perubahan alamat dari pemegang saham wajib diberitahukan secara tertulis kepada Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Direksi). Selama pemberitahuan demikian belum diterima, maka semua surat kepada pemegang saham atau pengumuman dan pemanggilan untuk RUPS adalah sah jika dikirimkan kepada alamat pemegang saham yang terakhir tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
5. Direksi berkewajiban untuk menyimpan dan memelihara Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebaik-baiknya.
6. Direksi dapat menunjuk dan memberi kewenangan kepada Biro Administrasi Efek untuk melaksanakan pencatatan dan tata usaha saham Perseroan dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus.
7. Setiap pemegang saham atau wakilnya yang sah dapat melihat Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus pada waktu jam kerja Kantor Perseroan.
8. Pencatatan dan/atau perubahan pada Daftar Pemegang Saham harus disetujui Direksi dan dibuktikan dengan penandatanganan pencatatan atas perubahan tersebut oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi), sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
9. Setiap pendaftaran atau pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham termasuk pencatatan mengenai suatu penjualan, pemindahtanganan, pembebanan yang menyangkut saham atau hak atau kepentingan atas saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar, dan untuk saham yang terdaftar pada Bursa Efek di Indonesia, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
10. Atas permintaan pemegang saham yang bersangkutan atau pemilik hak gadai atau penerima jaminan fidusia, pembebanan atas saham harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus dengan cara yang akan ditentukan oleh Direksi berdasarkan bukti yang memuaskan yang dapat diterima oleh Direksi mengenai gadai atau fidusia atas saham yang bersangkutan.

Penitipan Kolektif

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
2. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
3. 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 Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif tersebut.

4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, sebagai tanda bukti pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
5. 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 Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan.
6. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi tertulis kepada ---pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam rekening efek.
7. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain.
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa yang bersangkutan adalah benar-benar pemilik yang sah dari saham yang hilang atau musnah tersebut dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah.
9. 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.
10. 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.
11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar 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 tanggal pemanggilan RUPS.
12. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham 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 kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
13. 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.
14. 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.
15. 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 RUPS, dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang rekening efek beserta jumlah saham yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan 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.
16. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan

Pemindahan Hak Atas Saham

1. Pendaftaran pemindahan hak atas saham wajib dilakukan oleh Direksi dengan cara mencatatkan pemindahan hak itu dalam Daftar Pemegang Saham yang bersangkutan berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.
2. Akta pemindahan hak atau surat lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya disampaikan kepada Perseroan, dengan ketentuan bahwa bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia harus memenuhi peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek satu ke rekening efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.
4. Pemindahan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi. Segala tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal ini, membawa akibat bahwa suara yang dikeluarkan dalam RUPS untuk saham itu dianggap tidak sah, sedang pembayaran dividen atas saham itu ditangguhkan.
5. Pemindahan hak atas saham harus dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus, maupun pada surat saham dan surat kolektif saham yang bersangkutan. Catatan itu harus diberi tanggal dan ditandatangani oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi).
6. Direksi atas kebijaksanaan mereka sendiri dan dengan memberikan alasan untuk itu, dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar tidak dipenuhi atau apabila salah satu dari persyaratan dalam pemindahan saham tidak terpenuhi.
7. Apabila Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi.
8. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham yang dimaksud harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
9. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan suatu saham beralih demi dan/atau berdasarkan hukum, dengan mengajukan bukti haknya sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham dari saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang pasar modal di Indonesia.
10. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindahan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 9 Pasal ini.
11. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asalnya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham tetap dianggap sebagai pemilik dari saham tersebut hingga nama dari pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
12. Pemindahan hak atas saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dan/atau saham yang diperdagangkan di Pasar Modal dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Rapat Umum Pemegang Saham

1. Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") dalam Perseroan adalah :
 - a. RUPS Tahunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Anggaran Dasar ini.
 - b. RUPS lainnya, yang selanjutnya dalam Anggaran Dasar disebut RUPS Luar Biasa yaitu RUPS yang diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Anggaran Dasar ini.Yang dimaksud dalam RUPS dalam Anggaran Dasar ini berarti kedua-duanya yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.
2. Perseroan dapat menyelenggarakan RUPS secara elektronik, dengan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.
3.
 - a. Satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; atau
 - b. Dewan Komisaris;dapat meminta agar diselenggarakan RUPS.

4. Permintaan tersebut pada ayat 3 Pasal ini, diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya.
5. Surat tercatat sebagaimana dimaksud pada ayat 4 yang disampaikan oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf a Pasal ini, ditembuskan kepada Dewan Komisaris.
6. Permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, harus:
 - i. dilakukan dengan itikad baik;
 - ii. mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
 - iii. merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - iv. disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam RUPS; dan
 - v. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar ini.
7. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, diterima Direksi.
8. Direksi wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS dan surat tercatat sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 Pasal ini dari pemegang saham atau Dewan Komisaris, kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 7 Pasal ini.
9. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 Pasal ini, atas usulan pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan :
 - a. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
 - b. alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
10. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 9 Pasal ini, atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini, kepada Dewan Komisaris.
11. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 10 Pasal ini, diterima Dewan Komisari
12. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 11 Pasal ini.
13. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Dewan Komisaris, Dewan Komisaris wajib mengumumkan :
 - i. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham yang tidak diselenggarakan; dan
 - ii. alasan tidak diselenggarakannya RUPS;
14. Dalam hal Dewan Komisaris telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 13 Pasal ini, atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, pemegang saham dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya RUPS kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini.
15. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 14 Pasal ini wajib menyelenggarakan RUPS.
16. Jika permintaan penyelenggaraan RUPS dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri, pemegang saham yang melakukan permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf a Pasal ini, wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak pengumuman RUPS oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau sejak ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri.
17. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 Pasal ini atas usulan Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 huruf b Pasal ini, dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi, Direksi wajib mengumumkan :
 - a. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari Dewan Komisaris yang tidak diselenggarakan; dan
 - b. alasan tidak diselenggarakannya RUPS.
18. Dalam hal Direksi telah melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 17 Pasal ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari telah terlampaui, Dewan Komisaris menyelenggarakan sendiri RUPS.
19. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 17 Pasal ini atau jangka waktu 15 (lima belas) hari sebagaimana dimaksud pada ayat 18 Pasal ini telah terlampaui.
20. Dewan Komisaris wajib menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat 19.
21. Prosedur penyelenggaraan RUPS yang dilakukan oleh :
 - a. Direksi sebagaimana dimaksud ayat 7 dan ayat 8 Pasal ini;

- b. Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 Pasal ini dan ayat 19 Pasal ini; dan
 - c. pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 15 Pasal ini;
- wajib dilakukan sesuai dengan prosedur penyelenggaraan RUPS sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK.
22. Selain memenuhi prosedur RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 21 Pasal ini dalam pemberitahuan mata acara RUPS wajib memuat juga informasi:
- a. penjelasan bahwa RUPS dilaksanakan atas permintaan pemegang saham dan nama pemegang saham yang mengusulkan serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan, jika Direksi atau Dewan Komisaris melakukan RUPS atas permintaan pemegang saham;
 - b. menyampaikan nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan dan penetapan ketua pengadilan negeri mengenai pemberian izin penyelenggaraan RUPS, jika RUPS dilaksanakan pemegang saham sesuai dengan penetapan ketua pengadilan negeri untuk menyelenggarakan RUPS; atau
 - c. penjelasan bahwa Direksi tidak melaksanakan RUPS atas permintaan Dewan Komisaris, jika Dewan Komisaris melakukan sendiri RUPS yang diusulkannya.

Tempat. Pemberitahuan. Pemanggilan dan Waktu Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham

1. RUPS dapat diadakan di :
 - a. tempat kedudukan Perseroan; atau
 - b. tempat Perseroan menjalankan kegiatan usaha utamanya; atau
 - c. ibukota provinsi di mana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan; atau
 - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek di mana saham-saham Perseroan dicatatkan dengan ketentuan RUPS tersebut wajib diselenggarakan dalam wilayah Negara Republik Indonesia.
2. Dalam menyelenggarakan RUPS, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK;
 - b. melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham; dan
 - c. melakukan pemanggilan RUPS kepada pemegang saham.
3. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS. Dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS, maka Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
4. a. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham, paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melalui media pengumuman sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini.
 - b. Pengumuman RUPS tersebut, memuat paling sedikit :
 - i. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - ii. ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
 - iii. tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
 - iv. tanggal pemanggilan RUPS.
 - c. Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 3, selain memuat hal sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf b Pasal ini, pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf a Pasal ini wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.
 - d. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, selain informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 huruf b dan c Pasal ini, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:
 - a. RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama; dan
 - b. pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap RUPS.
5. a. Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPS.
 - b. Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 huruf a Pasal ini, harus memuat informasi paling sedikit:
 - a. tanggal penyelenggaraan RUPS;
 - b. waktu penyelenggaraan RUPS;
 - c. tempat penyelenggaraan RUPS;
 - d. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - e. mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;

- f. informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
 - g. informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS.
6. a. Pemanggilan RUPS untuk RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan:
 - i. Pemanggilan RUPS kedua wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua diselenggarakan;
 - ii. Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah diselenggarakan dan tidak mencapai kuorum kehadiran;
 - iii. RUPS kedua wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama diselenggarakan;
 - iv. Dalam hal Perseroan tidak melakukan RUPS kedua dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf a butir iii, Perseroan wajib melakukan RUPS dengan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini.
 - b. Pemanggilan RUPS untuk RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan:
 - i. Pemanggilan dan pelaksanaan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;
 - ii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir i Pasal ini, harus disampaikan kepada OJK paling lambat 14 (empat belas) hari setelah RUPS kedua dilangsungkan.
 - iii. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf b butir ii 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.
 - iv. RUPS ketiga dilarang dilaksanakan oleh Perseroan sebelum mendapatkan penetapan dari OJK sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 huruf b Pasal ini.
7. Perseroan wajib mencantumkan usulan mata acara RUPS dari pemegang saham dalam mata acara RUPS yang dimuat dalam pemanggilan, sepanjang usulan mata acara RUPS memenuhi semua persyaratan sebagai berikut:
 - a. Usul tersebut diajukan secara tertulis kepada penyelenggara RUPS oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili $\frac{1}{20}$ (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
 - b. Usul tersebut diterima paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan RUPS; dan
 - c. Usul tersebut, harus:
 - dilakukan dengan itikad baik;
 - mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
 - merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS, dan
 - tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
 8. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham, dengan ketentuan :
 - a. Bahan mata acara RUPS dapat diakses dan diunduh melalui situs web Perseroan dan/atau e-RUPS;
 - b. Bahan mata acara RUPS tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS, atau jangka waktu lebih awal bilamana diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - c. Bahan mata acara RUPS yang tersedia tersebut, dapat berupa:
 - i. salinan dokumen fisik, yang diberikan secara cuma-cuma dan tersedia di kantor Perseroan jika diminta secara tertulis oleh pemegang saham; dan/atau
 - ii. salinan dokumen elektronik, yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Perseroan.
 - d. Dalam hal mata acara RUPS mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, maka daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
 - (i) di situs web Perseroan paling singkat sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau
 - (ii) pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada butir (ii) namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
 9. Ralat pemanggilan RUPS wajib dilakukan, jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS, memuat perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, maka wajib dilakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam ayat 5 Pasal ini;
 - b. Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah OJK, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS tersebut tidak berlaku, sepanjang OJK tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.

10. a. Dalam penyelenggaraan RUPS, kewajiban melakukan:
- pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang;
 - pengumuman ringkasan risalah RUPS;
- dilakukan melalui media pengumuman sebagai berikut:
- i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web penyedia e-RUPS;
 - b) situs web Bursa Efek; dan
 - c) situs web Perseroan;
 dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - (a) situs web penyedia e-RUPS;
 - (b) situs web Perseroan; dan
 - (c) situs web yang disediakan OJK;
 dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - iii. Pengumuman yang menggunakan bahasa asing pada situs web Perseroan pada butir i huruf c) dan butir ii huruf (b) wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman yang menggunakan Bahasa Indonesia.
 - iv. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dalam Bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud pada butir iii, informasi dalam Bahasa Indonesia yang digunakan sebagai acuan.
- b. Dalam hal Perseroan menyelenggarakan e-RUPS dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, ketentuan mengenai media pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam huruf a ayat 11 ini, adalah sebagai berikut:
- i. dalam hal saham Perseroan tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - a) situs web bursa efek; dan
 - b) situs web Perseroan;
 dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - ii. dalam hal saham Perseroan tidak tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit:
 - (a) situs web Perusahaan Terbuka; dan
 - (b) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web yang disediakan OJK;
 dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.
 - iii. Dalam hal media pengumuman dilakukan melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada butir ii huruf (b), bukti pengumuman dimaksud wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal pengumuman tersebut.

Pimpinan dan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham

1. RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
2. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Apabila semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan.

Apabila semua anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

3. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS, wajib dibuat risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Risalah RUPS wajib dibuat dan ditandatangani oleh pimpinan RUPS dan paling sedikit 1 (satu) orang pemegang saham yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS, namun penandatanganan tersebut tidak disyaratkan apabila risalah RUPS tersebut dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - b. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, risalah RUPS wajib dibuat dalam bentuk akta berita acara RUPS yang dibuat oleh notaris yang terdaftar di OJK.
 - c. Risalah RUPS tersebut wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah RUPS diselenggarakan, dalam hal waktu penyampaian risalah RUPS tersebut jatuh pada hari libur, risalah RUPS tersebut wajib disampaikan paling lambat pada hari kerja berikutnya.
 - d. Ringkasan risalah RUPS, paling kurang memuat informasi :
 - i. tanggal pelaksanaan RUPS, tempat pelaksanaan RUPS, pelaksanaan RUPS, dan mata acara RUPS;
 - ii. anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang hadir pada saat RUPS;
 - iii. jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir pada saat RUPS dan persentasenya dari jumlah seluruh saham yang mempunyai hak suara yang sah;
 - iv. ada tidaknya pemberian kesempatan kepada pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS;
 - v. jumlah pemegang saham yang mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait mata acara RUPS, jika pemegang saham diberi kesempatan;
 - vi. mekanisme pengambilan keputusan RUPS;
 - vii. hasil pemungutan suara yang meliputi jumlah suara setuju, tidak setuju, dan abstain (tidak memberikan suara) untuk setiap mata acara RUPS, jika pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara;
 - viii. keputusan RUPS; dan
 - ix. pelaksanaan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak, jika terdapat keputusan RUPS terkait dengan pembagian dividen tunai.
 - e. Ringkasan risalah RUPS wajib diumumkan kepada masyarakat paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah RUPS diselenggarakan, melalui media pengumuman pada Pasal 21 ayat 11.
4. Ketentuan mengenai risalah RUPS dan ringkasan risalah RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini dan Pasal 21 ayat 11 huruf a mutatis mutandis berlaku untuk penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan ketua pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 15 dan penyelenggaraan RUPS oleh Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 18.

Kuorum. Hak Suara dan Keputusan Dalam Rapat Umum Pemegang Saham

1. a. Sepanjang tidak diatur lain dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara yang harus diputuskan dalam RUPS (termasuk RUPS untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas; untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam batas modal dasar), dilakukan dengan ketentuan :
 - (i) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS pertama sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
- b. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar kecuali perubahan Anggaran Dasar dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan :
 - (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;

- (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS pertama sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;
- c. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan :
- (i) RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (ii) Dalam hal kuorum kehadiran RUPS pertama sebagaimana dimaksud pada butir (i) tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
 - (iii) Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;
- d. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, maka RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
- (i) Usulan mata acara perubahan hak atas saham wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 7 Anggaran Dasar ini;
 - (ii) RUPS hanya dihadiri oleh pemegang saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu;
 - (iii) RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili.
 - (iv) dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada butir (iii) tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua, paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
 - (v) keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (iii) dan (iv) di atas adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - (vi) dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (iv) di atas tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;
 - (vii) Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.
2. Pemegang saham dapat diwakili oleh pemegang saham lain atau orang lain dengan surat kuasa. Surat kuasa harus dibuat dan ditandatangani dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh Direksi Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang bukti perdata serta diajukan kepada Direksi sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal RUPS yang bersangkutan. Ketua rapat berhak meminta agar surat kuasa untuk mewakili pemegang saham diperlihatkan pada waktu RUPS diadakan.
3. Pemegang saham yang berhak hadir atau diwakili dengan surat kuasa dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham per tanggal 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan atau 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal ralat pemanggilan (jika ada) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

4. Dalam RUPS, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
5. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
6. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan suara yang sah.
7. Pemegang saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun tidak mengeluarkan suara (abstain/blanko) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan kuorum keputusan sesuai dengan ketentuan ayat 1 Pasal ini. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka keputusan mengenai diri orang akan ditentukan melalui undian sedangkan mengenai hal-hal lain maka usul harus dianggap ditolak.
9. RUPS untuk memutuskan tentang transaksi yang mempunyai benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. pemegang saham yang mempunyai benturan kepentingan dianggap telah memberikan keputusan yang sama dengan keputusan yang disetujui oleh pemegang saham independen yang tidak mempunyai benturan kepentingan;
 - b. RUPS dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 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 pada ayat 9 butir b Pasal ini tidak tercapai, maka dalam RUPS kedua, keputusan sah apabila dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen, dan disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam RUPS kedua;
 - d. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud pada ayat 9 butir c Pasal ini tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diselenggarakan dengan sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran dan pemanggilan, yang ditetapkan oleh OJK, atas permohonan Perseroan;
 - e. Keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh pemegang saham -independen yang hadir dalam RUPS ketiga tersebut.
10. Berkenaan dengan transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, yang akan dilakukan oleh Perseroan, wajib dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang mengikat di luar RUPS dengan syarat semua pemegang saham dengan hak suara menyetujui secara tertulis dengan menandatangani usul yang bersangkutan.
12. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda, kecuali :
 - a. bank kustodian atau perusahaan efek sebagai kustodian yang mewakili nasabah-nasabahnya pemilik saham Perseroan;
 - b. manajer investasi yang mewakili kepentingan reksa dana yang dikelolanya.
13. Saham Perseroan tidak mempunyai hak suara, apabila :
 - a. saham Perseroan yang dikuasai sendiri oleh Perseroan;
 - b. saham induk Perseroan yang dikuasai oleh anak perusahaannya secara langsung atau tidak langsung, atau saham Perseroan yang dikuasai oleh perseroan lain yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh Perseroan;
 - c. hal-hal lain sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
14. Setiap usul yang diajukan oleh para pemegang saham selama pembicaraan atau pemungutan suara dalam RUPS harus memenuhi syarat, sebagai berikut :
 - a. Menurut pendapat Ketua Rapat hal tersebut berhubungan langsung dengan salah satu mata acara RUPS yang bersangkutan; dan
 - b. Hal-hal tersebut diajukan oleh 1 (satu) atau lebih pemegang saham bersama-sama yang memiliki sedikitnya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah; dan

- c. Menurut pendapat Direksi usul itu dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan.

Direksi

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua orang anggota Direksi, seorang di antaranya diangkat sebagai Direktur Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Direktur Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Direksi dilakukan dengan memperhatikan keahlian, pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Direksi adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya, setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentiannya kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Direksi tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Direksi dapat diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang besarnya ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Direksi lowong, yakni jumlah anggota Direksi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Direksi yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru, dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
9. Anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi paling lambat 90 - (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
11. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 9 dan 10 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
12. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.
13. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan.
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan Wewenang Direksi

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
3. Tugas pokok Direksi adalah:
 - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
 - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;

- c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola perusahaan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris perusahaan atau susunan unit kerja sekretaris perusahaan berikut penanggung jawabnya.

4. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya.
 - b. telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - c. tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
 - d. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 Pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
6. Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut:
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank) kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
 - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan;
 harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan --peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
7. Untuk menjalankan perbuatan hukum :
 - a. mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
 - b. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;
 Direksi harus mendapat persetujuan dari RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
8. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
9. a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila :
 - i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
 - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
 - iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan :
 - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
 - 2) lampainya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.
- b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir a Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah :
 - i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
 - iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisari mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

- c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
10. a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
11. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
12. Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.
13. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi
14. Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

Rapat Direksi

1. Direksi wajib mengadakan Rapat Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan, dan mengadakan Rapat Direksi bersama Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan, kecuali bilamana dipandang perlu atas permintaan seorang atau lebih anggota Direksi atau atas permintaan tertulis dari Dewan Komisaris, atau atas permintaan tertulis dari 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama sama mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dengan menyebutkan hal-hal yang akan dibicarakan.
2. Pemanggilan Rapat Direksi dilakukan oleh anggota Direksi yang berhak bertindak untuk dan atas nama Direksi menurut ketentuan Pasal 12 Anggaran Dasar.
3. Pemanggilan Rapat Direksi harus disampaikan dengan surat tercatat, atau dengan surat yang disampaikan langsung kepada setiap anggota Direksi dengan mendapat tanda terima atau dengan telegram, telex, faksimile yang ditegaskan dengan surat tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum rapat diadakan, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal rapat, dengan ketentuan bahwa seluruh anggota Direksi (atau penggantinya, tergantung kasusnya) dapat, dengan tertulis, mengabaikan persyaratan ini atau setuju dengan panggilan yang lebih pendek.
4. Pemanggilan Rapat Direksi harus mencantumkan antara lain tanggal, waktu, tempat dan agenda rapat yang berisikan hal-hal yang akan dibicarakan dalam rapat tersebut, dan disertai dengan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan diskusi dalam rapat.
5. Rapat Direksi diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau di tempat kegiatan usaha utama Perseroan di dalam wilayah Republik Indonesia. Apabila semua anggota Direksi hadir atau diwakili, pemanggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Direksi dapat diadakan di manapun di dalam wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang ditentukan oleh Direksi dan Rapat Direksi tersebut berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
6. Rapat Direksi dipimpin oleh Direktur Utama, dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat Direksi akan dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang dipilih oleh dan dari antara para anggota Direksi yang hadir dan/atau diwakili dalam Rapat Direksi yang bersangkutan.
7. Seorang anggota Direksi dapat diwakili dalam Rapat Direksi hanya oleh anggota Direksi lainnya berdasarkan surat kuasa yang diberikan khusus untuk keperluan tersebut.
8. Rapat Direksi adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Direksi hadir atau diwakili secara sah dalam rapat tersebut.
9. Keputusan Rapat Direksi harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suar yang sah yang dikeluarkan secara sah dalam rapat.
10. Apabila suara yang setuju dan yang tidak setuju berimbang maka Ketua Rapat Direksi yang akan menentukan.
11. a. Setiap anggota Direksi yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) untuk setiap anggota Direksi lain yang diwakilinya.
b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tanda tangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan secara lisan kecuali Ketua Rapat Direksi menentukan lain tanpa ada keberatan berdasarkan suara terbanyak dari yang hadir.
c. Suara abstain (blanko) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan dengan suara mayoritas yang mengeluarkan suara dalam rapat.
12. Dari segala sesuatu yang dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat Direksi harus dibuat Risalah Rapat Direksi. Risalah Rapat Direksi oleh seorang notulis yang ditunjuk oleh Ketua Rapat Direksi dan setelah Risalah Rapat Direksi dibacakan dan dikonfirmasi kepada para peserta Rapat Direksi, kemudian ditandatangani oleh seluruh anggota Direksi yang

hadir dalam Rapat Direksi dan disampaikan kepada seluruh anggota Direksi, dalam hal terdapat anggota Direksi yang tidak menandatangani Risalah Rapat Direksi, yang bersangkutan wajib menyebutkan alasannya secara tertulis dalam surat tersendiri yang dilekatkan pada Risalah Rapat Direksi. Risalah ini merupakan bukti yang sah untuk para anggota Direksi dan untuk pihak ketiga mengenai keputusan yang diambil dalam rapat yang bersangkutan. Apabila Risalah dibuat oleh Notaris, penandatanganan demikian tidak disyaratkan.

13. Direksi dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Direksi, dengan ketentuan semua anggota Direksi telah diberitahu secara tertulis mengenai usul keputusan yang dimaksud dan semua anggota Direksi memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis tersebut dengan menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Direksi.
14. Ketentuan mengenai Rapat Direksi yang belum diatur dalam Anggaran Dasar ini mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.

Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, seorang di antaranya diangkat sebagai Komisaris Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Komisaris Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan dengan memperhatikan persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya setelah anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentian tersebut, kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Dewan Komisaris tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Dewan Komisaris dapat diberi gaji atau honorarium dan tunjangan yang besarnya ditentukan oleh RUPS.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, yakni jumlah anggota Dewan Komisaris kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Anggota Dewan Komisaris dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
10. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 8 dan 9 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris tersebut.
12. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila :
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tugas dan Wewenang Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris bertugas :
 - a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi
 - b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.
 - c. melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS.
 - d. melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS
 - e. meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut.
 - f. mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
 - g. melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.

2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana yang dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban :
 - a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
 - b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
 - c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
 - d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
 - e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.
3. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
4. Jika dianggap perlu, Dewan Komisaris berhak meminta bantuan tenaga ahli dalam melaksanakan tugasnya untuk jangka waktu terbatas atas beban Perseroan.
5. Pembagian kerja di antara para anggota Dewan Komisaris diatur oleh mereka, dan untuk kelancaran tugasnya Dewan Komisaris dapat dibantu oleh seorang sekretaris yang diangkat oleh Dewan Komisaris atas beban Perseroan.
6. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya, apabila anggota Direksi tersebut dianggap bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan.
7. Pemberhentian sementara itu wajib diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
8. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris wajib untuk menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan pemberhentian sementara tersebut, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal seluruh anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan berhak menduduki kembali jabatannya.

9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama.
10. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan.
11. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar ini atau keputusan RUPS.

Rapat Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris wajib mengadakan Rapat Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan, dan mengadakan Rapat Dewan Komisaris bersama Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, kecuali bilamana dipandang perlu oleh Komisaris Utama atau oleh 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah anggota Dewan Komisaris atau atas permintaan tertulis dari Rapat Direksi atau atas permintaan dari 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama memiliki sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dalam rapat mana Dewan Komisaris dapat mengundang Direksi.
2. Pemanggilan Rapat Dewan Komisaris dilakukan oleh Komisaris Utama, dalam hal Komisaris Utama berhalangan oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Komisaris Utama.
3. Pemanggilan Rapat Dewan Komisaris, baik untuk anggota Dewan Komisaris maupun untuk anggota Direksi disampaikan dengan surat tercatat atau disampaikan secara langsung dengan mendapat tanda terima yang layak, atau dengan telegram, telex, faksimile yang ditegaskan dengan surat tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari dan dalam hal mendesak selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum rapat diadakan.
4. Pemanggilan Rapat Dewan Komisaris harus mencantumkan antara lain tanggal, waktu, tempat dan agenda rapat yang berisikan hal-hal yang akan dibicarakan dalam rapat tersebut, dan disertai dengan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan diskusi dalam rapat.
5. Rapat Dewan Komisaris diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan di dalam wilayah Republik Indonesia. Apabila semua anggota Dewan Komisaris hadir atau diwakili, pemanggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Dewan Komisaris dapat diadakan di manapun di dalam wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang ditentukan oleh Dewan Komisaris dan Rapat Dewan Komisaris tersebut berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
6. Rapat Dewan Komisaris dipimpin oleh Komisaris Utama, dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat Dewan Komisaris akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris yang dipilih oleh dan dari antara para anggota Dewan Komisaris yang hadir dan/atau diwakili dalam Rapat Dewan Komisaris yang bersangkutan.
7. Seorang anggota Dewan Komisaris dapat diwakili dalam Rapat Dewan Komisaris hanya oleh anggota Dewan Komisaris lainnya berdasarkan surat kuasa yang diberikan khusus untuk keperluan tersebut.
8. Rapat Dewan Komisaris adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Dewan Komisaris hadir atau diwakili secara sah dalam rapat tersebut.
9. Keputusan Rapat Dewan Komisaris harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam rapat.
10. Apabila suara yang setuju dan tidak setuju berimbang, maka Ketua Rapat Dewan Komisaris yang akan menentukan.
11. a. Setiap anggota Dewan Komisaris yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Dewan Komisaris lain yang diwakilinya.
b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tanda tangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan dengan lisan kecuali Ketua Rapat Dewan Komisaris menentukan lain tanpa ada keberatan berdasarkan suara terbanyak dari yang hadir.
c. Suara abstain (blanko) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan dengan suara mayoritas yang mengeluarkan suara dalam rapat.
12. Dari segala sesuatu yang dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat Dewan Komisaris harus dibuat Risalah Rapat Dewan Komisaris oleh seorang notulis yang ditunjuk oleh Ketua Rapat Dewan Komisaris dan setelah Risalah Rapat Dewan Komisaris dibacakan dan dikonfirmasi kepada para peserta Rapat Dewan Komisaris, kemudian ditandatangani oleh seluruh anggota Dewan Komisaris yang hadir dalam Rapat Dewan Komisaris dan disampaikan kepada seluruh anggota Dewan Komisaris, dalam hal terdapat anggota Dewan Komisaris yang tidak menandatangani Risalah Rapat Dewan Komisaris, yang bersangkutan wajib menyebutkan alasannya secara tertulis dalam surat tersendiri yang dilekatkan pada Risalah Rapat Dewan Komisaris. Risalah ini merupakan bukti yang sah untuk para anggota Dewan Komisaris dan untuk pihak ketiga mengenai keputusan yang diambil dalam rapat yang bersangkutan. Apabila Risalah dibuat oleh Notaris, penandatanganan tersebut tidak disyaratkan.

13. Dewan Komisaris dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Dewan Komisaris, dengan ketentuan semua anggota Dewan Komisaris telah diberitahu secara tertulis mengenai usul keputusan yang dimaksud dan semua anggota Dewan Komisaris memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis tersebut dengan menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian, mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Dewan Komisaris.
14. Ketentuan mengenai Rapat Dewan Komisaris yang belum diatur dalam Anggaran Dasar ini mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.

XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

PROSEDUR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM KHUSUS ANTISIPASI PENYEBARAN VIRUS CORONA (COVID-19)

Sehubungan dengan anjuran pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak aman (*social distancing*) dan menghindari keramaian guna meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (Covid-19), maka Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama Penawaran Umum sebagai berikut:

1. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Sehubungan dengan anjuran Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak fisik (*Physical Distancing*) dan menghindari keramaian untuk meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (Covid-19) maka Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme Pemesanan dan pembelian Saham Perseroan selama masa penawaran.

Seluruh proses pemesanan pembelian saham dilakukan melalui *email* dan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tata cara pemesanan saham dalam Bab XV Prospektus ini. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Bab XV ini tidak akan dilayani.

Setiap pemesanan saham harus telah memiliki rekening efek pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI.

2. PEMESAN YANG BERHAK

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah perorangan dan/atau lembaga/badan usaha sebagaimana diatur dalam UUPM dan Peraturan No. IX.A.7.

3. JUMLAH PEMESAN

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan yang berjumlah 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

4. PENDAFTARAN EFEK KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Saham-saham yang ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek.

- a. Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas Saham-saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
 1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham. tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama Pemegang Rekening selambat-lambatnya pada tanggal 9 September 2020 setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE.
 2. Sebelum saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dicatatkan di Bursa Efek, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk FKPS yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham-saham dalam Penitipan Kolektif.
 3. KSEI, Perusahaan Efek atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham. Konfirmasi tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas saham yang tercatat dalam Rekening Efek.

4. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahbukuan saham antara Rekening Efek di KSEI.
 5. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lain yang melekat pada saham.
 6. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada saham dilaksanakan oleh Perseroan atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang memiliki/membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
 7. Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk.
 8. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi formulir penarikan efek.
 9. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
 10. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI untuk mengadministrasikan saham tersebut.
- b. Saham-saham yang ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi Efek di tempat di mana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Sehubungan dengan anjuran Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak fisik (*Physical Distancing*) dan menghindari keramaian untuk meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (Covid-19) maka Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme Pemesanan dan pembelian Saham Perseroan selama masa penawaran sebagai berikut:

- a. PEMESANAN SAHAM dan PENGAMBILAN FPPS HANYA dapat dilakukan melalui *email* yang dikirimkan ke: registra.ipo@gmail.com, dengan prosedur sebagai berikut:
 1. 1 (satu) alamat *email* hanya dapat melakukan 1 (satu) kali pemesanan
 2. *Email* yang akan diikutkan dalam proses pemesanan adalah *email* yang diterima pada pukul 09.00 – 12.00, selama masa penawaran
 3. Melampirkan *Foto Copy* KTP/Identitas yang masih berlaku
 4. Menyampaikan pemesanan dengan format:
 - a. Nama Pemesan
 - b. Nomor Sub Rekening Efek
 - c. Jumlah Pemesanan (kelipatan 100 saham)
 - d. Nama Bank (Untuk *Refund*)
 - e. Nomor Rekening Bank (untuk *Refund*)
 - f. Nomor *Handphone* yang bisa dihubungi
 5. Tidak melayani pengambilan **FPPS TANPA PEMESANAN MELALUI EMAIL**
- b. Pemesan akan mendapatkan *email* balasan dari BAE yang berisikan:
 1. FPPS telah dicetak: No.FPPS, nama pemesan, jumlah pesanan, jumlah pembayaran, No.rek efek pemesan
 2. Informasi tolakan pemesanan karena:
 - 2.1. *Email* ganda
 - 2.2. Nomor Sub Rekening Efek tidak terdaftar
 - 2.3. Informasi dalam Sub Rekening Efek berbeda dengan KTP

- c. Setelah mengisi FPPS dan melakukan pembayaran, pemesan mengirim *soft copy* FPPS dan bukti pembayaran ke email : registra.ipo@gmail.com
- d. Guna mengantisipasi resiko penyebaran virus COVID-19, maka calon pemesan hanya dapat menyampaikan pertanyaan ataupun permintaan informasi secara *online*, baik melalui telpon di nomor 021-2525666 ataupun email di registra.ipo@gmail.com

PT Raya Saham Registra selaku Biro Administrasi Efek tidak akan melayani pertanyaan atau pun permintaan yang disampaikan secara langsung.

- e. Ketentuan maupun tata cara ini dibuat demi kepentingan bersama guna melaksanakan himbauan pemerintah untuk mengurangi kerumunan masa di suatu titik dengan tetap memperhatikan pelayanan terhadap calon investor. Ketentuan dan tata cara ini adalah final dan calon pemesan yang ingin berpartisipasi WAJIB mengikuti tata cara tersebut.
- f. Penyelenggara berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirim melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalagunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan Perseroan wajib untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham diatas tidak terpenuhi.

Selama Masa Penawaran Umum Perdana Saham, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang ditentukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Penjamin Emisi Efek di mana FPPS diperoleh.

Dalam hal terdapat satu pemesan yang mengajukan 2 (dua) pemesanan atau lebih sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum, maka manajer penjatahan hanya dapat mengikutsertakan 1 FPPS yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

6. MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Masa Penawaran Umum Perdana Saham akan dimulai pada tanggal 2 September 2020 pukul 09.00 WIB sampai dengan tanggal 4 September 2020 pukul 16.00 WIB. Namun demikian jika jumlah keseluruhan saham yang dipesan telah melebihi dari jumlah Saham Yang Ditawarkan maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada OJK, dapat mempersingkat Masa Penawaran Umum Perdana Saham tersebut tidak kurang dari 1 (satu) Hari Kerja.

7. TANGGAL PENJATAHAN

Tanggal Penjatahan di mana Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah 8 September 2020.

8. PERSYARATAN PEMBAYARAN

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan. Semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada:

BANK OCBC NISP
Cabang OCBC NISP Tower
No. A/C: 545.8100.7676.4
Atas Nama: PT RHB Sekuritas Indonesia

Apabila pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) FPPS. Cek milik/atas nama pihak ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran. Seluruh pembayaran harus sudah diterima (*in good funds*) oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dari sindikasi. Nasabah retail dan institusi selambat-lambatnya pada tanggal 4 September 2020 pada rekening tersebut di atas. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal tersebut diatas maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau bilyet giro ditolak oleh bank tertarik, maka pemesanan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Nota Kredit Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya.

9. BUKTI TANDA TERIMA

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang menerima pengajuan FPPS akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan dari FPPS lembar ke-5 (lima) sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian saham. Bukti tanda terima pemesanan pembelian saham ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan dan harus disimpan dengan baik agar dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian sisa uang pemesanan dan/atau penerimaan FKPS atas pemesanan pembelian saham.

10. PENJATAHAN SAHAM

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT RHB Sekuritas Indonesia selaku Manajer Penjatahan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

a. Penjatahan Pasti (*Fixed allotment*)

Penjatahan pasti sebanyak-banyaknya 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, dan Yayasan, institusi bentuk lain, baik domestik maupun luar negeri.

Dalam hal penjatahan yang dilaksanakan dengan menggunakan sistem penjatahan pasti, maka penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum Perdana Saham. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- b. Jumlah penjatahan pasti sebagaimana dimaksud pada huruf (a) termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum Perdana Saham (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham; dan
- c. Penjatahan pasti dilarang diberikan kepada Pemesan yang Mempunyai Hubungan Istimewa, yaitu:
 - 1) Direktur, komisaris, pegawai atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham;
 - 2) Direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; dan
 - 3) Afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam angka (1) dan angka (2), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

b. Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Jika jumlah efek yang dipesan melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan melalui suatu Penawaran Umum Perdana Saham, maka Manajer Penjatahan yang bersangkutan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa efek setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

- a. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham Yang Terafiliasi yang merupakan (pemesan yang merupakan direktur, komisaris, karyawan atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan atau pihak lain yang terafiliasi dengan semua pihak dimaksud, sehubungan dengan Penawaran Umum tersebut) dan terdapat sisa saham dengan jumlah yang sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka pemesan yang tidak dikecualikan itu akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan.
- b. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham Yang Terafiliasi sebagaimana tersebut pada poin a di atas dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu akan dialokasikan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - (i) Prioritas dapat diberikan kepada para pemesan yang menjadi karyawan Perseroan, sampai dengan jumlah maksimum 10% (sepuluh persen) dari jumlah Penawaran Umum. Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa, jika terdapat cukup satuan

perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah Saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan-satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek dimana saham tersebut akan tercatat.

- (ii) Apabila terdapat saham yang tersisa maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan, pengalokasian dilakukan secara proporsional, dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh pemesan.

11. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran Umum Perdana Saham, 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:

- i. terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :
 - a. indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh perseratus) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
 - b. bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - c. peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir No. IX.A.2-11 lampiran 11; dan
- ii. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - b. menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
 - c. menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d. Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- iii. Emiten yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam poin i, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. dalam hal penundaan masa Penawaran Umum Saham Perdana disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir i (a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa penawaran umum saham perdana paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan.
 - b. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam butir i (a), maka Emiten dapat melakukan kembali penundaan masa penawaran umum saham perdana.
 - c. wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal penawaran umum saham perdana dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa penawaran umum saham perdana (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, Emiten dapat juga mengumumkan dalam media masa lainnya; dan
 - d. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir c kepada OJK paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

12. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Bagi pemesan yang telah mengisi FPPS dan melakukan pembayaran atas Saham Yang Ditawarkan yang pesanannya ditolak seluruhnya atau sebagian atau dalam hal terjadinya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini, pengembalian uang kepada para pemesan dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh Penjamin Emisi Efek di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjatahan, apabila terjadi kelebihan pemesanan, maka masing-masing Penjamin Emisi Efek bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pemesanan kepada para pemesan kepada siapa FPPS diajukan oleh pemesan. Dalam hal terjadi penundaan atau pembatalan atas Penawaran Umum Perdana saham, maka apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini dilaksanakan sebelum Tanggal Pembayaran, maka pengembalian atas uang pemesanan merupakan tanggung jawab dari para Penjamin Emisi Efek. Namun, apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini dilaksanakan setelah Tanggal Pembayaran, maka tanggung jawab untuk mengembalikan pembayaran pemesanan akan berada pada pihak Perseroan.

Pengembalian uang tersebut wajib dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek, bilyet giro atau surat pengembalian yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Efek dimana pemesan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham dan bukti tanda jati diri.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan kepada pemesan, yang telah menyampaikan pesanan kepada pihak tersebut, sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut, wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung berdasarkan suku bunga rekening giro bank penerima dikalikan jumlah uang yang atau terlambat dibayar yang dihitung sejak hari ketiga Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham secara proporsional dengan jumlah hari keterlambatan, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender. Bank penerima adalah bank dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek membuka rekening bank atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menerima uang pemesanan Saham yang ditawarkan. Untuk menghindari keragu-raguan, mekanisme pengembalian uang pemesanan tersebut hanya akan berlaku terhadap pemesanan retail yang mendapatkan alokasi Saham yang ditawarkan berdasarkan alokasi penjatahan terpusat (*pooling*) sebagaimana diatur di dalam Peraturan IX.A.7.

Apabila pengembalian atas pembayaran pemesanan telah tersedia namun pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham, maka kesalahan itu bukan merupakan tanggung jawab para Penjamin Emisi Efek bersangkutan.

13. PENYERAHAN FKPS ATAS PEMESANAN SAHAM

Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham akan dikirimkan dalam bentuk *scan copy* ke *email* pemesan selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal pencatatan. Sedangkan untuk Formulir Konfirmasi Penjatahan asli dapat diambil di kantor Biro Administrasi Efek dengan perjanjian terlebih dahulu dan pada saat pengambilan FKP wajib menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham.

14. LAIN-LAIN

Sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan saham dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan saham melalui lebih dari 1 (satu) FPPS untuk setiap Penawaran Umum Perdana Saham, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan 1 (satu) FPPS yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dapat diperoleh sejak dimulainya hingga selesainya masa penawaran umum dan tersedia pada *website* Perseroan atau diperoleh dari Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dengan mengirimkan *email* terlebih dahulu ke rhb.id.cf@rhbgroup.com. Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS") dapat diperoleh sejak dimulainya hingga selesainya masa penawaran umum dengan cara mengirimkan *email* pengajuan pemesanan saham ke *email* registra.ipo@gmail.com. Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

**Penjamin Pelaksana Emisi Efek
PT RHB Sekuritas Indonesia**
Revenue Tower 11th District 8 – SCBD
Jl. Jend Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190 – Indonesia
Tel: (021) 5093 9888
Fax : (021) 5093 9777
website: www.rhbgroup.com
email: rhb.id.cf@rhbgroup.com

**Penjamin Emisi Efek
PT Erdikha Elit Sekuritas**
Sucaco Building 3rd Floor
Jl. Kebon Sirih Kav. 71
Tel : (021) 3983 6420
Fax: (021) 3983 6422
website: www.erdikha.com ; www.aonline.co.id
email: elit.sekuritas@erdikha.com

Halaman ini sengaja dikosongkan

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Berikut ini adalah Salinan Pendapat dari Segi Hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham melalui Prospektus ini, yang telah disusun oleh Konsultan Hukum Ery Yunasri & Partners.

Halaman ini sengaja dikosongkan

ERY YUNASRI & PARTNERS

Counsellors at Law

Prosperity Tower Unit 12F, 12 Floor, District 8
Sudirman Central Business District Lot 28
Jl. Jend Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190, Indonesia
P: (62-21) 2793 4825; F: (62-21) 2793 4626

No.Ref: 41/EYP/VIII/2020

Jakarta, 26 Agustus 2020

Kepada Yth.

PT Grand House Mulia Tbk

Jl. Raya Pengasinan No. 99 RT: 005 RW: 003

Pengasinan, Gunung Sindur

Kabupaten Bogor

Jawa Barat

Up. Direksi

Perihal: **Pendapat dari Segi Hukum Sehubungan Dengan Penawaran Umum Perdana Saham PT Grand House Mulia Tbk**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan rencana PT Grand House Mulia Tbk suatu perseroan terbatas yang didirikan dan menjalankan usahanya menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Bogor, Jawa Barat (selanjutnya disebut sebagai "**Perseroan**") untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham PT Grand House Mulia Tbk (selanjutnya disebut sebagai "**Penawaran Umum**"), berdasarkan Surat Penunjukkan Konsultan Hukum 0019/EYP-EL/X/19 tertanggal 14 Oktober 2019, kami Konsultan Hukum dari Ery Yunasri & Partners (selanjutnya disebut sebagai "**EYP**"), berkantor di Gedung Prosperity Lantai 12F, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190, yang telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut sebagai "**OJK**") sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal, telah diminta dan ditunjuk oleh Perseroan, untuk melakukan Uji Tuntas dari Segi Hukum atau legal audit (selanjutnya disebut sebagai "**Uji Tuntas dari Segi Hukum**") atas Perseroan dan menyampaikan Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum**" atau "**LUT**") serta memberikan Pendapat dari Segi Hukum (selanjutnya disebut sebagai "**Pendapat Segi Hukum**" atau "**PSH**").

Dalam Penawaran Umum ini, Perseroan merencanakan untuk menawarkan sebanyak 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu lembar) saham biasa atas nama atau sebesar 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum yang merupakan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah keseluruhan

nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp59.850.000.000,- (lima puluh sembilan miliar delapan ratus lima puluh juta Rupiah).

PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana disebut dibawah ini dan atas dasar dan ruang lingkup serta asumsi-asumsi tersebut dibawah ini dan menunjuk kepada Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum serta dengan mentaati kode etik dan standar profesi kami sebagai konsultan hukum, maka Pendapat Segi Hukum kami adalah sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu badan hukum Indonesia yang telah secara sah berdiri sebagai perseroan terbatas dan dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.

Bahwa Akta Pendirian Perseroan beserta perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terakhir telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku khususnya:

- a. Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”).
 - b. Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
 - c. POJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
 - d. POJK No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
2. Bahwa Perseroan berhak dan dapat menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan yang termuat dalam anggaran dasar Perseroan, dimana maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia tahun 2017 (“KBLI 2017”).
 3. Bahwa tiap-tiap perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir telah dilakukan secara berkesinambungan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. kecuali atas pemenuhan ketentuan Pasal 125 UUPT sehubungan dengan peralihan pengendali Perseroan sebagaimana diuraikan secara lebih terperinci dalam LUT kami. Atas hal tersebut Tan Ping selaku Ultimate Beneficial Owner dari Perseroan berdasarkan surat pernyataan tertanggal 1 April 2020, bersedia bertanggung jawab atas segala tuntutan yang mungkin timbul dari hal tersebut diatas.

Sesuai dengan POJK No.25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga penawaran umum perdana saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh



kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

Berkenaan dengan hal tersebut maka berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 17 tanggal 20 Desember 2019 dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, para pemegang saham yaitu Tan Ping, Suryadi, Velliana Tanaya, Willy dan PT Graha Mulia Indotama tidak dapat mengalihkan kepemilikan atas seluruh saham yang dimilikinya dalam Perseroan, selama kurun waktu 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.

4. Bahwa pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah sesuai dengan POJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Bahwa pengangkatan, fungsi, tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan Perseroan telah memenuhi POJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Bahwa Perseroan telah memiliki Komite Audit dengan masa jabatan tidak melebihi masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Bahwa seluruh anggota Komite Audit merupakan pihak dari luar Perseroan. Pada saat PSH ini diterbitkan Perseroan juga telah memiliki Piagam Komite Audit.

Untuk melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi karena fungsi tersebut dilaksanakan langsung oleh Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK No.34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dan memiliki Piagam Audit Internal sebagaimana diatur dalam POJK No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

5. Seluruh dana yang diperoleh dari hasil penjualan saham yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan sebagai berikut:
 1. Sekitar 95% (Sembilan puluh lima persen) untuk modal kerja (working capital) yaitu pembayaran kepada pemasok, pembayaran gaji karyawan, pembayaran upah proyek, pembayaran kontraktor, pembayaran aktivitas iklan, pameran serta marketing, dan pembayaran komisi penjualan.
 2. Sekitar 5% (lima persen) untuk pembayaran sebagian utang pinjaman pokok dan nisbah bagi hasil dengan rincian sebagai berikut:

Kreditur	:	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Sifat hubungan afiliasi	:	Tidak Terafiliasi
Saldo utang per 30 Desember 2019	:	Rp48.109.300.000
Nisbah Bagi Hasil	:	9% (sembilan persen) untuk Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jatuh tempo	:	30 Maret 2022
Penggunaan utang pinjaman	:	Pembiayaan proyek perumahan Parkville Serpong
Riwayat utang pinjaman	:	Akta Akad Musyarakah Pembiayaan Konstruksi BTN iB antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Grand House Mulia Nomor 52 tertanggal 19 Maret 2018, dibuat dihadapan Dr. Udin Narsudin S.H., M.Hum., notaris di Kota Tangerang Selatan.
Prosedur pembayaran utang	:	[(i) untuk setiap penjualan unit terjual dengan besaran jumlah berdasarkan tipe unit yang ditentukan dalam Akta sebagai pembayaran angsuran/pokok pembiayaan dari setiap unit; (ii) pengembalian pokok pembiayaan total per unit sesuai jadwal; (iii) pembayaran pokok/bagi hasil sesuai proyeksi <i>cash flow</i> ; dan (iv) pengembalian pokok dan pembayaran bagi hasil dari pendapatan lain selain penjualan unit yang dibiayai
Rencana pembayaran	:	Pinjaman pokok dan nisbah bagi hasil yang akan dibayarkan akan sebesar Rp.2.992.500.000,00
Saldo utang setelah pembayaran	:	Berdasarkan saldo utang per 31 Desember 2019, maka saldo utang setelah pembayaran sebesar Rp.45.116.800.000,00

Dalam hal apabila di kemudian hari Perseroan akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini, maka Perseroan wajib:

- a. Menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK; dan
- b. Memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Bahwa atas rencana penggunaan dana tersebut bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau transaksi benturan kepentingan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.



Perseroan wajib melaporkan laporan realisasi penggunaan dana kepada OJK secara berkala dan mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum dalam setiap RUPS tahunan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan sebagaimana diatur dalam POJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

6. Perseroan telah memperoleh izin-izin dan/atau persetujuan yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya dari pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan izin-izin tersebut masih sepenuhnya berlaku.
7. Bahwa Perseroan tidak mengadakan perjanjian asuransi atas seluruh asset-asset Perseroan yang kami anggap penting dan material kecuali atas 1 (satu) unit kendaraan bermotor sebagaimana di uraikan secara detail dalam LUT Perseroan. Atas tidak diasuransikannya asset Perseroan sebagaimana tersebut diatas, maka apabila terjadi keadaan *force majeure*, maka akan berdampak material terhadap kelangsungan kegiatan usaha Perseroan.
8. Bahwa perjanjian-perjanjian dimana Perseroan sebagai pihak didalamnya adalah sah dan mengikat Perseroan, dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa terdapat ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dengan pihak ketiga yang dilakukan oleh Perseroan yang memuat batasan-batasan atau larangan-larangan (*negative covenant*) yang dapat merugikan kepentingan pemegang saham publik dan ketentuan-ketentuan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perseroan. Sehubungan dengan hal tersebut Perseroan telah mendapatkan persetujuan pengesampingan atas ketentuan tersebut diatas, dengan mengirimkan 2 (dua) surat yaitu:

- a. Surat tertanggal 18 November 2018, perihal Permohonan Pengesampingan Ketentuan No.17 dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan Konstruksi tertanggal 28 Februari 2018, yaitu pengesampingan atas ketentuan, yang tidak boleh dilakukan oleh Perseroan, selama pembiayaan belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari BTN yaitu:
 - i. Merubah bentuk atau status hukum perusahaan, merubah anggaran dasar perusahaan, memindahtangankan saham perusahaan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain; dan
 - ii. Mengubah anggaran dasar perusahaan atau mengubah susunan pengurus (termasuk komisaris) atau perubahan pendiri perusahaan.
- b. Surat Permohonan PT. Grand House Mulia No. 001/DIR/TDY/I/2010 tanggal 8 Januari 2020, perihal Permohonan Ratifikasi Hal-hal Tertentu



Dalam Perjanjian Kredit, menyetujui segala tindakan yang telah dilakukan oleh Perseroan yaitu:

- i. merubah bentuk dan status perusahaan;
- ii. merubah anggaran dasar perusahaan;
- iii. memindahkan saham perusahaan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain; dan
- iv. dapat melakukan akuisisi dengan atau membeli semua atau sebagian harta atau modal saham perusahaan lain.

Selanjutnya berdasarkan kedua surat tersebut kemudian PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Tangerang (“**BTN**”) selaku kreditur Perseroan, mengeluarkan Surat No. 546/TGR/COMC/III/2020 tertanggal 6 Maret 2020 Perihal Persetujuan Ratifikasi Tertentu Dalam Perjanjian Kredit (“**Surat Persetujuan BTN**”), yang isinya menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum dengan beberapa persyaratan.

Adapun syarat-syarat yang tertuang dalam Surat Persetujuan BTN adalah:

- a. Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan (Perubahan Modal Dasar dan Modal Disetor) sehubungan dengan rencana IPO dengan rincian: Modal Dasar dari Rp. 1.000.000.000 menjadi Rp. 250.000.000.000 dan Modal Ditempatkan dari Rp. 1.000.000.000 menjadi Rp. 63.000.000.000.
- b. Penyesuaian Agunan Lainnya berupa personal guarantee disesuaikan dengan pengurus yang baru dan penambahan Corporate Guarantee dari PT Graha Mulia Indotama.
- c. Dalam hal Bank memberikan persetujuan dimaksud maka sifatnya adalah berlaku hanya satu kali untuk satu permohonan yang telah disampaikan oleh Direksi dan Dewan Komisaris kepada Bank.
- d. Melaporkan hasil keputusan yang berkaitan tentang dilaksanakannya RUPS Tahunan PT Grand House Mulia melalui surat yang ditandatangani oleh Direksi dan Komisaris kepada Bank BTN.
- e. Transaksi dana hasil IPO a.n. Perseroan melalui Bank dan wajib digunakan untuk melunasi Hutang Pembayaran Pokok dan Hutang Pembayaran Bagi Hasil (“**Syarat Pelunasan**”).
- f. Hasil IPO wajib menggunakan rekening Bank dan digunakan untuk membayar kewajiban pokok dan bagi hasil yang tertunggak dibuktikan dengan Syarat Pernyataan.

Selanjutnya, sehubungan dengan Syarat Pelunasan, sebagian dari penggunaan dana hasil Penawaran Umum akan dipakai untuk membayar sebagian hutang Perseroan kepada BTN.

Bahwa Syarat Pelunasan yang dimaksud BTN dalam Surat Persetujuan dari BTN tidak berarti BTN meminta pelunasan seluruh hutang Perseroan kepada BTN. Hal ini dengan mempertimbangkan:

- a. Jangka waktu yang masih Panjang;
- b. BTN pun mempersyaratkan adanya 2 (dua) jaminan tambahan berupa jaminan perusahaan dari GMI dan jaminan pribadi dari pengurus baru.



- c. Berdasarkan Pernyataan Direksi tertanggal 28 Juli 2020, hingga saat ini tidak ada surat apapun dari BTN kepada Perseroan sehubungan dengan performa Perseroan kepada BTN atas pelaksanaan akad musyawarah tersebut.

Atas dasar hal diatas, Perseroan dan kami berkeyakinan bahwa Syarat Pelunasan diatas merujuk kepada kewajiban pelunasan sebagian hutang Perseroan kepada BTN dengan menggunakan sebagian dana hasil Penawaran Umum.

9. Bahwa harta kekayaan yang sampai saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Perseroan secara sah, bebas dari sengketa/perkara, dan tidak dalam penyitaan. Bahwa sebagian aset yang dimiliki oleh Perseroan tersebut sedang dijaminakan pada kreditur Perseroan, sehubungan dengan hal tersebut maka apabila atas aset yang sedang dijaminakan tersebut dilakukan eksekusi jaminan, tidak akan berdampak material pada kelangsungan kegiatan usaha Perseroan.

Bahwa yang dimaksud obyek yang dilarang untuk dipindahtangankan berdasarkan pembatasan dalam Akad Musyawarah adalah larangan pengalihan secara umum termasuk dalam hal ini aset Perseroan yang sekarang sedang dijaminakan di BTN.

Bahwa pada saat PSH ini diterbitkan, terdapat sebagian aset yang dimiliki oleh Perseroan yang saat ini sedang dijaminakan di BTN, telah di jual kepada pihak ketiga, namun atas aset tersebut belum dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama. Atas aset yang telah dijual tersebut, Perseroan sudah mengirimkan pemberitahuan kepada BTN atas aset yang telah diserahkan kepada pembelinya, tertanggal 31 Januari 2020 dan telah mendapatkan tanda terima dari BTN.

Bahwa sehubungan dengan proses pengurusan balik nama atas aset yang dikuasai Perseroan, belum bisa dilakukan, dikarenakan sedang dilakukan pengurusan perluasan ijin lokasi berupa penambahan izin lokasi seluas + 1,2 Ha (12.302 m²), agar seluruh bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh Perseroan (yang terbagi dalam beberapa bidang tanah) dapat dibalik nama kepada Perseroan dalam 1 (satu) hamparan, berdasarkan tanda terima dari BPN Tangerang tertanggal 24 Maret 2020.

Bahwa pada saat PSH ini dikeluarkan Perseroan tidak memiliki Hak Atas Kekayaan Intelektual ("**HAKI**").

10. Bahwa Perseroan telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan di bidang ketenagakerjaan yaitu kewajiban Wajib Laport Ketenagakerjaan ("**WLTK**"), dan telah mendaftarkan para pekerjanya dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan, serta berdasarkan hasil pemeriksaan, Perseroan telah memenuhi persyaratan pembayaran upah minimum yang berlaku untuk wilayah Negara Republik Indonesia di mana Perseroan bertempat kedudukan



atau mempunyai kegiatan usaha.

Bahwa Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan yang masih berlaku pada saat PSH ini diterbitkan.

11. Bahwa Perseroan juga telah memenuhi kewajiban-kewajiban dibidang perpajakan seperti PPh 21 dan PPh 25 serta Pajak Bumi dan Bangunan.
12. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku dalam rangka Penawaran Umum ini, Perseroan telah menandatangani:
 - a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No.145 tertanggal 27 Februari 2020 sebagaimana dirubah melalui Akta Perubahan Atas Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No.164 tertanggal 26 Agustus 2020, kesemuanya dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat, dalam hal ini PT RHB Sekuritas Indonesia ("**RHB**") dan PT Erdikha Elit Sekuritas telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek dengan kesanggupan penuh (full commitment) dengan porsi penjaminan adalah sebagai berikut:
 1. RHB sejumlah 157.287.300 (seratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus) Saham Yang Ditawarkan atau 99,864952% (sembilan puluh sembilan koma delapan enam empat sembilan lima dua persen) dari jumlah seluruh Saham Yang Ditawarkan.
 2. PT Erdhika Elit Sekuritas sejumlah 212.700 (dua ratus dua belas ribu tujuh ratus) Saham Yang Ditawarkan atau 0,135048% (nol koma satu tiga lima nol empat delapan persen) dari jumlah seluruh Saham Yang Ditawarkan

Bahwa antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek dengan Perseroan tidak mempunyai hubungan afiliasi; dan

- b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No.146 tertanggal 27 Februari 2020 dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat, antara Perseroan dan PT Raya Saham Registra sebagai Biro Administrasi Efek.

Bahwa atas perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Perseroan dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kesemuanya masih berlaku sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi Hukum ini dikeluarkan.

13. Berdasarkan hasil pemeriksaan terbatas yang diperkuat oleh Surat Pernyataan Direksi Perseroan, Perseroan, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara pidana, perdata, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, niaga niaga dalam hal ini yaitu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang



("PKPU") dan Kepailitan, sengketa pajak maupun hubungan industrial pada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan Perseroan.

14. Bahwa Perseroan memiliki 1 (satu) entitas anak yaitu PT Berkat Indokarya Gemilang (selanjutnya disebut sebagai "Entitas Anak") dengan persentase kepemilikan saham Perseroan di Entitas Anak sebesar 99,96% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen)

Bahwa sampai dengan PSH ini dikeluarkan Entitas Anak belum beroperasi.

15. Berdasarkan anggaran dasar Entitas Anak yang berbadan hukum Indonesia tersebut di atas, bahwa kepemilikan saham Perseroan pada Entitas Anak tersebut adalah benar dan telah sesuai dengan anggaran dasar Entitas Anak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Entitas Anak adalah suatu badan hukum Indonesia yang telah secara sah berdiri sebagai perseroan terbatas dan dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.

16. Bahwa Entitas Anak berhak dan dapat menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Entitas Anak yang termuat dalam anggaran dasar Entitas Anak, dimana maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Entitas Anak tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan KBLI 2017.

17. Bahwa tiap-tiap perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Entitas Anak sejak Entitas Anak didirikan sampai dengan PSH ini diterbitkan telah dilakukan secara berkesinambungan sesuai dengan anggaran dasar Entitas Anak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

18. Bahwa Entitas Anak telah memperoleh izin-izin dan/atau persetujuan yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya dari pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan izin-izin tersebut masih sepenuhnya berlaku.

19. Bahwa sampai dengan PSH ini diterbitkan Entitas Anak tidak mempunyai perjanjian asuransi.

20. Bahwa perjanjian-perjanjian dimana Entitas Anak sebagai pihak didalamnya adalah sah dan mengikat Entitas Anak, dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan anggaran dasar Entitas Anak serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa tidak ada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga yang dilakukan oleh Entitas Anak yang memuat batasan-batasan atau larangan-larangan (*negative covenant*) yang dapat merugikan kepentingan pemegang saham publik di Perseroan dan ketentuan-ketentuan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.



21. Bahwa harta kekayaan yang saat ini dikuasai oleh Entitas Anak adalah dimiliki secara sah, bebas dari sengketa/perkara, dan tidak dalam penyitaan serta tidak sedang dijaminkan.

Saat ini Entitas Anak sedang dalam pengajuan ijin prinsip berdasarkan surat permohonan pendaftaran ijin prinsip No.00133/653/DPMPSTP/2020 tertanggal 9 Maret 2020, kepada PTSP Kab Tangerang.

Bahwa Entitas Anak telah memperoleh Izin Lokasi dengan No.591/48-DPMPTSP/2020 tertanggal 13 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang. Setelah terbit izin lokasi, maka akan dilakukan penurunan hak dari SHM ke HGB untuk kepentingan balik nama ke atas nama Entitas Anak.

22. Bahwa sampai dengan PSH ini diterbitkan Entitas Anak tidak memiliki karyawan dikarenakan belum beroperasi. Sehubungan dengan itu Entitas Anak tidak mempunyai kewajiban mendaftarkan para pekerjanya dalam BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan serta tidak diharuskan mempunyai Peraturan Perusahaan.

Terkait dengan pemenuhan kewajiban WLTk, berdasarkan Pasal 12 ayat 2 Peraturan BKPM No. 1 Tahun 2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik menyatakan bahwa dengan telah diperolehnya Nomor Induk Berusaha (NIB) maka perusahaan dalam hal ini BIG dianggap telah melakukan pelaporan Wajib Laporan Ketenagakerjaan.

23. Bahwa Entitas Anak sampai dengan PSH ini dikeluarkan, telah memenuhi kewajiban dibidang perpajakan sebagaimana diuraikan secara terperinci dalam LUT Entitas Anak.
24. Bahwa Perseroan dan Entitas Anak telah mempunyai daftar khusus sebagaimana di atur dalam Pasal 50 ayat (2) UUPT.
25. Berdasarkan hasil pemeriksaan terbatas yang diperkuat oleh Surat Pernyataan Direksi Entitas Anak, Entitas Anak, Direksi dan Dewan Komisaris Entitas Anak tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara pidana, perdata, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, niaga dalam hal ini yaitu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("PKPU") dan Kepailitan, sengketa pajak maupun hubungan industrial pada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan Entitas Anak.

DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

1. Pendapat dari Segi Hukum ini didasarkan pada hasil Uji Tuntas dari Segi Hukum yang telah kami lakukan terhadap aspek-aspek hukum dari Perseroan dan Entitas Anak serta merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak



- terpisahkan dari Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Perseroan dan Entitas Anak yang memuat penjelasan rinci atas hal-hal yang termuat dalam Pendapat dari Segi Hukum.
2. Pendapat dari Segi Hukum ini diberikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, dan tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yuridiksi lain.
 3. Dalam memberikan Pendapat dari Segi Hukum ini kami telah meneliti dan memeriksa dengan seksama yang mencakup:
 - i. ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku; dan
 - ii. dokumen-dokumen asli maupun dokumen-dokumen dalam bentuk fotokopi atau salinan yang benar dan akurat dari segi dokumen-dokumen aslinya sebagaimana diuraikan dalam Pendapat dari Segi Hukum dan Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum.
 4. Sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan dan praktek hukum yang berlaku, kami, secara terpisah dan mandiri telah melakukan pemeriksaan dan meminta langsung kepada Perseroan dan Entitas Anak yang kami anggap relevan untuk memberikan data, informasi, pernyataan, pemeriksaan dan penegasan secara tertentu, baik tertulis maupun lisan sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang penting dan berhubungan erat dengan Perseroan dan Entitas Anak.
 5. Dalam memberikan Pendapat dari Segi Hukum ini, kami berasumsi akan kebenaran dan ketepatan terhadap data, informasi, pernyataan, pemeriksaan dan penegasan yang diberikan oleh Perseroan, Entitas Anak dan pihak ketiga tersebut.
 6. Didalam memberikan Pendapat dari Segi Hukum ini kami tidak memberikan pendapat atau penilaian atas kewajaran nilai komersil atau finansial dari suatu transaksi dimana Perseroan dan Entitas Anak menjadi pihak atau mempunyai kepentingan didalamnya atau harta kekayaannya yang terkait.

DOKUMEN-DOKUMEN YANG DIPERIKSA

Sesuai dengan ruang lingkup Pendapat dari Segi Hukum tersebut diatas, kami telah melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap dokumen-dokumen berupa data, pernyataan, penegasan tertentu dan informasi baik secara tertulis maupun lisan, baik yang menyangkut aspek-aspek hukum dari Perseroan, Entitas Anak dan kegiatan usahanya, antara lain:

1. Anggaran dasar Perseroan dan Entitas Anak yang hanya mencakup anggaran dasar pada saat pendirian dan anggaran dasar terakhir; (selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar**");
2. Perizinan yang diperoleh Perseroan dan Entitas Anak yang terdiri dari izin-izin, persetujuan-persetujuan dan pendaftaran-pendaftaran serta pernyataan-



pernyataan yang diberikan atau dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini termasuk Pemerintah Daerah, Kementerian Keuangan, Kementerian Ketenagakerjaan, Kementerian Perindustrian, Kementerian Perdagangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, serta badan-badan atau instansi-instansi Pemerintah lainnya, sehubungan dengan usaha-usaha dan aktivitas-aktivitas Perseroan dan Entitas Anak (selanjutnya disebut "**Izin-izin**");

3. Transaksi-transaksi dan perjanjian-perjanjian yang kami anggap penting yang berhubungan dengan usaha Perseroan dan Entitas Anak, dimana Perseroan dan/atau Entitas Anak menjadi pihak didalamnya, serta harta kekayaan Perseroan dan/atau Entitas Anak (selanjutnya disebut "**Perjanjian-perjanjian**");
4. Polis-polis asuransi sehubungan dengan penutupan atas risiko-risiko yang mungkin terjadi atas harta kekayaan Perseroan dan Entitas Anak yang kami anggap penting; dan
5. Dokumen-dokumen penting lainnya yang kami anggap perlu diperiksa dan diteliti yang berhubungan dengan Perseroan dan Entitas Anak.

ASUMSI-ASUMSI

Pendapat dari Segi Hukum ini didasarkan pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa tanda tangan yang terdapat pada dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan, Entitas Anak atau pihak ketiga kepada kami adalah asli dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya adalah benar dan identik dengan aslinya; dan
2. Bahwa dokumen-dokumen, data, informasi-informasi, pernyataan-pernyataan, dan keterangan-keterangan serta penegasan-penegasan yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan, Entitas Anak dan pihak ketiga kepada kami adalah benar, akurat dan lengkap, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan material sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat dari Segi Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum.

Dengan dikeluarkannya Pendapat dari Segi Hukum ini, maka kami mencabut Pendapat dari Segi Hukum kami terdahulu dengan No.Ref:07/EYP/II/2020 tanggal 27 Februari 2020, No.Ref:15/EYP/IV/2020 tanggal 1 April 2020, No.Ref:21/EYP/V/2020 tanggal 12 Mei 2020 dan No.Ref:34/EYP/VII/2020 tanggal 28 Juli 2020.



Demikianlah Pendapat dari Segi Hukum ini kami berikan dengan objektif dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, tidak terafiliasi dan/atau terasosiasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan dan kami bertanggung jawab atas isi pendapat hukum ini.

Hormat Kami,
ERY YUNASRI & PARTNERS



Santo M. Arianto
No. STTD: STTD.KH-186/PM.2 /2018
No. Peradi: 10.00162
No. HKHPM: 201619

Tembusan:

1. Ketua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan

Halaman ini sengaja dikosongkan

**XVIII. LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Halaman ini sengaja dikosongkan



GRAND DEVELOPMENT

PT. Grand House Mulia Tbk.

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
TANGGAL 31 DESEMBER 2019, 2018 DAN 2017
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

Nomor: 040/GHM/DIR/VII/2020

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini:

Nama : Velliana Tanaya
Alamat kantor : Jl. Raya Pengasinan No. 99, RT005/RW003
Pengasinan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
Alamat rumah : Jl. Kelapa Sawi XIV BG 13/11 RT008/013 Kelurahan Pakulonon Barat
Kecamatan Kelapa Dua
Telepon : 0815-1130-3623
Jabatan : Direktur Utama

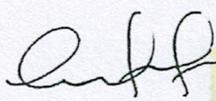
Nama : Rio Handono
Alamat kantor : Jl. Raya Pengasinan No. 99, RT005/RW003
Pengasinan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
Alamat rumah : Taman Asri C 6/13 RT008/001
Kelurahan Cipadu Jaya, Kecamatan Larangan
Telepon : 0859-2165-9828
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anaknya;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anaknya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 27 Juli 2020
Atas nama dan mewakili Direksi


Velliana Tanaya
Direktur Utama




Rio Handono
Direktur

Halaman ini sengaja dikosongkan

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01005/2.1051/AU.1/03/0929-3/1/VII/2020

Pemegang Saham, Komisaris, dan Direktur
PT GRAND HOUSE MULIA Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anaknya yang terdiri atas laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas (defisiensi ekuitas) konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan yang lain.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai standar akuntansi keuangan di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta kinerja keuangan, dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

Hal lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk disertakan dalam pernyataan pendaftaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana PT Grand House Mulia Tbk, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan digunakan untuk tujuan lain.

Sebelum laporan auditor independen ini, kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00677/2.1051/AU.1/03/0929-3/1/V/2020 bertanggal 26 Mei 2020, No. 00063/2.1051/AU.1/03/0929-3/1/II/2020 bertanggal 26 Februari 2020, dan No. 00165/2.1051/AU.1/03/0929-3/1/III/2020 bertanggal 26 Maret 2020 atas laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017. Sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, Perseroan menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 yang disertai perubahan maupun tambahan pengungkapan pada Catatan 29 atas laporan keuangan konsolidasian.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHJO & REKAN

Drs. Emanuel Handojo Pranadjaja, CA, CPA
Nomor Registrasi Akuntan Publik AP. 0929
27 Juli 2020

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2019	2018	2017
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	2e,4,25,26	4.863.379.520	4.327.678.139	830.534.397
Piutang usaha - pihak ketiga	2e,5,25,26	2.287.433.725	-	-
	2f,2h,			
Aset real estat	2k,6,16	87.710.266.680	62.854.048.998	44.317.472.438
Uang muka	7	1.666.626.118	-	456.000.000
Beban dibayar di muka	2g,8	888.583.502	21.422.000	-
Jumlah Aset Lancar		97.416.289.545	67.203.149.137	45.604.006.835
ASET TIDAK LANCAR				
Piutang pihak berelasi	2e,2l,17,25,26	1.275.000.000	-	-
Tanah untuk pengembangan	2h,2k,9	20.710.225.647	12.241.044.622	6.110.258.607
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2e,10,25,26	2.920.281.076	3.452.525.500	-
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp287.207.301 pada tahun 2019, Rp180.816.719 pada tahun 2018, dan Rp81.300.594 pada tahun 2017	2i,2k,11,22	452.646.699	551.337.281	185.247.406
Properti investasi	2j,2k,12	23.162.000.000	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar		48.520.153.422	16.244.907.403	6.295.506.013
JUMLAH ASET		145.936.442.967	83.448.056.540	51.899.512.848

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2019	2018	2017
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha - pihak ketiga	2e,13,25,26	13.489.222.133	13.963.252.423	6.858.366.037
Beban masih harus dibayar	2e,25,26	50.000.000	70.000.000	-
Uang muka pelanggan	14	21.123.109.650	27.583.299.355	9.509.957.730
Utang pajak	2o,15a	5.890.175.852	3.483.025.065	1.192.205.162
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2e,25,26			
Utang bank	6,16,17	12.954.067.753	10.743.351.565	-
Utang pembiayaan konsumen		89.907.038	82.645.557	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		53.596.482.426	55.925.573.965	17.560.528.929
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2e,25,26			
Utang bank	6,16,17	35.155.232.247	17.609.300.000	-
Utang pembiayaan konsumen		114.923.501	204.830.539	-
Utang pihak berelasi	2e,2l,17,25,26	200.000.000	18.882.416.596	37.482.782.580
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2m,18,22	86.738.000	39.650.000	20.773.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		35.556.893.748	36.736.197.135	37.503.555.580
JUMLAH LIABILITAS		89.153.376.174	92.661.771.100	55.064.084.509
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)				
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham pada tahun 2019 dan Rp1.000.000 per saham pada tahun 2018 dan 2017				
Modal dasar - 2.500.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 200 saham pada tahun 2017				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 630.000.000 saham pada tahun 2019, 1.000 saham pada tahun 2018 dan 100 saham pada tahun 2017	19	63.000.000.000	1.000.000.000	100.000.000
Defisit		(6.226.934.205)	(10.213.714.560)	(3.264.571.661)
EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERSEROAN		56.773.065.795	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	2d	10.000.998	-	-
JUMLAH EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)		56.783.066.793	(9.213.714.560)	(3.164.571.661)
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI EKUITAS)		145.936.442.967	83.448.056.540	51.899.512.848

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2019	2018	2017
PENJUALAN	2n,20	31.699.102.918	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	2n,21	21.426.567.711	-	-
LABA KOTOR		10.272.535.207	-	-
BEBAN USAHA				
Beban penjualan	2n,22	2.405.073.925	3.042.723.524	3.563.126.261
Beban umum dan administrasi	2n,11,15b, 18,22	2.349.814.634	2.369.735.473	890.736.232
LABA (RUGI) USAHA		5.517.646.648	(5.412.458.997)	(4.453.862.493)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				
Beban keuangan		(1.768.575.094)	(1.050.753.085)	-
Lain-lain - bersih		228.717.799	(493.109.817)	155.326.732
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2o,15b	-	-	-
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN		3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya:				
Pengukuran kembali imbalan kerja	2m,18	8.992.000	7.179.000	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF		3.986.781.353	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)
JUMLAH LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik Perseroan		3.977.788.355	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
Kepentingan Nonpengendali		998	-	-
JUMLAH		3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik Perseroan		3.986.780.355	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)
Kepentingan Nonpengendali		998	-	-
JUMLAH		3.986.781.353	(6.949.142.899)	(4.298.535.761)
LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERSEROAN	2p,23	138,67	(861,28)	(4.298,54)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
(DEFISIENSI EKUITAS) KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Defisit	Ekuitas Yang Dapat Distribusikan Kepada Pemilik Perseroan	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
Saldo 31 Desember 2016	100.000.000	1.033.964.100	1.133.964.100	-	1.133.964.100
Rugi tahun berjalan	-	(4.298.535.761)	(4.298.535.761)	-	(4.298.535.761)
Saldo 31 Desember 2017	100.000.000	(3.264.571.661)	(3.164.571.661)	-	(3.164.571.661)
Setoran modal	900.000.000	-	900.000.000	-	900.000.000
Rugi tahun berjalan	-	(6.956.321.899)	(6.956.321.899)	-	(6.956.321.899)
Penghasilan komprehensif lain		7.179.000	7.179.000	-	7.179.000
Saldo 31 Desember 2018	1.000.000.000	(10.213.714.560)	(9.213.714.560)	-	(9.213.714.560)
Setoran modal	62.000.000.000	-	62.000.000.000	-	62.000.000.000
Setoran modal kepentingan nonpengendali pada entitas anak	-	-	-	10.000.000	10.000.000
Rugi tahun berjalan	-	3.977.788.355	3.977.788.355	998	3.977.789.353
Penghasilan komprehensif lain	-	8.992.000	8.992.000	-	8.992.000
Saldo 31 Desember 2019	63.000.000.000	(6.226.934.205)	56.773.065.795	10.000.998	56.783.066.793

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2019	2018	2017
ARUS KAS UNTUK				
AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan		22.951.479.487	18.073.341.625	9.509.957.730
Pembayaran kas kepada:				
Pemasok		(55.225.996.707)	(1.686.322.786)	(29.515.455.653)
Karyawan		(1.201.214.860)	(1.353.311.640)	(1.195.053.334)
Kegiatan operasional lainnya		(3.555.452.821)	(6.134.565.731)	(1.915.203.671)
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(37.031.184.901)	8.899.141.468	(23.115.754.928)
ARUS KAS UNTUK				
AKTIVITAS INVESTASI				
Perolehan properti investasi	12	(23.162.000.000)	-	-
Akuisisi pada entitas anak		(990.000.000)	-	-
Perolehan aset tetap		(7.700.000)	(114.381.000)	(266.548.000)
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(24.159.700.000)	(114.381.000)	(266.548.000)
ARUS KAS DARI				
AKTIVITAS PENDANAAN				
Setoran modal	19	62.000.000.000	900.000.000	-
Penerimaan utang bank jangka panjang	16	19.756.648.435	28.352.651.565	-
Penerimaan utang pihak berelasi	17	200.000.000	-	23.564.449.158
Pembayaran utang pihak berelasi	17	(18.882.416.596)	(34.476.519.387)	-
Peningkatan piutang pihak berelasi	17	(1.275.000.000)	-	-
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(82.645.557)	(63.748.904)	-
Setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali		10.000.000	-	-
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		61.726.586.282	(5.287.616.726)	23.564.449.158
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		535.701.381	3.497.143.742	182.146.230
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		4.327.678.139	830.534.397	648.388.167
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		4.863.379.520	4.327.678.139	830.534.397

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Grand House Mulia Tbk (“Perseroan”) didirikan berdasarkan Akta Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, S.H., No. 1 pada tanggal 9 Januari 2006. Akta ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01 Tahun 2008. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Raden Adrianto, S.H., No. 17 tanggal 20 Desember 2019, mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0249358AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perseroan, kegiatan Perseroan bergerak dalam bidang real estat dan penyedia akomodasi pada umumnya, khususnya hotel bintang tiga. Saat ini, Perseroan memiliki proyek perumahan “Parkville” yang berlokasi di Gunung Sindur, Bogor yang akan dibangun 274 rumah tinggal dan 20.381m² tanah untuk dibangun proyek perumahan. Perseroan memulai kegiatan operasi komersialnya pada tahun 2019.

Perseroan berkedudukan di Jl. Raya Pengasinan No. 99, RT.005, RW. 003, Pengasinan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Entitas Induk langsung Perseroan adalah PT Graha Mulia Indotama, yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh Tan Ping.

b. Struktur Grup

Entitas anak	Domisili	Mulai Komersial	Aktivitas Bisnis	Persentase Kepemilikan	Aset	Pendapatan
				2019	2019	2019
<u>Kepemilikan langsung melalui Perseroan</u>						
PT Berkat Indokarya Gemilang (BIG)	Banten	Belum beroperasi	Perdagangan real estat dan penyediaan akomodasi	99,96%	23.364.310.723	-

BIG

Sesuai Akta No. 12 tanggal 25 November 2019, oleh Notaris Raden Adrianto, S.H., Perseroan mengakuisisi 99,00% kepemilikan saham BIG dari Tan Ping, Suryadi, Willy dan Velliana Tanaya dengan harga pengalihan sebesar Rp990.000.000 atau sama dengan nilai buku ekuitas BIG saat tanggal akuisisi. Pada tanggal 20 Desember 2019, BIG melakukan peningkatan modal disetor dan ditempatkan penuh menjadi Rp23.162.000.000. Perseroan meningkatkan kepemilikan saham BIG dengan nilai perolehan Rp22.162.000.000, sehingga kepemilikan saham Perseroan pada BIG menjadi Rp23.152.000.000, atau setara dengan 99,96%.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

b. Struktur Grup (lanjutan)

Susunan pemegang saham BIG sebelum akuisisi adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Tan Ping	500	50%	500.000.000
Suryadi	200	20%	200.000.000
Velliana Tanaya	150	15%	150.000.000
Willy	150	15%	150.000.000
Jumlah	1.000	100%	1.000.000.000

Susunan pemegang saham BIG setelah akuisisi adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Grand House Mulia	990	99%	990.000.000
Tan Ping	5	0,5%	5.000.000
Suryadi	5	0,5%	5.000.000
Jumlah	1.000	100%	1.000.000.000

BIG adalah entitas yang bergerak dalam bidang perdagangan real estat dan penyediaan akomodasi. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2019, BIG belum memulai kegiatan operasi komersialnya. BIG berkedudukan di Jl. Raya Serpong No. 89, Kel., Kec., Kota Tangerang Selatan, Banten.

c. Komisaris, Direktur, Komite Audit dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2019, susunan komisaris dan direktur Perseroan adalah sebagai berikut:

Komisaris		Direktur	
Komisaris	: Tan Ping	Direktur	: Velliana Tanaya

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

c. Komisaris, Direktur, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2018, susunan komisaris dan direktur Perseroan adalah sebagai berikut:

Komisaris		Direktur	
Komisaris	: Tan Kiong	Direktur	: Velliana Tanaya

Pada tanggal 31 Desember 2017, susunan komisaris dan direktur Perseroan adalah sebagai berikut:

Komisaris		Direktur	
Komisaris	: Velliana Tanaya	Direktur	: Willy

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perseroan belum memiliki komite audit (Catatan 28).

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perseroan memiliki masing-masing 10, 6 dan 4 karyawan tetap (tidak diaudit).

d. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perseroan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini, yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perseroan pada tanggal 27 Juli 2020.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan entitas anak disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan".

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, kecuali bagi penerapan beberapa PSAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2019.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Grup menerapkan PSAK 2, "Laporan Arus Kas".

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

Untuk memberikan pemahaman yang lebih baik atas kinerja keuangan Grup, karena sifat dan jumlahnya yang signifikan, beberapa item pendapatan dan beban telah disajikan secara terpisah.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 3.

b. Standar Akuntansi Baru

Standar dan amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 71 "Instrumen Keuangan";

Seluruh aset keuangan yang diakui dalam ruang lingkup PSAK 71 disyaratkan untuk diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar. Khususnya, investasi utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual, dan yang mempunyai arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang yang umumnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada akhir periode akuntansi berikutnya. Instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan yang mempunyai persyaratan kontraktual dengan tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, umumnya diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain. Seluruh investasi utang dan investasi ekuitas diukur pada nilai wajar pada periode akuntansi berikutnya. Selanjutnya, sesuai dengan PSAK 71, entitas dapat menetapkan pilihan yang tak terbatal untuk menyajikan perubahan selanjutnya dalam nilai wajar investasi ekuitas (yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan ataupun imbalan kontinjensi yang diakui oleh pengambil alih dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan) dalam penghasilan komprehensif lain, dengan hanya penghasilan dividen yang umumnya diakui dalam laba rugi.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

b. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- PSAK 71 “Instrumen Keuangan”; (lanjutan)

Berkenaan dengan pengukuran liabilitas keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi, PSAK 71 mensyaratkan jumlah perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas tersebut disajikan dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dari perubahan risiko kredit liabilitas tersebut dalam penghasilan komprehensif lain akan menimbulkan atau memperbesar inkonsistensi pengakuan (*accounting mismatch*) dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas keuangan selanjutnya tidak direklasifikasi ke laba rugi. Sesuai dengan PSAK 55, seluruh perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi disajikan dalam laba rugi.

Sehubungan dengan penurunan nilai aset keuangan, PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian, yang berbeda dengan model kerugian kredit sesuai dengan PSAK 55. Model kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan suatu entitas untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian dan perubahan dalam kerugian kredit ekspektasian pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak awal pengakuan. Dengan kata lain, terjadinya peristiwa kredit tidak diperlukan sebelum kerugian kredit diakui.

Persyaratan umum akuntansi lindung nilai yang baru mempertahankan tiga jenis mekanisme akuntansi lindung nilai yang saat ini tersedia berdasarkan PSAK 55. PSAK 71 memperkenalkan fleksibilitas yang lebih besar pada jenis transaksi memenuhi syarat akuntansi lindung nilai, secara khusus memperluas jenis instrumen yang memenuhi kualifikasi untuk instrumen lindung nilai dan jenis komponen risiko instrumen non-keuangan memenuhi syarat akuntansi lindung nilai. Selain itu, uji efektivitas telah direvisi dan diganti dengan prinsip 'hubungan ekonomi'. Penilaian retrospektif terhadap efektivitas lindung nilai juga tidak diperlukan lagi. Persyaratan pengungkapan yang lebih luas atas aktivitas manajemen risiko entitas juga telah diperkenalkan.

- Amandemen PSAK 71 - “Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”

Amendemen PSAK 71 mengamendemen paragraf PP4.1.11(b) dan PP4.1.12(b), dan menambahkan paragraf PP4.1.12A yang mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur percepatan pelunasan yang dapat menghasilkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi sebagai arus kas kontraktual yang berasal semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- PSAK 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”;

PSAK 72 menetapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pada saat berlaku efektif, PSAK 72 akan menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini termasuk PSAK 23 Pendapatan, PSAK 34 Kontrak Konstruksi dan interpretasi terkait.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

b. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- PSAK 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”; (lanjutan)

Prinsip utama PSAK 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, Standar memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan:

- Langkah 1: Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan
- Langkah 2: Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 3: Menentukan harga transaksi
- Langkah 4: Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 5: Mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

Panduan preskriptif lebih jauh telah ditambahkan pada PSAK 72 untuk menangani skenario tertentu. Selanjutnya, pengungkapan yang luas disyaratkan oleh PSAK 72.

Standar mengizinkan untuk menerapkan dengan pendekatan restrospektif penuh atau dengan restrospektif modifikasian untuk penerapannya.

- PSAK 73 “Sewa”

PSAK 73 memperkenalkan model komprehensif untuk mengidentifikasi pengaturan sewa dan perlakuan akuntansi baik untuk pesewa (*lessor*) dan penyewa (*lessee*). Pada saat berlaku efektif, PSAK 73 akan menggantikan pedoman sewa saat ini yaitu PSAK 30: Sewa dan interpretasi terkait.

PSAK 73 membedakan kontrak sewa dan jasa berdasarkan apakah aset identifikasi dikendalikan oleh pelanggan. Perbedaan sewa operasi (*off balance sheet*) dan sewa pembiayaan (*on balance sheet*) dihapus untuk akuntansi penyewa, dan digantikan oleh model di mana aset hak-guna dan liabilitas terkait harus diakui untuk semua sewa oleh *lessee* (yaitu semua pada *on balance sheet*) kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

b. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- PSAK 73 “Sewa” (lanjutan)

Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan dan kemudian diukur pada biaya perolehan (tunduk pada pengecualian tertentu) dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayarkan pada tanggal tersebut. Selanjutnya, liabilitas sewa disesuaikan antara lain dengan pembayaran bunga dan sewa, serta dampak modifikasi sewa. Lebih lanjut, klasifikasi arus kas juga akan terpengaruh. Berdasarkan PSAK 30, pembayaran sewa operasi disajikan sebagai arus kas operasi; sedangkan berdasarkan model PSAK 73, pembayaran sewa akan dibagi menjadi bagian pokok dan bagian bunga yang akan disajikan masing-masing sebagai arus kas pendanaan dan operasi.

Berbeda dengan akuntansi penyewa, PSAK 73 secara substansial meneruskan persyaratan akuntansi pesewa dalam PSAK 30, dan tetap mensyaratkan pesewa untuk mengklasifikasikan sewa baik sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

- Amandemen PSAK 15 - “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”;

Amendemen ini menambahkan paragraf 14A untuk mengatur bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 atas instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan. Hal ini termasuk kepentingan jangka panjang yang secara substansi membentuk bagian investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

- Amandemen PSAK 62 - “Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi”;

Amendemen ini merupakan amendemen lanjutan dikarenakan oleh penerbitan PSAK 71. Standar yang diamendemen memberikan petunjuk bagi entitas yang mengeluarkan kontrak asuransi, terutama perusahaan asuransi, tentang bagaimana menerapkan PSAK 71.

Entitas yang memilih untuk menerapkan pendekatan berlapis secara retrospektif ke aset keuangan yang memenuhi syarat ketika pertama kali menerapkan PSAK 71.

- Amandemen PSAK 1 - “Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material” dan Amandemen PSAK 25 - “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material”;

Definisi yang baru menyatakan bahwa “Informasi adalah material jika menghilangkan, salah saji atau mengaburkannya yang diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan tujuan umum yang dibuat berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang menyediakan informasi keuangan tentang entitas pelaporan tertentu”.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

b. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- Amandemen PSAK 1 - "Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material" dan Amandemen PSAK 25 - "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material"; (lanjutan)

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan tergantung pada sifat atau besarnya informasi. Sebuah entitas perlu menilai apakah informasi tersebut, baik secara individu atau kombinasi dengan informasi lain, adalah material dalam konteks laporan keuangan. Salah satu informasi adalah material jika diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

Grup sedang menganalisa dampak penerapan standar akuntansi dan interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

c. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal, untuk diperdagangkan,
- ii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iii) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan entitas yang dikendalikan secara langsung oleh Perseroan (Catatan 1b).

Laporan keuangan entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perseroan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Entitas-entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perseroan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Perseroan kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Perseroan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui entitas-entitas anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- a. Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*).
- b. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*.
- c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* tersebut:

- a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham Perseroan Grup dan pada kepentingan non pengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit.

Transaksi antar perusahaan, saldo dan keuntungan serta kerugian yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup dieliminasi. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayar dan bagian yang diakuisisi atas nilai tercatat aset neto entitas anak dicatat pada ekuitas. Keuntungan atau kerugian pelepasan kepentingan non pengendali juga dicatat pada ekuitas.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Perubahan kepemilikan pada entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

- a. menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- b. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- c. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
- g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perseroan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perseroan.

e. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK 50, "Instrumen Keuangan: Penyajian", PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dan PSAK 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan".

Klasifikasi

i. Aset Keuangan

Aset keuangan dalam lingkup PSAK 55 diklasifikasikan sebagai (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) pinjaman yang diberikan dan piutang, (iii) investasi dimiliki hingga jatuh tempo, (iv) atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga, piutang pihak berelasi dan setara kas yang dibatasi penggunaannya yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 55 dapat dikategorikan sebagai (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau (iii) derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang usaha - pihak ketiga, beban masih harus dibayar, utang bank jangka panjang, utang pembiayaan konsumen dan utang pihak berelasi yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran

i. Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah, dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim/reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Keuntungan dan kerugian diakui sebagai laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Beban bunga diakui dalam "Beban keuangan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

(i) Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Grup pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai adanya penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual atau untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual terdapat bukti penurunan nilai secara kolektif.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai adanya penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Grup memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

(i) Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi (lanjutan)

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif terkini. Nilai tercatat aset tersebut berkurang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laba rugi.

Ketika aset tidak tertagih, nilai tercatat atas aset keuangan yang telah diturunkan nilainya dikurangi secara langsung atau jika ada suatu jumlah telah dibebankan ke akun cadangan penurunan nilai jumlah tersebut dihapusbukkan terhadap nilai tercatat aset keuangan tersebut.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan, sepanjang nilai tercatat aset tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihan dengan menyesuaikan akun cadangan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi.

Penerimaan kemudian atas piutang yang telah dihapusbukkan sebelumnya, jika pada periode berjalan dikreditkan dengan menyesuaikan pada akun cadangan penurunan nilai, sedangkan jika setelah akhir periode pelaporan dikreditkan sebagai pendapatan operasional lainnya.

Penghentian Pengakuan

i. Aset Keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- (a) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- (b) Grup mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan
 - (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau
 - (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Ketika Grup telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Grup.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui sebagai laba rugi.

f. Aset Real Estat

Grup menerapkan PSAK 14 (2014), "Persediaan".

Aset real estat terdiri dari tanah dalam pengembangan dan bangunan dalam konstruksi.

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan (Catatan 2h), biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya. Tanah dalam pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Bangunan dalam konstruksi terdiri dari biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya-biaya konstruksi. Akun ini akan dipindahkan menjadi bangunan jadi pada saat selesai dikonstruksi.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

g. Beban Dibayar Di Muka

Beban dibayar dimuka diamortisasi selama manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

h. Tanah untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah mentah yang akan dibangun properti pada tahun-tahun berikutnya. Biaya perolehan tanah untuk pengembangan dipindahkan ke dalam akun tanah dalam pengembangan pada saat telah matang dan siap untuk dikembangkan. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

i. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK 16 (2011), "Aset Tetap" dan Amandemen PSAK 16 (2015), "Aset Tetap Tentang Klarifikasi Metode yang Diterapkan untuk Penyusutan dan Amortisasi".

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

Kendaraan	8 tahun
Inventaris dan peralatan kantor	4 tahun

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun aset tetap tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direview dan disesuaikan, setiap akhir tahun, bila diperlukan.

j. Properti Investasi

Efektif tanggal 1 Januari 2018, Grup menerapkan Amandemen PSAK 13 (2017), "Properti Investasi".

Properti investasi awalnya diukur berdasarkan biayanya, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku.

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

j. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi Grup terdiri dari tanah yang dikuasai Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri oleh Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Grup menerapkan PSAK 48 (2014), "Penurunan Nilai Aset".

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai rugi penurunan nilai.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (lanjutan)

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan nilai aset nonkeuangan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017.

l. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Grup menerapkan PSAK 7 (2015), "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi"

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup:

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:

- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
- (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
- (iii) personil manajemen kunci Grup atau Entitas Induk Grup.

b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:

- (i) entitas dan Grup adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya Perseroan, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
- (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 adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
- (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
- (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau Entitas Induk dari entitas).
- (viii) Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada Entitas Induk dari Grup.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

m. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Sebelum tanggal 1 Januari 2019, Grup menerapkan Amandemen PSAK 24 (2016), "Imbalan Kerja".

Efektif 1 Januari 2019, Grup menerapkan Amandemen PSAK 24 (2019), "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program."

Amendemen ini mengklarifikasi bahwa biaya jasa lalu (atau keuntungan atau kerugian atas penyelesaian) dihitung dengan mengukur liabilitas (aset) imbalan pasti menggunakan asumsi aktuarial kini dan membandingkan imbalan yang ditawarkan dalam program dan aset program sebelum dan setelah amendemen, (atau kurtailmen atau penyelesaian program) tetapi tidak mempertimbangkan dampak batas atas aset (yang mungkin timbul ketika program imbalan pasti dalam keadaan surplus). PSAK 24 secara jelas mengatur bahwa dampak perubahan dari batas atas aset yang timbul dari perubahan program (atau kurtailmen atau penyelesaian) ditentukan dalam tahap kedua dan diakui secara normal di penghasilan komprehensif lain.

Paragraf yang berkaitan dengan pengukuran biaya jasa kini dan bunga neto atas liabilitas (aset) manfaat pasti juga telah diamandemen. Grup sekarang disyaratkan untuk menggunakan asumsi yang diperbarui dari pengukuran kembali tersebut untuk menentukan biaya jasa kini dan bunga neto untuk sisa periode pelaporan setelah perubahan program. Dalam hal bunga neto, amendemen telah menjelaskan bahwa untuk periode setelah amendemen program, bunga neto dihitung dengan mengalikan liabilitas (aset) manfaat pasti neto sebagaimana telah diukur kembali berdasarkan PSAK 24.99 dengan tingkat diskonto yang digunakan dalam pengukuran kembali (juga memperhitungkan dampak kontribusi dan pembayaran manfaat terhadap liabilitas (aset) manfaat pasti).

Penerapan dari amendemen PSAK 24 tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi konsolidasian.

Manfaat imbalan pasti

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, tingkat mortalitas dan usia pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial dan perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba atau rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

m. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Manfaat imbalan pasti (lanjutan)

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Efektif tanggal 1 Januari 2017, Grup telah melakukan penerapan dini atas PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan". PSAK 72 diterapkan pada seluruh kontrak dengan pelanggan.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian atas barang atau jasa diakui dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak Grup dalam pertukaran dengan barang dan jasa tersebut.

Grup telah menetapkan secara umum bahwa Grup merupakan prinsipal dalam kontrak pendapatannya karena Grup biasanya mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkan mereka kepada pelanggan.

Grup mengakui pendapatan dari penjualan tanah dan rumah tinggal.

Penjualan Tanah dan Rumah Tinggal

Grup membangun dan menjual properti, seperti rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas bangunan yang bersangkutan didirikan oleh penjual, berdasarkan kontrak jangka panjang dengan pelanggan. Kontrak tersebut disepakati sebelum pembangunan properti dimulai. Berdasarkan syarat kontrak, Grup dibatasi secara kontraktual untuk mengalihkan properti kepada pelanggan lain dan memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikan. Grup mengekspektasi bahwa pengendalian akan dialihkan sepanjang waktu. Dengan demikian, pendapatan terkait akan diakui sepanjang waktu hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

Grup berhak menagih pelanggan atas pembangunan properti berdasarkan pencapaian serangkaian titik pelaksanaan. Pada saat suatu titik pelaksanaan tercapai, pelanggan akan dikirimkan laporan penyelesaian pekerjaan yang terkait dan tagihan untuk pembayaran titik pelaksanaan terkait. Grup akan terlebih dahulu mengakui aset kontrak untuk setiap pekerjaan yang dilaksanakan. Setiap jumlah yang sebelumnya diakui sebagai aset kontrak direklasifikasi ke piutang usaha pada saat ditagihkan ke pelanggan. Jika pembayaran pekerjaan melebihi pendapatan yang diakui pada tanggal tersebut berdasarkan metode input berdasarkan biaya, Grup akan mengakui liabilitas kontrak atas perbedaan tersebut.

Grup juga menjual tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land*), di mana penjualan tersebut pada umumnya merupakan satu-satunya kewajiban pelaksanaan yang akan terpenuhi pada waktu tertentu pada saat pengendalian dialihkan. Untuk pertukaran tanpa syarat, pada umumnya waktu tertentu ini adalah pada saat hak legal dialihkan kepada pelanggan. Untuk pertukaran dengan syarat, waktu tertentu ini adalah pada saat seluruh kondisi yang signifikan telah terpenuhi.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Penjualan tanah dan rumah tinggal (lanjutan)

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak nilai waktu uang jika waktu pembayaran yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak memberikan pelanggan atau Grup manfaat signifikan berupa pendanaan atas pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan, dan dengan demikian mengandung komponen pendanaan signifikan.

Berdasarkan panduan praktis dalam PSAK 72 untuk komponen pendanaan signifikan, Grup tidak perlu menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak komponen pendanaan signifikan jika Grup memperkirakan, pada insepisi kontrak, bahwa periode antara ketika Grup mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan ketika pelanggan membayar barang atau jasa tersebut dalam setahun atau kurang dari setahun.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

o. Pajak Penghasilan

Sebelum tanggal 1 Januari 2018, Grup menerapkan PSAK 46 (2014), "Pajak Penghasilan".

Efektif tanggal 1 Januari 2018, Grup menerapkan Amandemen PSAK No. 46 (2016), "Pajak Penghasilan: Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang belum Direalisasi".

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat dikenai pajak final.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

Beban pajak kini sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Grup mengakui pajak penghasilan final sebagai bagian dari beban umum dan administrasi.

p. Laba (Rugi) Per Saham

Grup menerapkan PSAK 56, "Laba Per Lembar Saham".

Jumlah laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perseroan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode yang bersangkutan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

p. Laba (Rugi) Per Saham (lanjutan)

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perseroan (setelah disesuaikan dengan bunga atas saham preferen yang dapat dikonversi) dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode ditambah jumlah saham rata-rata tertimbang yang akan diterbitkan pada saat pengkonversian semua instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat *dilutive* menjadi saham biasa.

q. Informasi Segmen

Grup menerapkan PSAK 5 (Revisi 2015), "Segmen Operasi".

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direview oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. 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 geografis.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar perusahaan dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

r. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Berdasarkan PSAK 38, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

s. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

Peristiwa setelah akhir periode yang memerlukan penyesuaian dan menyediakan informasi Grup pada tanggal pelaporan tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah akhir periode yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian apabila material.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dalam laporan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Kelangsungan Usaha

Manajemen Grup telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan konsolidasian dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha.

Penetapan Waktu Pemenuhan Kewajiban Pelaksanaan

Grup memiliki kewajiban pelaksanaan yang harus dipenuhi sepanjang waktu, seperti pembangunan dan penjualan properti. Pendapatan diekspektasikan akan diakui sepanjang waktu menggunakan metode input berdasarkan proporsi biaya kontrak yang ditimbulkan untuk pekerjaan yang diselesaikan pada tanggal tersebut dibandingkan dengan estimasi total biaya kontrak. Manajemen Grup menganggap metode input ini merupakan pengukuran yang tepat untuk kemajuan terhadap penyelesaian penuh atas kewajiban pelaksanaan sesuai PSAK 72.

Kewajiban pelaksanaan dari jenis kontrak pelanggan lainnya pada umumnya dipenuhi pada waktu tertentu. Dalam membuat pertimbangan mereka, manajemen Grup memperhatikan kriteria terinci untuk pengakuan pendapatan yang ditetapkan dalam PSAK 72 dan, khususnya, apakah Grup sudah mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Klasifikasi Instrumen keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan apabila definisi yang ditetapkan PSAK 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2e dan 26.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi penjualan dan beban pokok penjualan. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Properti Investasi dan Properti Digunakan Sendiri

Grup menentukan apakah sebuah properti memenuhi syarat sebagai properti investasi. Dalam menentukan penilaiannya Grup mempertimbangkan apakah properti menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki oleh Grup. Properti yang digunakan sendiri menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi yang spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi yang spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan penurunan nilai piutang.

Bila Kelompok Usaha memutuskan bahwa tidak terdapat bukti obyektif atas penurunan nilai pada evaluasi individual atas piutang usaha, baik yang nilainya signifikan maupun tidak, Kelompok Usaha menyertakannya dalam kelompok piutang usaha dengan risiko kredit yang serupa karakteristiknya, yaitu berdasarkan wilayah geografis pelanggan, dan melakukan evaluasi kolektif atas penurunan nilai, berdasarkan umur piutang. Karakteristik yang dipilih mempengaruhi estimasi arus kas masa depan atas kelompok piutang usaha tersebut karena merupakan indikasi bagi kemampuan pelanggan untuk melunasi jumlah terutang.

Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 26, Grup menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 26 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan, serta analisis sensitivitas yang rinci untuk asumsi tersebut.

Direksi berpendapat bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan adalah tepat dalam menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyusutan aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 8 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 2i.

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Grup atau investasi signifikan dimasa datang yang akan memundurkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Liabilitas Imbalan Kerja

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Grup 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, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan dan umur pensiun. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 2m dan 18.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kas			
Rupiah	141.311.817	-	14.275.805
Bank			
Rupiah			
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.146.388.514	46.449.230	52.290.968
PT Bank OCBC NISP Tbk	292.063.626	4.516.798	-
PT Bank Central Asia Tbk	238.435.570	112.159.991	104.794.854
PT Bank Pan Indonesia Tbk	232.731.017	671.098.250	659.172.770
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	30.593.405	831.746.249	-
Subjumlah	<u>1.940.212.132</u>	<u>1.665.970.518</u>	<u>816.258.592</u>
Deposito			
Rupiah			
PT Bank OCBC NISP Tbk	2.781.855.571	2.661.707.621	-
Jumlah	<u><u>4.863.379.520</u></u>	<u><u>4.327.678.139</u></u>	<u><u>830.534.397</u></u>

Tingkat suku bunga rata-rata tahunan deposito berjangka dalam Rupiah adalah 5,00% untuk tahun 2019 dan 2018.

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, tidak terdapat bank dan deposito berjangka dalam mata uang asing dan dijadikan sebagai jaminan.

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan piutang usaha dari pelanggan, pihak ketiga dalam mata uang Rupiah atas penjualan unit rumah di perumahan Parkville.

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Belum jatuh tempo	2.209.108.801
Sudah jatuh tempo:	
91 sampai dengan 360 hari	78.324.924
Jumlah	<u><u>2.287.433.725</u></u>

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Perseroan berkeyakinan bahwa tidak terdapat piutang yang tidak dapat tertagih seluruhnya dan oleh karena itu tidak diperlukan penyisihan untuk kerugian penurunan nilai.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. ASET REAL ESTAT

Aset real estat terdiri atas:

	2019	2018	2017
Bangunan dalam konstruksi	52.145.695.856	25.368.238.183	8.880.360.612
Tanah dalam pengembangan	35.564.570.824	37.485.810.815	35.437.111.826
Jumlah	87.710.266.680	62.854.048.998	44.317.472.438

Mutasi tanah dalam pengembangan dan bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	2019				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Bangunan jadi	-	-	15.690.556.470	15.690.556.470	-
Bangunan dalam konstruksi	25.368.238.183	42.468.014.143	-	(15.690.556.470)	52.145.695.856
Tanah dalam pengembangan	37.485.810.815	3.814.771.250	5.736.011.241	-	35.564.570.824
	2018				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Bangunan dalam konstruksi	8.880.360.612	16.487.877.571	-	-	25.368.238.183
Tanah dalam pengembangan	35.437.111.826	2.048.698.989	-	-	37.485.810.815
	2017				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Bangunan dalam konstruksi	-	8.880.360.612	-	-	8.880.360.612
Tanah dalam pengembangan	-	35.437.111.826	-	-	35.437.111.826

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, aset real estat Grup tidak diasuransikan.

101 unit tanah dan bangunan siap dijual dengan nilai sebesar Rp46.949.099.223 telah dilakukan perjanjian pengikatan jual beli.

Tanah dalam pengembangan merupakan tanah yang berlokasi di Jl. Raya Pengasinan No. 99, RT.005, RW. 003, Pengasinan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan jumlah luas 27.388m² yang akan dibangun perumahan Parkville, atas nama Perseroan dan dijaminan untuk utang bank yang diperoleh Perseroan dari PT Bank BTN Syariah (Catatan 16).

Bangunan dalam konstruksi merupakan biaya pembangunan 144 unit rumah di atas tanah dalam pengembangan Perseroan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Berdasarkan laporan penilaian KJPP Ihot Dollar & Raymond tertanggal 20 Mei 2020, hasil penilaian atas aset real estat Grup pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp87.731.352.000, dimana inspeksi telah dilakukan pada tanggal 7 Januari 2020 menggunakan metode Pendekatan Pasar dan Biaya.

Berdasarkan hasil penelaahan, Grup berpendapat tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas aset real estat.

7. UANG MUKA

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2017, akun ini merupakan uang muka yang diberikan kepada karyawan sehubungan dengan pengurusan perijinan-perijinan Grup masing-masing sebesar Rp1.666.626.118 dan Rp456.000.000.

8. BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Rincian beban dibayar di muka Perseroan adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Emisi dibayar di muka	867.161.502	-	-
Asuransi dibayar di muka	21.422.000	21.422.000	-
Jumlah	888.583.502	21.422.000	-

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah milik Perseroan yang berlokasi di Jl. Raya Pengasinan No. 99, RT.005, RW. 003, Pengasinan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan jumlah luas 20.381m².

Berdasarkan laporan penilaian KJPP Ihot Dollar & Raymond tertanggal 20 Mei 2020, hasil penilaian atas tanah untuk pengembangan Grup pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp40.977.800.000, dimana inspeksi telah dilakukan pada tanggal 7 Januari 2020 menggunakan metode Pendekatan Pasar dan Biaya.

Berdasarkan hasil penelaahan, Grup berpendapat tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

10. SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini merupakan rekening giro *escrow* yang ditempatkan Perseroan pada PT Bank BTN Syariah, PT Bank Central Asia Tbk, dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk proyek "Parkville". Rekening *escrow* ini merupakan saldo jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk unit perumahan di Gunung Sindur.

Tingkat suku bunga rata-rata tahunan setara kas yang dibatasi penggunaannya dalam Rupiah adalah 5,00% untuk tahun 2019 dan 2018.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP

Rincian aset tetap Perseroan adalah sebagai berikut:

	2019			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Harga perolehan</u>				
Kendaraan	626.300.000	-	-	626.300.000
Inventaris dan peralatan kantor	105.854.000	7.700.000	-	113.554.000
Jumlah harga perolehan	732.154.000	7.700.000	-	739.854.000
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Kendaraan	144.495.833	78.287.500	-	222.783.333
Inventaris dan peralatan kantor	36.320.886	28.103.082	-	64.423.968
Jumlah akumulasi penyusutan	180.816.719	106.390.582	-	287.207.301
Nilai Buku Bersih	551.337.281			452.646.699
2018				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Harga perolehan</u>				
Kendaraan	170.300.000	456.000.000	-	626.300.000
Inventaris dan peralatan kantor	96.248.000	9.606.000	-	105.854.000
Jumlah harga perolehan	266.548.000	465.606.000	-	732.154.000
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Kendaraan	70.958.333	73.537.500	-	144.495.833
Inventaris dan peralatan kantor	10.342.261	25.978.625	-	36.320.886
Jumlah akumulasi penyusutan	81.300.594	99.516.125	-	180.816.719
Nilai Buku Bersih	185.247.406			551.337.281
2017				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Harga perolehan</u>				
Kendaraan	-	170.300.000	-	170.300.000
Inventaris dan peralatan kantor	-	96.248.000	-	96.248.000
Jumlah harga perolehan	-	266.548.000	-	266.548.000
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Kendaraan	-	70.958.333	-	70.958.333
Inventaris dan peralatan kantor	-	10.342.261	-	10.342.261
Jumlah akumulasi penyusutan	-	81.300.594	-	81.300.594
Nilai Buku Bersih	-			185.247.406

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 penyusutan aset tetap dibebankan ke beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp106.390.582, Rp99.516.125 dan Rp81.300.594 (Catatan 22).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, kendaraan yang diperoleh melalui utang pembiayaan konsumen dijadikan sebagai jaminan atas utang pembiayaan konsumen.

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Grup berpendapat tidak terdapat keadaan yang memberikan indikasi terjadinya penurunan nilai aset tetap.

12. PROPERTI INVESTASI

Akun ini merupakan tanah milik BIG, entitas anak, yang berlokasi di Jl. Kampung Cisauk Erpak RT.005/RW.004 dengan jumlah luas 19.271m².

Properti Investasi ini rencananya akan diperuntukan sebagai kawasan *mix used development* yang terdiri dari apartemen, hotel dan *commercial area*.

Berdasarkan laporan penilaian KJPP Ihot Dollar & Raymond tertanggal 20 Mei 2020, hasil penilaian atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp55.302.600.000, dimana inspeksi telah dilakukan pada tanggal 7 Januari 2020 menggunakan metode Pendekatan Pasar dan Biaya.

Berdasarkan hasil penelaahan, Grup berpendapat tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas properti investasi.

13. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, akun ini merupakan liabilitas Grup atas pekerjaan konstruksi perumahan Cluster Canola dan pembelian bahan baku kepada PT Jakpon Mitra Selaras, pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, seluruh nilai tercatat utang usaha Grup berdenominasi Rupiah.

14 UANG MUKA PELANGGAN

Pada 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, akun ini merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan dan *booking fee* untuk penjualan rumah, dengan rincian per jenis rumah adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Tipe 73/60	15.594.517.071	15.781.532.080	5.476.638.777
Tipe 63/60	5.528.592.579	11.801.767.275	4.033.318.953
Jumlah	21.123.109.650	27.583.299.355	9.509.957.730

Tidak terdapat uang muka pelanggan dari pihak berelasi.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PERPAJAKAN

a. Utang pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Pajak penghasilan:			
Pasal 4 (2)	1.263.369.471	689.582.484	237.748.943
Pasal 21	109.225.773	29.828.646	74.646
Pasal 23	47.070.997	5.284.000	3.385.800
Pajak Pertambahan Nilai	4.470.509.611	2.758.329.935	950.995.773
Jumlah	5.890.175.852	3.483.025.065	1.192.205.162

Sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan, belum ada pelunasan untuk seluruh utang pajak.

b. Pajak final

Rincian pajak final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Labar (rugi) sebelum beban			
Pajak penghasilan	3.977.789.353	(6.956.321.899)	(4.298.535.761)
Beda tetap:			
Rugi (laba) yang telah dipotong			
pajak final	(3.977.789.353)	6.956.321.899	4.298.535.761
Penghasilan Kena Pajak	-	-	-

Perseroan akan melaporkan penghasilan kena pajak tahun 2019 seperti yang disebutkan di atas dalam SPT yang dilaporkan kepada KPP. Namun demikian, pihak manajemen Perseroan menyadari masih mungkin terdapat koreksi dari KPP.

Perseroan telah melaporkan penghasilan kena pajak tahun 2018 dan 2017 seperti yang disebutkan di atas dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan (SPT) yang dilaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP).

Klasifikasi beban pajak menurut jenis pajaknya adalah:

	2019	2018	2017
Final (Catatan 22)	573.786.987	451.833.541	237.748.943
Nonfinal	-	-	-
Jumlah	573.786.987	451.833.541	237.748.943

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Pajak final (lanjutan)

Mutasi utang pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 untuk Perseroan adalah:

	2019	2018	2017
Saldo awal	689.582.484	237.748.943	-
Beban tahun berjalan (Catatan 22)	573.786.987	451.833.541	237.748.943
Pembayaran tahun berjalan	-	-	-
Jumlah	1.263.369.471	689.582.484	237.748.943

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

	2019	2018	2017
PT Bank Tabungan Negara Syariah	48.109.300.000	28.352.651.565	-
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	12.954.067.753	10.743.351.565	-
Bagian jangka panjang	35.155.232.247	17.609.300.000	-

Berdasarkan perjanjian kredit No 002.SP3/MSY/TGR/II/2018 tanggal 28 Februari 2018, Perseroan memperoleh fasilitas pembiayaan konstruksi BTN Syariah dengan batas maksimum pinjaman sebesar Rp74.000.000.000 dari PT Bank BTN Syariah. Tujuan fasilitas kredit ini untuk keperluan pembiayaan proyek perumahan Parkville Serpong. Fasilitas kredit ini dikenai bunga sebesar 9% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 Maret 2022.

Atas pinjaman ini, Perseroan menjaminkan:

- Tanah dalam pengembangan atas proyek perumahan Parkville yang berlokasi di Gunung Sindur, Bogor (Catatan 6).
- Jaminan pribadi dari komisaris dan direktur Perseroan (Catatan 17).
- Piutang Perseroan terkait dengan proyek perumahan Parkville.

Selama jangka waktu pinjaman, Perseroan tetap harus menjaga rasio agunan minimal 125% dan DER dibawah 500% pada setiap pencairan.

Atas pinjaman ini, Perseroan tanpa persetujuan dari PT Bank BTN Syariah dilarang melakukan hal-hal berikut (Catatan 28):

- Melakukan penggabungan (*merger*), akuisisi, konsolidasi dengan atau membeli semua atau sebagian harta atau modal saham Perusahaan lain, menjual, menyewakan, mengalihkan semua atau bagian terbesar dari hartanya, kecuali untuk kegiatan bisnis yang biasa dan membubarkan diri;
- Menjual, mengalihkan menjamin, atau membebaskan saham-saham dari pemegang saham kepada pihak manapun;
- Melakukan investasi/penyertaan pada pihak lain;
- Melakukan penyelesaian/pelunasan utang baik sebagian atau seluruh atas penempatan modal/investasi kepada investor atau pemegang saham;
- Menggunakan modal dan keuntungan usaha untuk kepentingan di luar Perseroan;

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

- Memberi pinjaman kepada pihak lain atau pemegang saham dan pengurus kecuali karena berhubungan dengan bisnis Perseroan;
- Membubarkan Perseroan/lembaga atau meminta dinyatakan pailit;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin, menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain;
- Melunasi hutang kepada pemegang saham;
- Menerima pinjaman dari pihak lain untuk obyek pembiayaan yang sama;
- Merubah bentuk atau status hukum Perseroan, merubah anggaran dasar Perseroan, memindah tangankan saham Perseroan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain;
- Mengubah Anggaran Dasar Perseroan atau mengubah susunan pengurus atau perubahan pendiri Perseroan;
- Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga;
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

17. TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Semua transaksi berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar.

Dalam kegiatan usahanya, Grup mengadakan transaksi dengan pihak-pihak berelasi dengan rincian sebagai berikut :

Piutang pihak berelasi (Catatan 28)

Rincian piutang pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Tan Ping	1.275.000.000	-	-
Persentase terhadap total aset	0,87%	-	-

Transaksi ini tidak dikenai bunga dan tanpa jaminan. Transaksi ini wajar dikarenakan bersifat jangka pendek dan telah direalisasi dalam waktu 1 tahun.

Utang pihak berelasi

Rincian utang pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
PT Trimitra Propertindo Tbk	200.000.000	-	-
Tan Ping	-	18.882.416.596	37.482.782.580
Jumlah	200.000.000	18.882.416.596	37.482.782.580
Persentase terhadap total liabilitas	0,22%	20,38%	68,07%

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan utang terkait operasional BIG.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, akun ini merupakan utang terkait perolehan aset real estat. Utang pihak berelasi ini tidak dikenakan bunga, tanpa jatuh tempo dan jaminan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (lanjutan)

Jaminan

Tan Ping dan Velliana Tanaya memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Grup dari PT Bank Tabungan Negara Syariah (Catatan 16).

Sifat dan hubungan berelasi

No.	Pihak-pihak berelasi	Hubungan	Sifat Saldo Akun
1.	PT Trimitra Propertindo Tbk	Entitas Sepengendali	Utang pihak berelasi
2.	Tan Ping	Komisaris	Piutang pihak berelasi, utang pihak berelasi dan pemberi jaminan pribadi
3.	Velliana Tanaya	Direktur	Pemberi jaminan pribadi

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan bersih yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh PT Kappa Konsultan Utama, aktuaris independen, berdasarkan laporannya No. 826/KPA/XII/19 tertanggal 20 Desember 2019 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017.

Perhitungan aktuaris menggunakan metode “*Projected Unit Credit*” dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Tingkat diskonto	7,77%	8,30%	7,03%
Tingkat kenaikan gaji	8,51%	8,03%	8,71%
Tingkat cacat total permanen	10% TMI 2011	10% TMI tahun 2011	10% TMI tahun 2011
Usia pensiun normal	56 tahun	56 tahun	56 tahun
Tingkat pengunduran diri	6%	6%	6%

Rincian dari liabilitas imbalan kerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Liabilitas imbalan kerja	86.738.000	39.650.000	20.773.000

Rincian imbalan kerja karyawan yang diakui pada laba rugi adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Biaya jasa kini	52.789.000	24.596.000	20.773.000
Biaya bunga	3.291.000	1.460.000	-
Jumlah beban imbalan kerja yang diakui pada laba rugi (Catatan 22)	56.080.000	26.056.000	20.773.000

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada ekuitas adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Keuntungan aktuarial yang timbul dari:			
Perubahan asumsi aktuarial	5.098.000	(6.752.000)	-
Penyesuaian pengalaman liabilitas program	(14.090.000)	(427.000)	-
Jumlah imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	(8.992.000)	(7.179.000)	-

Mutasi liabilitas imbalan kerja seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

	2019	2018	2017
Saldo awal	39.650.000	20.773.000	-
Imbalan kerja karyawan yang diakui pada laba rugi (Catatan 22)	56.080.000	26.056.000	20.773.000
Imbalan kerja karyawan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(8.992.000)	(7.179.000)	-
Saldo akhir	86.738.000	39.650.000	20.773.000

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 pada tanggal 31 Desember 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1 persen dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp31.869.000, jika tingkat diskonto menurun 1 persen, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp965.000. Kemudian jika tingkat kenaikan gaji meningkat sebesar 1 persen dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp557.000, jika tingkat kenaikan gaji menurun 1 persen, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp32.488.000.

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi.

Dalam penghitungan sensitivitas liabilitas imbalan kerja atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama telah diterapkan seperti dalam perhitungan liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	2019
Dalam waktu 1 tahun	-
Dalam 1 - 5 tahun	-
Di atas 5 tahun	18.099.759
Jumlah	18.099.759

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 14,87 tahun.

19. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Perseroan dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2017, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal Dasar	200		200.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor penuh:			
Willy	70	70%	70.000.000
Velliana Tanaya	30	30%	30.000.000
Jumlah Modal Ditempatkan Dan Disetor Penuh	100	100%	100.000.000

Sesuai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan Terbatas No. 47 tanggal 26 Januari 2018, yang diaktakan oleh notaris Dr. Udin Narsudin, SH, M.Hum., pemegang saham menyetujui pengalihan saham milik Willy sebanyak 60 lembar saham kepada Velliana Tanaya dan 10 lembar saham kepada Tan Kiong. Sesuai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan Terbatas No. 51 tanggal 19 Maret 2018, yang diaktakan oleh notaris Dr. Udin Narsudin, SH, M.Hum., pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari Rp200.000.000 menjadi Rp1.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp100.000.000 menjadi sebesar Rp1.000.000.000. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan AHU-0006906.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 27 Maret 2018, sehingga rincian pemegang saham Perseroan dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2018, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal Dasar	1.000		1.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor penuh:			
Velliana Tanaya	900	90%	900.000.000
Tan Kiong	100	10%	100.000.000
Jumlah Modal Ditempatkan Dan Disetor Penuh	1.000	100%	1.000.000.000

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. MODAL SAHAM (lanjutan)

Sesuai Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 02 tanggal 1 Juli 2019, yang diaktakan oleh notaris Dr. Raden Adrianto, SH., pemegang saham menyetujui pengalihan saham milik Velliana Tanaya sebanyak 550 lembar saham kepada Tan Ping, 150 lembar saham kepada Suryadi dan 50 lembar saham kepada Willy dan pengalihan saham milik Tan Kiong sebanyak 100 lembar saham kepada Willy. Sesuai Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 17 tanggal 20 Desember 2019, yang diaktakan oleh notaris Dr. Raden Adrianto, SH., pemegang saham menyetujui perubahan nilai nominal saham dalam Perseroan dari yang semula sebesar Rp1.000.000 per lembar saham, menjadi Rp100 per lembar saham, serta menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari Rp1.000.000.000 menjadi Rp250.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp1.000.000.000 menjadi sebesar Rp63.000.000.000. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. AHU-0249358AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, sehingga rincian pemegang saham Perseroan dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal Dasar	2.500.000.000		250.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor penuh:			
PT Graha Mulia Indotama	409.500.000	65%	40.950.000.000
Tan Ping	94.500.000	15%	9.450.000.000
Suryadi	63.000.000	10%	6.300.000.000
Velliana Tanaya	31.500.000	5%	3.150.000.000
Willy	31.500.000	5%	3.150.000.000
Jumlah Modal Ditempatkan Dan Disetor Penuh	630.000.000	100%	63.000.000.000
Saham dalam Portepel	1.870.000.000		187.000.000.000

20. PENJUALAN

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	2019
Tipe 63/60	17.936.165.198
Tipe 73/60	13.762.937.720
Jumlah	31.699.102.918

Pada tahun 2019, tidak terdapat penjualan kepada pihak berelasi. Tidak ada pembeli dengan nilai penjualan melebihi 10% nilai penjualan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	2019
Tipe 63/60	11.670.736.168
Tipe 73/60	9.755.831.543
Jumlah	21.426.567.711

Pada tahun 2019, tidak terdapat pembelian kepada pihak berelasi.

Seluruh biaya konstruksi bangunan Grup dikerjakan oleh PT Jakpon Mitra Selaras, pihak ketiga.

22. BEBAN USAHA

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Penjualan			
Iklan dan promosi	1.692.514.558	340.545.000	829.751.000
Pameran	159.096.441	1.350.584.018	1.226.539.687
Gaji dan tunjangan	81.615.111	681.349.840	912.553.334
Komisi	81.998.304	486.541.105	329.944.601
Lain-lain	389.849.511	183.703.561	264.337.639
Subjumlah	2.405.073.925	3.042.723.524	3.563.126.261
Umum dan administasi			
Gaji dan tunjangan	1.121.404.023	686.961.800	282.500.000
Pajak penghasilan final (Catatan 15b)	573.786.987	451.833.541	237.748.943
Honorarium tenaga ahli	296.400.000	480.000.000	56.000.000
Penyusutan (Catatan 11)	106.390.582	99.516.125	81.300.594
Imbalan kerja (Catatan 18)	56.080.000	26.056.000	20.773.000
Representasi dan sumbangan	51.900.000	149.250.000	131.000.000
Lain-lain	143.853.042	476.118.007	81.413.695
Subjumlah	2.349.814.634	2.369.735.473	890.736.232
Jumlah	4.754.888.559	5.412.458.997	4.453.862.493

23. LABA (RUGI) PER SAHAM

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perseroan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang ditempatkan penuh, yang beredar pada tahun bersangkutan, sebagai berikut:

	Laba (Rugi) yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	Jumlah Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar	Nilai Laba (Rugi) per Saham
31 Desember 2017	(4.298.535.761)	1.000.000	(4.298,54)
31 Desember 2018	(6.956.321.899)	8.076.712	(861,28)
31 Desember 2019	3.977.788.355	28.684.932	138,67

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. INFORMASI SEGMENT

Grup mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara geografis, terutama terdiri dari:

- Gunung Sindur
- Cisauk

Manajemen memantau hasil operasi dari setiap pekerjaan di atas secara terpisah untuk keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Oleh karena itu, penentuan segmen operasi Grup konsisten dengan klasifikasi di atas.

Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Grup:

	31 Desember 2019		
	Gunung Sindur	Cisauk	Jumlah
Penjualan	31.699.102.918	-	31.699.102.918
Beban pokok penjualan	21.426.567.711	-	21.426.567.711
Laba kotor	10.272.535.207	-	10.272.535.207
Beban usaha			
Beban penjualan	2.405.073.925	-	2.405.073.925
Beban umum dan administrasi	2.349.814.634	-	2.349.814.634
Laba usaha	5.517.646.648	-	5.517.646.648
Penghasilan (beban) lain-lain			
Beban keuangan	(1.768.575.094)	-	(1.768.575.094)
Lain-lain - bersih	226.407.076	2.310.723	228.717.799
Laba sebelum beban pajak penghasilan	3.975.478.630	2.310.723	3.977.789.353
Penghasilan komprehensif lain			8.992.000
Kepentingan Nonpengendali			(998)
Jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Perseroan			3.986.780.355
Informasi lainnya			
Aset segmen	122.572.132.244	23.364.310.723	145.936.442.967
Liabilitas segmen	88.953.376.174	200.000.000	89.153.376.174
Perolehan aset tetap	7.700.000	-	7.700.000
Penyusutan aset tetap	106.390.582	-	106.390.582

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Grup yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu risiko tingkat suku bunga) dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite* Grup. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Grup menggunakan berbagai metode untuk mengukur risiko yang dihadapinya. Metode ini meliputi analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga, analisis umur piutang untuk risiko kredit dan analisis jatuh tempo untuk risiko likuiditas.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dalam hal pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Grup dihadapkan pada risiko kredit dari bank dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga dan setara kas yang dibatasi penggunaannya.

Grup melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Grup memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan, jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Risiko kredit juga timbul dari simpanan-simpanan di bank. Untuk memitigasi risiko kredit, Grup menempatkan kas pada bank yang terpercaya.

Tabel berikut ini menggambarkan rincian eksposur maksimum risiko kredit Grup pada nilai tercatat (tanpa memperhitungkan agunan atau pendukung kredit lainnya), yang dikategorikan berdasarkan operasi utama pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017:

	31 Desember 2019			Jumlah
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank dan setara kas	4.722.067.703	-	-	4.722.067.703
Piutang usaha - pihak ketiga	2.287.433.725	-	-	2.287.433.725
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2.920.281.076	-	-	2.920.281.076
Jumlah	9.929.782.504	-	-	9.929.782.504

	31 Desember 2018			Jumlah
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank dan setara kas	4.327.678.139	-	-	4.327.678.139
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	3.452.525.500	-	-	3.452.525.500
Jumlah	7.780.203.639	-	-	7.780.203.639

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

	31 Desember 2017			Jumlah
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank	816.258.592	-	-	816.258.592

Risiko Pasar

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar berhubungan dengan pinjaman jangka panjang dari Grup yang dikenai suku bunga tetap.

Grup memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan swap suku bunga pada saat ini.

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko tingkat suku bunga:

31 Desember 2019						
	Rata-rata Suku Bunga Tetap	Jatuh Tempo dalam Satu (1) Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4	Jumlah
Aset						
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	5,00%	1.460.140.538	1.168.112.430	292.028.108	-	2.920.281.076
Liabilitas						
Utang bank jangka panjang	0,00%-9,00%	12.954.067.753	17.577.616.124	17.577.616.123	-	48.109.300.000
Utang pembiayaan konsumen	0,00%-4,55%	89.907.038	97.806.534	17.116.967	-	204.830.539
31 Desember 2018						
	Rata-rata Suku Bunga Tetap	Jatuh Tempo dalam Satu (1) Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4	Jumlah
Aset						
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	5,00%	532.244.425	1.726.262.750	1.194.018.325	-	3.452.525.500
Liabilitas						
Utang bank jangka panjang	0,00%-9,00%	10.743.351.565	17.609.300.000	-	-	28.352.651.565
Utang pembiayaan konsumen	0,00%-4,55%	82.645.557	89.907.038	97.806.534	17.116.967	287.476.096

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko pada saat Grup tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Tabel berikut merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka memahami manajemen risiko likuiditas Grup mengingat likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

2019	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Jumlah	Nilai Tercatat
Tanpa bunga						
Kas dan setara kas		141.311.817	-	-	141.311.817	141.311.817
Piutang usaha - pihak ketiga		2.287.433.725	-	-	2.287.433.725	2.287.433.725
Piutang pihak berelasi		-	1.275.000.000	-	1.275.000.000	1.275.000.000
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan setara kas	5%	4.722.067.703	-	-	4.722.067.703	4.722.067.703
Aset Keuangan Tidak Lancar						
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	5%	1.460.140.538	1.460.140.538	-	2.920.281.076	2.920.281.076
Jumlah		8.610.953.783	2.735.140.538	-	11.346.094.321	11.346.094.321
2018	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Jumlah	Nilai Tercatat
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan setara kas	5%	4.327.678.139	-	-	4.327.678.139	4.327.678.139
Aset Keuangan Tidak Lancar						
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	5%	532.244.425	2.920.281.075	-	3.452.525.500	3.452.525.500
Jumlah		4.859.922.564	2.920.281.075	-	7.780.203.639	7.780.203.639
2017	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Jumlah	Nilai Tercatat
Tanpa bunga						
Kas dan setara kas		14.275.805	-	-	14.275.805	14.275.805
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan setara kas	5%	816.258.592	-	-	816.258.592	816.258.592
Jumlah		830.534.397	-	-	830.534.397	830.534.397

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017:

	2019		Jumlah
	<1 tahun	>=1 tahun	
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha - pihak ketiga	13.489.222.133	-	13.489.222.133
Beban masih harus dibayar	50.000.000	-	50.000.000
Utang bank jangka panjang	12.954.067.753	35.155.232.247	48.109.300.000
Utang pembiayaan konsumen	89.907.038	114.923.501	204.830.539
Utang pihak berelasi	200.000.000	-	200.000.000
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>26.783.196.924</u>	<u>35.270.155.748</u>	<u>62.053.352.672</u>
	2018		
	<1 tahun	>=1 tahun	Jumlah
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha - pihak ketiga	13.963.252.423	-	13.963.252.423
Beban masih harus dibayar	70.000.000	-	70.000.000
Utang bank jangka panjang	10.743.351.565	17.609.300.000	28.352.651.565
Utang pembiayaan konsumen	82.645.557	204.830.539	287.476.096
Utang pihak berelasi	18.882.416.596	-	18.882.416.596
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>43.741.666.141</u>	<u>17.814.130.539</u>	<u>61.555.796.680</u>
	2017		
	<1 tahun	>=1 tahun	Jumlah
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha - pihak ketiga	6.858.366.037	-	6.858.366.037
Utang pihak berelasi	18.600.365.984	18.882.416.596	37.482.782.580
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>25.458.732.021</u>	<u>18.882.416.596</u>	<u>44.341.148.617</u>

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini adalah perbandingan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang dicatat di laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 and 2017.

	2019		2018		2017	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN						
Pinjaman yang diberikan dan piutang:						
Kas dan setara kas	4.863.379.520	4.863.379.520	4.327.678.139	4.327.678.139	830.534.397	830.534.397
Piutang usaha - pihak ketiga	2.287.433.725	2.287.433.725	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi	1.275.000.000	1.275.000.000	-	-	-	-
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2.920.281.076	2.920.281.076	3.452.525.500	3.452.525.500	-	-
Jumlah Aset Keuangan	11.346.094.321	11.346.094.321	7.780.203.639	7.780.203.639	830.534.397	830.534.397
LIABILITAS KEUANGAN						
Liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan amortisasi:						
Utang usaha - pihak ketiga	13.489.222.133	13.489.222.133	13.963.252.423	13.963.252.423	6.858.366.037	6.858.366.037
Beban masih harus dibayar	50.000.000	50.000.000	70.000.000	70.000.000	-	-
Utang bank jangka panjang	48.109.300.000	48.109.300.000	28.352.651.565	28.352.651.565	-	-
Utang pembiayaan konsumen	204.830.539	204.830.539	287.476.096	287.476.096	-	-
Utang pihak berelasi	200.000.000	200.000.000	18.882.416.596	18.882.416.596	37.482.782.580	37.482.782.580
Jumlah Liabilitas Keuangan	62.053.352.672	62.053.352.672	61.555.796.680	61.555.796.680	44.341.148.617	44.341.148.617

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga, utang usaha - pihak ketiga dan beban masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
2. Nilai tercatat dari aset keuangan berupa setara kas yang dibatasi penggunaannya, dan liabilitas keuangan berupa utang bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena ditentukan menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga efektif.
3. Nilai wajar piutang pihak berelasi dan utang pihak berelasi dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari akun-akun tersebut karena tidak ada jangka waktu penerimaan yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan.

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. INFORMASI TAMBAHAN DARI AKTIVITAS YANG TIDAK MEMENGARUHI ARUS KAS

a. Nonkas signifikan aktivitas investasi

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Perolehan aset real estat melalui utang pihak berelasi	-	15.876.153.403	13.918.333.422
Perolehan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	-	351.225.000	-

b. Rekonsiliasi utang lembaga keuangan neto

	<u>2019</u>			
	<u>1 Januari 2019</u>	<u>Arus Kas</u>	<u>Nonkas</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Utang bank jangka panjang	28.352.651.565	19.756.648.435	-	48.109.300.000
Utang pembiayaan konsumen	287.476.096	(82.645.557)	-	204.830.539

28. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN

Pelunasan utang pihak berelasi

Pada tanggal 9 Februari 2020, BIG, entitas anak melakukan pelunasan atas saldo utang pihak berelasi kepada PT Trimitra Propertindo Tbk sebesar Rp200.000.000.

Penunjukan sekretaris, audit internal dan komite audit Perseroan

Pada tanggal 17 Februari 2020, Perseroan menetapkan Cecep Miptahudin sebagai Sekretaris Perseroan melalui surat keputusan No. 006/GHM/DIR/II/2020.

Pada tanggal 17 Februari 2020, Perseroan menetapkan Tifani Widiastuti sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan melalui surat keputusan No. 004/GHM/DIR/II/2020.

Pada tanggal 17 Februari 2020, Perseroan menetapkan anggota komite audit Perseroan melalui surat keputusan No. 005/GHM/DIR/II/2020 adalah sebagai berikut:

Ketua	: Mariano Halilintar
Anggota	: Andi Dharma Alamsyah
Anggota	: Ainun Jariah

Penawaran Umum Saham Perdana

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan Terbatas No. 116 tanggal 21 Februari 2020, yang diaktakan oleh notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, pemegang saham Perusahaan menyetujui antara lain hal-hal sebagai berikut:

- i. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan tersebut pada Bursa Efek Indonesia.
- ii. Menyetujui perubahan status Perusahaan dari suatu Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT Grand House Mulia Tbk.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)

Penawaran Umum Saham Perdana (lanjutan)

- iii. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perusahaan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dengan jumlah sebanyak-banyaknya 157.500.000 (seratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100 (seratus Rupiah), dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perusahaan dicatatkan.
- iv. Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan, yaitu memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan yang lama, dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et decharge*) selama masa jabatannya, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan yang baru, terhitung sejak tanggal terakhir ditandatanganinya keputusan ini, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan menjadi sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Velliana Tanaya
Wakil Direktur Utama : Suryadi
Direktur Independen : Rio Handono

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Tan Ping
Komisaris Independen : Mariano Halilintar

- v. Menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Ketentuan Peraturan No IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perusahaan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris, termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perusahaan.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0037427.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 24 Februari 2020.

Utang bank jangka panjang

Pada tanggal 8 Januari 2020, Perseroan telah mengajukan permohonan *waiver* atas pelanggaran aktivitas-aktivitas yang dilarang tersebut dan izin untuk melakukan penawaran umum perdana saham. Pada tanggal 6 Maret 2020, berdasarkan pada surat No. 546/TGR/COMC/III/2020, Perseroan telah memperoleh persetujuan atas permohonan *waiver* atas pelanggaran aktivitas-aktivitas yang dilarang dan izin untuk melakukan penawaran umum perdana saham dari PT Bank Tabungan Negara Syariah (Catatan 16).

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)

Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia (“WHO”) telah menetapkan penyebaran wabah virus corona (“Covid-19”) sebagai pandemi global. Wabah Covid-19 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik, yang kemudian mempengaruhi operasi Grup serta pelanggan dan pemasok Grup. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Grup. Luas dampak tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk memberantas ancaman Covid-19, serta dampak faktor-faktor tersebut terhadap pegawai, pelanggan dan pemasok Grup. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Grup, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya. Laporan keuangan konsolidasian ini tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian yang diungkapkan di atas.

Pelunasan piutang pihak berelasi

Pada tanggal 3 Juni 2020, Tan Ping melakukan pelunasan atas saldo piutang pihak berelasi Grup sebesar Rp1.275.000.000 (Catatan 17).

29. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Perseroan telah menerbitkan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dengan laporan auditor independen No. 00677/2.1051/AU.1/03/0929-3/1/V/2020 tanggal 26 Mei 2020, No. 00063/2.1051/AU.1/03/0929-3/1/II/2020 tanggal 26 Februari 2020 dan No. 00165/2.1051/AU.1/03/0929-3/1/III/2020 tanggal 26 Maret 2020. Sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, maka laporan keuangan konsolidasian tersebut diterbitkan kembali dengan disertai perubahan maupun tambahan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

1. Perubahan dan tambahan pengungkapan pada:
 - a. Laporan posisi keuangan konsolidasian
 - b. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian
 - c. Laporan perubahan ekuitas (defisiensi ekuitas) konsolidasian
 - d. Laporan arus kas konsolidasian
 - e. Pendirian dan informasi umum (Catatan 1a)
 - f. Struktur grup (Catatan 1b)
 - g. Ikhtisar kebijakan akuntansi yang penting:
 - i. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian (Catatan 2a)
 - ii. Prinsip-prinsip konsolidasian (Catatan 2d)
 - iii. Aset real estat (Catatan 2f)
 - iv. Penurunan nilai aset nonkeuangan (Catatan 2k)
 - v. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi (Catatan 2l)
 - vi. Pengakuan pendapatan dan beban (Catatan 2n)
 - vii. Pajak penghasilan (Catatan 2o)
 - viii. Laba (rugi) per saham (Catatan 2p)
 - ix. Informasi segmen (Catatan 2q)

PT GRAND HOUSE MULIA Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (lanjutan)

1. Perubahan dan tambahan pengungkapan pada: (lanjutan)
 - h. Piutang usaha - pihak ketiga (Catatan 5)
 - i. Uang muka (Catatan 7)
 - j. Beban dibayar di muka (Catatan 8)
 - k. Aset tetap (Catatan 11)
 - l. Utang usaha - pihak ketiga (Catatan 13)
 - m. Perpajakan (Catatan 15)
 - n. Transaksi pihak berelasi (Catatan 17)
 - o. Liabilitas imbalan kerja karyawan (Catatan 18)
 - p. Modal saham (Catatan 19)
 - q. Penjualan (Catatan 20)
 - r. Beban pokok penjualan (Catatan 21)
 - s. Beban usaha (Catatan 22)
 - t. Kejadian setelah tanggal laporan posisi keuangan (Catatan 28)

Halaman ini sengaja dikosongkan

XIX. LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

Halaman ini sengaja dikosongkan

LAPORAN PENILAIAN

File No. 00108/2.0110-00/PI/03/0172/1/V/2020

ASET

PT GRAND HOUSE MULIA dan Entitas Anak

berlokasi di :

Jalan Raya Pengasinan No.99
Desa Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor
Prov. Jawa Barat



File No. : 00108/2.0110-00/PI/03/0172/1/V/2020

Jakarta, 20 Mei 2020

Kepada Yth.
 Direksi

PT Grand House Mulia
 Jalan Raya Pengasinan No.99
 RT 005 RW 003 Desa Pengasinan, Kec. Gunung Sindur
 Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat

**Perihal : PENILAIAN ASET DIMILIKI / DIKUASAI OLEH PT GRAND HOUSE MULIA
 DAN ENTITAS ANAK**

Dengan hormat,

Sesuai dengan permintaan Bapak/Ibu, yang tercantum dalam Surat Penawaran yang telah disepakati bersama dengan Nomor : **213-R/XII/AV/19/KJPPID&R**, tanggal **20 Desember 2019**, kami telah melakukan penilaian atas harta kekayaan berwujud (*Tangible Asset*) yang dimiliki/dikuasai oleh **PT Grand House Mulia dan entitas anak**.

Perubahan :

Dalam rangka rencana Penawaran Saham Perdana (*Initial Public Offering / IPO*) PT Grand House Mulia, kami telah melakukan revisi atas Laporan Penilaian terdahulu dengan File No : 00094/2.0110-00/PI/03/0172/1/IV/2020 tertanggal 23 April 2020. Dengan adanya revisi tersebut Laporan Penilaian yang kami terbitkan telah diperbaharui menjadi **File No. : 00108/2.0110-00/PI/03/0172/1/V/2020** tertanggal **20 Mei 2020**. Alasan diterbitkannya Laporan Penilaian aset yang baru adalah karena terdapat beberapa perubahan.

Hal-hal yang berubah adalah sebagai berikut :

1. **Perubahan Nilai Pasar : Nilai Pasar aset dari Rp. 185.689.308.000 (Seratus Delapan Puluh Lima Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Delapan Ribu Rupiah) menjadi 184.520.352.000 (Seratus Delapan Puluh Empat Milyar Lima Ratus Dua Puluh Juta Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Rupiah), dengan rincian perubahan sebagai berikut :**

NO.	URAIAN	SEBELUM Perubahan		SETELAH Perubahan	
		Luas (m ²)	Nilai Pasar (Rp)	Luas (m ²)	Nilai Pasar (Rp)
I.	Aset di miliki/dikuasai oleh PT Grand House Mulia; berlokasi di Perumahan Parkville, Desa Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor				
A	Tanah Kosong (diluar izin Pengesahan Site Plan No. 591.3/180/KPTS/SP-PUPR/2017)	-	-	5.051,00	9.438.200.000
B	Tanah Untuk Pengembangan	20.381,00	40.985.500.000	15.330,00	31.539.600.000
C	Persediaan Unit Rumah Tinggal Siap Huni		12.423.816.000		11.262.560.000
	Jumlah Unit Rumah Tinggal (Unit)	19		17	
	Total Luas Tanah (m ²)	1.198,94		1.078,94	
	Total Luas Bangunan (m ²)	1.261,00		1.125,00	

NO.	URAIAN	SEBELUM Perubahan		SETELAH Perubahan	
		Luas (m ²)	Nilai Pasar (Rp)	Luas (m ²)	Nilai Pasar (Rp)
D	Persediaan Unit Rumah Tinggal (Dalam Pembangunan)		56.051.788.000		56.051.788.000
	Jumlah Unit Rumah Tinggal (Unit)	127		127	
	Total Luas Tanah (m ²)	8.268,92		8.268,92	
	Total Luas Bangunan (m ²)	8.817,00		8.817,00	
E	Persediaan Unit Kavling		20.417.004.000		20.417.004.000
	Jumlah Unit Kavling (Unit)	61		61	
	Total Luas Kavling (m ²)	3.709,52		3.709,52	
F	Kendaraan Bermotor	3	423.900.000	3	423.900.000
G	Inventaris dan Peralatan Kantor	Lot	84.700.000	Lot	84.700.000
	Subtotal PT Grand House Mulia		130.386.708.000		129.217.752.000
II.	Aset di miliki/dikuasai oleh PT Berkat Indokarya Gemilang;				
A	Properti Investasi berupa Tanah Kosong, berlokasi di Jalan Kampung Cisauk Erpak RT 005/RW 004, Desa Cisauk, Kec. Cisauk, Kab. Tangerang, Prov. Banten	19.271,00	55.302.600.000	19.271,00	55.302.600.000
	NILAI PASAR (Rp)		185.689.308.000		184.520.352.000

2. Penilai telah menambahkan rincian perubahan nilai, sebagaimana terlihat pada tabel nilai diatas.
3. Perubahan Nilai Pasar (Total) adalah karena adanya perubahan nilai pasar Tanah Untuk Pengembangan, serta adanya nilai pasar dari Tanah Kosong (pemecahan dari Tanah Untuk Pengembangan, berkaitan dengan pada point berikut ini).
4. Penilai telah menyesuaikan luasan Tanah Untuk Pengembangan dalam penilaian ini sesuai dengan kondisi tanggal penilaian per 31 Desember 2019, yaitu :
 - Tanah yang berada di luar izin Pengesahan Site Plan No. 591.3/180/KPTS/SP-PUPR/2017 yaitu seluas 5.051 m², dipisahkan dari Tanah Untuk Pengembangan, serta dialokasikan sebagai **Tanah Kosong**.
 - Sedangkan Tanah yang berada di dalam Izin Pengesahan Site Plan No. 591.3/180/KPTS/SP-PUPR/2017 yaitu seluas 15.330 m², dialokasikan sebagai **Tanah Untuk Pengembangan**. Sehingga terdapat perubahan luasan Tanah Untuk Pengembangan, yang semula 20.381 m² menjadi 15.330 m².
5. Penilai telah merevisi jumlah persediaan unit rumah tinggal siap huni dalam penilaian ini sesuai dengan kondisi tanggal penilaian per 31 Desember 2019, menjadi sejumlah 17 (tujuh belas) unit, terkait adanya data/informasi terbaru dari pihak Pemberi Tugas.
6. Penilai telah menambahkan link lokasi Perumahan Parkville pada browser.
7. Penilai telah menambahkan dalam tabel rincian biaya atas Indikasi Nilai Pasar Persediaan Unit Rumah Tinggal Siap Huni dan Indikasi Nilai Pasar Persediaan Unit Rumah Tinggal Dalam Pembangunan.
8. Penilai telah merevisi pengungkapan Pendekatan yang digunakan dalam penilaian Persediaan Unit Rumah Tinggal Dalam Pembangunan.
9. Terdapat perubahan halaman.

IDENTIFIKASI STATUS PENILAI

Kami, **KJPP Ihot, Dollar dan Raymond**, dalam batas-batas kemampuan kami sebagai perusahaan Penilai Independen berdasarkan Surat Keputusan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1408/KM.1/2012, dengan izin usaha No 2.12.0110, tanggal 27 November 2012, dan Penilai terdaftar pada profesi penunjang pasar modal dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK d/h. BAPEPAM-LK).

Penanda Tangan Laporan Penilaian adalah Penilai Publik, yang tergabung di KJPP Ihot, Dollar dan Raymond, dengan Izin Penilai Properti sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No.233/KM.1/2009, dengan Izin Penilai Publik No. P-1.09.00172 dan STTD No. STTD.PP-43/PM.2/2018 Tanggal 6 Juli 2018.

Kami sebagai Penilai menyatakan :

- Dalam posisi untuk memberikan penilaian obyektif dan tidak memihak.
- Tidak mempunyai potensi benturan kepentingan baik aktual ataupun potensial dengan pemberi tugas, pengguna laporan dan/atau obyek penilaian.
- Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.

IDENTIFIKASI PEMBERI TUGAS

Pemberi Tugas adalah **PT Grand House Mulia**, beralamat di Jalan Raya Pengasinan No.99, RT 005 RW 003 Desa Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat, No.Telp : 021-75871688, *email* : corsec@granddevelopment.id, *website* : www.granddevelopment.id, dengan bidang usaha real estat dan penyedia akomodasi.

IDENTIFIKASI PENGGUNA LAPORAN

Adapun Pengguna Laporan, sesuai dengan tujuan penilaian, maka pengguna laporan akhir dari penilaian aset ini ditujukan **untuk kepentingan Pasar Modal, untuk kepentingan Penawaran Saham Perdana PT Grand House Mulia.**

IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN DAN KEPEMILIKAN

Objek Penilaian

Sesuai penugasan dan penunjukan kepada kami, Objek Penilaian dimaksud adalah :

A. Aset PT Grand House Mulia

Aset berlokasi di Perumahan Parkville, di Jalan Raya Pengasinan No.99, Desa Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat, yaitu aset yang berada di atas hamparan dengan total luas tanah induk seluas **53.023 m²** (lima puluh tiga ribu dua puluh tiga meter persegi), **dimana Total luas tanah induk ini (53.023 m²) adalah sesuai dengan jumlah total dari luas tanah yang tercantum dalam dokumen legalitas aset dimiliki dan dikuasai oleh Perseroan.**

Sebagai informasi, dari luas tanah induk tersebut, dibedakan menjadi sebagai berikut:

No	Uraian	Luas Tanah (m ²)
1	Tanah Kosong (diluar izin Pengesahan Site Plan No. 591.3/180/KPTS/SP-PUPR/2017)	5.051
2	Tanah Untuk Pengembangan (di dalam Izin Pengesahan Site Plan No. 591.3/180/KPTS/SP-PUPR/2017)	15.330
3	Tanah Dalam Pengembangan, di atas Tanah Dalam Pengembangan ini telah berdiri Unit-unit Persediaan Rumah Tinggal Siap Huni, maupun Rumah Tinggal Dalam Pembangunan, Persediaan Kavling Tanah, dan fasum/fasos.	27.388
4	<i>Rumah Tinggal (per tanggal penilaian sudah terjual)</i>	<i>2.732</i>
5	<i>Fasum dan Fasos (area pendukung poin No. 3)</i>	<i>2.522</i>
	Jumlah	53.023

Sedangkan yang menjadi Objek Penilaian adalah sebagai berikut :

A.1. Tanah Kosong,

Yang menjadi Objek Penilaian (point A.1 ini) adalah **Tanah Kosong (diluar izin Pengesahan Site Plan No. 591.3/180/KPTS/SP-PUPR/2017)**, yaitu seluas **5.051 m²** (lima ribu lima puluh satu meter persegi). Kondisi Objek di lokasi masih berupa tanah kosong, dinilai sebagaimana kondisinya di lokasi pada tanggal penilaian.

A.2. Tanah Untuk Pengembangan,

Yang menjadi Objek Penilaian (point A.2 ini) adalah **Tanah Kosong untuk Pengembangan, (di dalam Izin Pengesahan Site Plan No. 591.3/180/KPTS/SP-PUPR/2017)**, yaitu seluas **15.330 m²** (lima belas ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi). Kondisi Objek di lokasi masih berupa tanah kosong yang belum dikembangkan. Maka Objek dinilai sebagai Tanah Kosong, sebagaimana kondisinya di lokasi pada tanggal penilaian.

A.3. Persediaan Unit

Yang menjadi Objek Penilaian (point A.3 ini) adalah **Persediaan Unit-unit (yang belum terjual)**, yang dibangun diatas *Area Tanah Dalam Pengembangan*.

Persediaan Unit yang termasuk di dalam Penilaian ini terdiri dari :

- i. Unit Rumah Tinggal Siap Huni : 17 unit
- ii. Unit Rumah Tinggal (Dalam Pembangunan) : 127 unit
Rata-rata progress pembangunan rumah tinggal pada tanggal penilaian adalah 35%
- iii. Unit Kavling : 61 unit

A.4. Kendaraan Bermotor.

A.5. Inventaris dan Peralatan Kantor.

Kepemilikan

Berdasarkan data yang kami terima, bentuk kepemilikan dari seluruh objek yang dinilai adalah Kepemilikan Tunggal, terdaftar atas nama **PT Grand House Mulia**. Dokumen tanah induk terdiri dari Aset tanah yang dimiliki PT Grand House Mulia (Perseroan) berupa 4 (empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan Aset tanah yang dikuasai PT Grand House Mulia (Perseroan) berupa 28 (dua puluh delapan) Pelepasan Hak Atas Tanah, dan 2 (dua) Kesepakatan Jual Beli.

Penjelasan lebih rinci berkaitan dengan Kepemilikan ini akan diuraikan pada Bab I pasal 1.2.1 dalam Laporan Penilaian ini.

B. Aset PT Berkat Indokarya Gemilang

Properti Investasi berupa Tanah Kosong, seluas **19.271 m²** (sembilan belas ribu dua ratus tujuh puluh satu meter persegi), berlokasi di Jalan Kampung Cisauk Erpak RT 005/RW 004, Desa Cisauk, Kec. Cisauk, Kab. Tangerang, Prov. Banten. Properti Investasi tersebut rencananya akan diperuntukan sebagai kawasan *Mix Used Development* yang terdiri dari apartemen, hotel dan *commercial area*.

Kepemilikan

Berdasarkan data yang kami terima, bentuk kepemilikan dari seluruh objek yang dinilai adalah Kepemilikan Tunggal, terdaftar atas nama PT Berkat Indokarya Gemilang, yang merupakan entitas anak dari PT Grand House Mulia. Dokumen tanah merupakan aset tanah yang dikuasai PT Berkat Indokarya Gemilang (PT BIG) berupa 2 (dua) Akta Pelepasan Hak dan Kuasa dan 1 (satu) PPJB.

Penjelasan lebih rinci berkaitan dengan Kepemilikan ini akan diuraikan pada Bab II pasal II.2.1 dalam Laporan Penilaian ini.

Untuk tujuan penilaian ini kami mengasumsikan bahwa informasi tersebut adalah benar, akurat dan dapat dipercaya, serta tidak terdapat masalah yang signifikan dalam hal legalitas maupun angka luasan tanah yang dapat mempengaruhi nilai dalam penilaian ini.

JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Hasil penilaian ini dinyatakan dalam mata uang Indonesia Rupiah.

MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Maksud penilaian ini adalah untuk Menentukan Nilai Pasar (*Market Value*) atas aset dimaksud, sedangkan **Tujuan Penilaian adalah sebagai informasi yang dicantumkan dalam prospektus guna kepentingan Penawaran Saham Perdana (*Initial Public Offering / IPO*) PT Grand House Mulia**, dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

DASAR NILAI

Sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian diatas, yaitu sebagai informasi yang dicantumkan dalam prospektus guna kepentingan Penawaran Saham Perdana (*Initial Public Offering / IPO*) **PT Grand House Mulia**, maka Dasar Nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar (*Market Value*)**.

TANGGAL INSPEKSI DAN TANGGAL PENILAIAN

Tanggal Penilaian adalah **31 Desember 2019**. Sedangkan Inspeksi dilaksanakan pada tanggal **6 - 7 Januari 2020**.

Penulisan dan analisa dalam laporan ini berdasarkan tanggal penilaian dan pengamatan pada tanggal inspeksi, kami menyusun laporan ini berdasarkan prosedur penilaian yang lazim, antara lain berisi :

- Surat Pengantar, Identifikasi Status Penilai, Identifikasi Pemberi Tugas, Identifikasi Pengguna Laporan, Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan, Jenis Mata Uang yang Digunakan, Maksud dan Tujuan Penilaian, Dasar Nilai, Tanggal Inspeksi dan Tanggal Penilaian, Tingkat Kedalaman Investigasi, Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan, Asumsi dan Asumsi Khusus, Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi, Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI, Variabel Yang Dapat Mempengaruhi Nilai (*Subsequent Event*), Independensi Penilaian, Sifat Penugasan, Istilah Dalam Penilaian, Pendekatan Penilaian, dan Pendekatan Penilaian yang Digunakan.
- Kondisi Tidak Pasti dan Syarat - syarat pembatasan.
- Uraian lengkap tentang aset yang dinilai dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai.
- Peta lokasi, gambar situasi tanah, dan foto-foto aset yang dinilai.

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

- a) Penilai telah dapat melakukan inspeksi atas Objek Penilaian dan tidak terdapat keterbatasan yang membatasi dilakukannya inspeksi dimaksud.
- b) Untuk kepentingan penilaian, Penilai dapat mengakses dan memeriksa/memverifikasi data dan informasi terkait objek penilaian.
- c) Penilai menerima salinan dokumen dan/atau legalitas atas objek penilaian tanpa melakukan pemeriksaan keabsahan data dan informasi dimaksud.
- d) Penilai telah menelaah dokumen-dokumen yang terkait obyek yang dinilai, seperti Sertifikat Tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kami tidak melakukan pengukuran menyeluruh atas obyek yang dinilai, akan tetapi tetap memeriksa batas-batas yang dinilai berdasarkan dokumen yang diberikan oleh pemberi tugas, seperti lay-out bangunan dan peta bidang tanah.
- e) Sesuai Peraturan No. VIII.C.4, angka 9 huruf (g) : "Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan Kesimpulan Nilai Akhir".

SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Informasi dan data yang bersumber dari Pemberi Tugas dan Pihak yang diberi kuasa oleh Pemberi Tugas bersifat rahasia. Data-data yang digunakan dalam proses penilaian ini diterima dari Pihak Pemberi Tugas dan sumber-sumber lain. Data-data tersebut meliputi :

- i. Data yang diterima dari Pihak Pemberi Tugas, antara lain :
 - a) Daftar perolehan tanah PT Grand House Mulia dan PT Berkat Indokarya Gemilang.
 - b) Salinan HGB Nomor 1028, 1029, 1446, 1447.
 - c) Salinan dokumen Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 16, 19, 21, 22, 25, 26 atas nama Willy (mewakili PT Grand House Mulia).
 - d) Salinan dokumen Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2, 6, 7, 8, 9, 10, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15, 16, 16 atas nama Suryadi (mewakili PT Grand House Mulia).
 - e) Salinan dokumen Kesepakatan Jual Beli atas nama Nyonya Velliana Tanaya (mewakili PT Grand House Mulia)
 - f) Salinan dokumen Pelepasan Hak Atas Tanah No. 1, No. 2, dan PPJB atas nama Velliana Tanaya (mewakili PT Berkat Indokarya Gemilang).
 - g) Salinan PPJB dan Covernote/Surat Keterangan Notaris No 02/RA/II/2019 (Tanah di Cisauk)
 - h) Salinan IMB No. 648.11/003.1.I/00284/DPMPSTSP/2018.
 - i) Salinan Pengesahan Site Perumahan Plan Parkville No. 591.3/180/Kpts/SP-PUPR/2017
 - j) Data Persediaan Unit Parkville per 31 Desember 2019.
 - k) Price List Perumahan Parkville.
 - l) Master Plan Parkville.
 - m) Progress pembangunan Parkville per 31 Desember 2019.
 - n) Surat Konfirmasi peruntukkan tanah dari Dinas Tata Ruang Kab. Tangerang.
- ii. Data yang berasal dari sumber-sumber lain :
 - a) Data pembanding dari penjual, agen properti, instansi berwenang, media cetak dan elektronik.
 - b) Data dari pihak Pemerintah dan lembaga riset.
 - c) Data lainnya yang berkaitan dan digunakan dalam penilaian ini.

Untuk tujuan penilaian ini, kami mengasumsikan bahwa data-data tersebut di atas adalah benar, akurat dan dapat dipercaya.

ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS

Asumsi

- 1) Data dan informasi yang diterima oleh Penilai dari Pemberi Tugas terkait objek penilaian diasumsikan wajar, akurat dan benar.
- 2) Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan, dan bebas dari ikatan, tuntutan, atau halangan apapun.
- 3) Penilaian dilakukan dengan adanya akses untuk pelaksanaan investigasi yang memadai.
- 4) Penilaian tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak lain.
- 5) Objek Penilaian diasumsikan bebas dari pencemaran lingkungan.
- 6) Luas tanah adalah didasarkan atas dokumen hak kepemilikan dan informasi dari Pihak Pemberi Tugas; sedangkan luas bangunan didasarkan atas IMB dan data yang diberikan oleh Pihak Pemberi Tugas, dan diasumsikan bahwa luas tersebut adalah benar, akurat dan dapat dipercaya. Jika ternyata luas tersebut berbeda, maka penilaian ini tidak berlaku dan harus dilakukan penilaian ulang.

SIFAT LAPORAN PENILAIAN TERBUKA UNTUK PUBLIK

Berkaitan dengan tujuan penilaian dan penggunaan laporan, serta sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.4, angka 9 huruf f, maka "Laporan Penilaian Properti ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan".

KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN DILAKUKAN BERDASARKAN SPI

Laporan Penilaian disusun berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 dan Peraturan No. VIII.C.4.

VARIABEL YANG DAPAT MEMPENGARUHI NILAI (SUBSEQUENT EVENT)

Dalam penilaian ini tidak terdapat kejadian-kejadian penting (*subsequent event*) yang dapat mempengaruhi nilai setelah tanggal penilaian per **31 Desember 2019** sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini.

INDEPENDENSI PENILAIAN

1. Dalam melakukan penilaian ini kami tidak mempunyai benturan kepentingan apapun dengan pihak **PT Grand House Mulia** sebagai Pemberi Tugas, sekaligus sebagai Pemilik/ yang Menguasai Aset, maupun dengan pihak **PT Berkat Indokarya Gemilang** sebagai Pemilik Aset/ yang Menguasai Aset.
2. Nilai yang kami kemukakan dalam laporan ini tidak memiliki hubungan dengan biaya jasa (fee) yang kami terima.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang maupun dimasa akan datang atas aset yang dinilai atau dari nilai yang diperoleh.

SIFAT PENUGASAN

Penugasan bersifat Independen.

ISTILAH DALAM PENILAIAN

Dalam penilaian ini, kami menggunakan istilah-istilah sebagai berikut :

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**SPI 101. Butir 3.1, SPI Edisi VII - 2018**).

Nilai Pasar (*Market Value*) adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian (*Cut Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Peraturan No. VIII.C.4. Ketentuan Umum a.3**).

Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) merupakan estimasi biaya untuk mereproduksi suatu properti baru yang sama/identik dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian. (**SPI 310 c.3 SPI Edisi VII 2018**).

Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) adalah estimasi biaya untuk mereproduksi suatu properti baru yang sama atau identik dengan obyek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian (*Cut Off Date*). (**Peraturan No. VIII.C.4. Ketentuan Umum a.28**).

Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) merupakan estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian (**SPI 310 c.4 SPI Edisi VII 2018**).

Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) adalah estimasi biaya untuk membuat suatu properti baru yang setara dengan obyek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian (*Cut Off Date*). (**Peraturan No. VIII.C.4. Ketentuan Umum a.27**).

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (**KPUP 10.1 SPI Edisi-VII 2018**).

PENDEKATAN PENILAIAN

Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan nilai dengan menggunakan salah satu atau lebih Metode Penilaian (**Peraturan No. VIII.C.4. Ketentuan Umum a.16**).

Untuk menentukan nilai properti dimaksud dalam penilaian, pada umumnya menggunakan tiga pendekatan penilaian (*approaches*) yang lazim dilakukan, yaitu :

1. PENDEKATAN PASAR (*MARKET APPROACH*)

“Mengacu kepada Peraturan No. VIII.C.4 point 11, serta SPI Edisi VII 2018”

Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian (**Peraturan No. VIII.C.4. Ketentuan Umum a.17**).

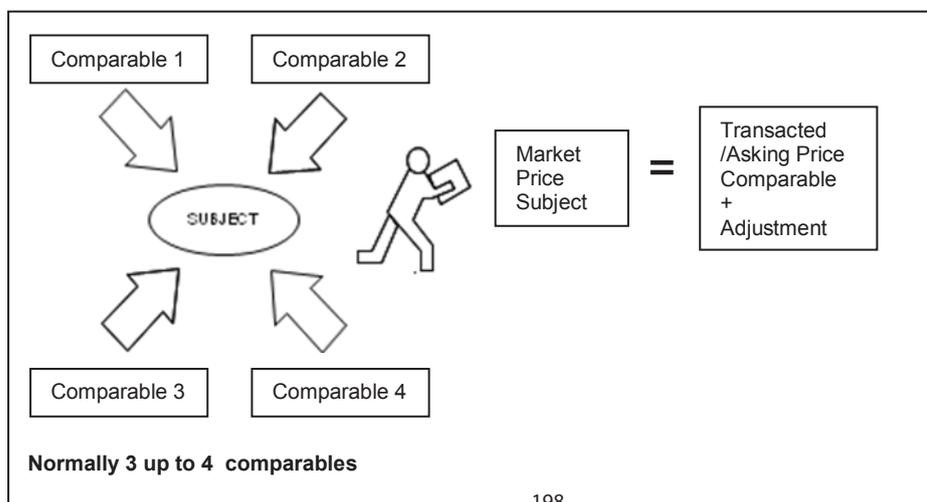
Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau Penawaran tersedia (**KPUP.15.1 SPI Edisi VII 2018**).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembanding) dan yang dinilai (**KPUP.15.2 SPI Edisi VII 2018**).

Properti yang dinilai dibandingkan dengan harga jual (transaksi dan atau penawaran) properti sejenis yang terdapat dipasar. Harga jual dianalisis dengan menerapkan satuan perbandingan yang sesuai dan dilakukan penyesuaian untuk perbedaan yang ada dengan didasarkan faktor-faktor penyesuaian yang relevan. (**KPUP Jenis Properti 2.9.a.1 SPI Edisi VII 2018**).

Dalam pelaksanaannya Aset yang dinilai dibandingkan dengan data pembanding, baik yang sudah transaksi maupun data penawaran yang diperoleh : agen properti, iklan dan pemilik aset serta orang-orang yang relevan, faktor-faktor yang disesuaikan antara lain: lokasi, bentuk, ukuran, spesifikasi, kondisi fisik, luas, akses dan faktor waktu dll.

Pendekatan Pasar dapat diilustrasikan sebagai berikut :



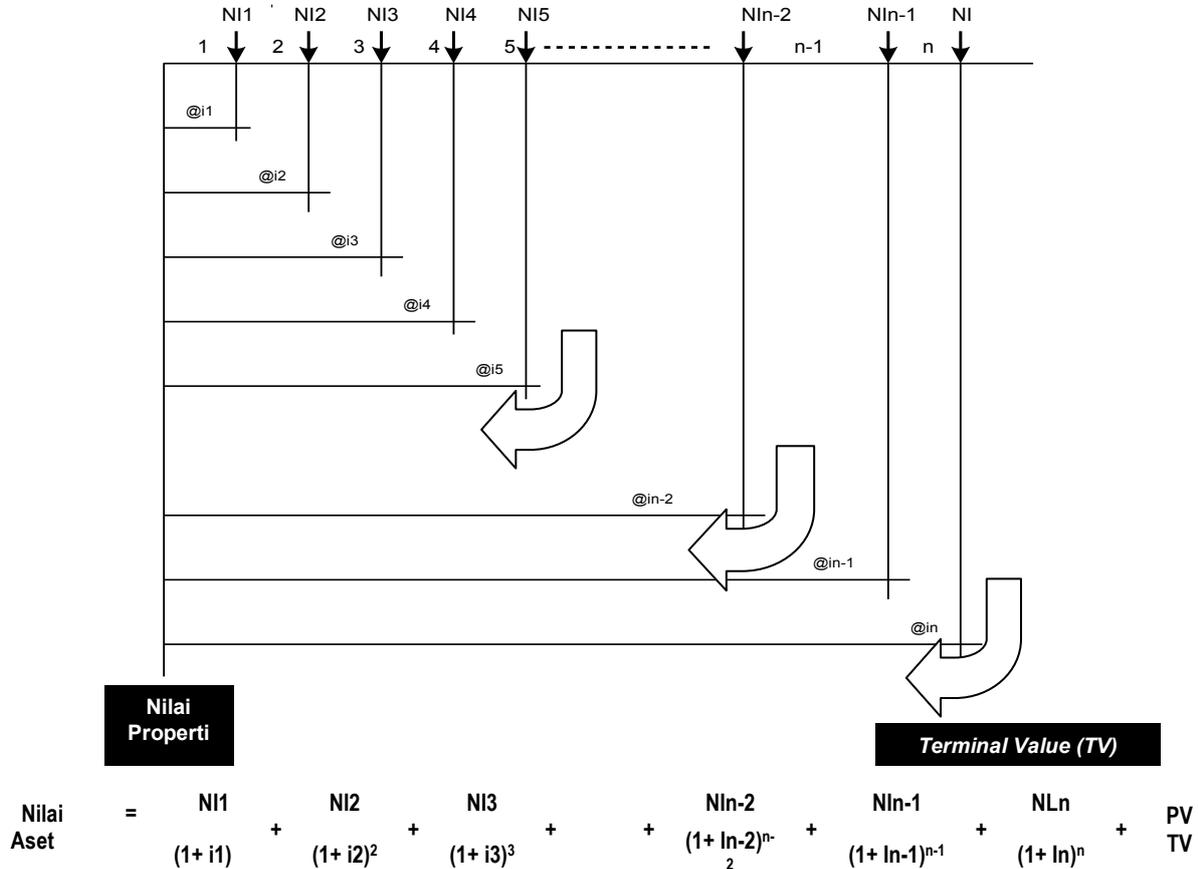
2. PENDEKATAN PENDAPATAN (*INCOME APPROACH*)

“Mengacu kepada Peraturan No. VIII.C.4 point 12, serta SPI Edisi VII 2018”

Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan (**Peraturan No.VIII.C.4.Ketentuan Umum a.18**).

Dalam Pendekatan Pendapatan, Nilai Pasar real properti ditentukan oleh kapasitas untuk menghasilkan pendekatan dari real properti tersebut. Pendekatan Pendapatan juga bergantung pada prinsip antisipasi, dimana nilai berasal dari harapan atas keuntungan di masa depan (aliran pendapatan).

- Pendekatan Pendapatan mempertimbangkan data pendapatan dan pengeluaran dari properti pembanding untuk memperoleh pendapatan (operasional) bersih properti yang dinilai. Kapitalisasi dilakukan baik dengan penerapan tingkat kapitalisasi tunggal/single rate (*overall capitalization rate atau all risks yield*) pada satu pendapatan tahunan, maupun dengan penerapan yield atau tingkat diskonto (mencerminkan ukuran pengembalian investasi, ROI) pada serangkaian pendapatan selama periode proyeksi (lihat SPI 300- Penilaian Real Properti). Penerapan Pendekatan Pendapatan mempunyai dua alternative, yaitu Metode Kapitalisasi Pendapatan dan Metode Arus Kas Terdiskonto (*DCF*).
- Dikarenakan investor biasanya menitikberatkan pertimbangannya pada tingkat pengembalian investasi, asumsi atau input yang mendasari perkiraan nilai yang dihasilkan dari Pendekatan Pendapatan dapat dibandingkan dengan kinerja dari alternatif investasi properti dan investasi keuangan lainnya.
- Pendekatan Pendapatan terutama sering diterapkan pada kepemilikan 100% (termasuk seluruh pemegang saham atau partner) dari kepemilikan ekuitas atas properti yang disewakan. (**KPUP Jenis Properti 2.9.b SPI Edisi VII 2018**).



Di mana :

NI : Gross Income during the valuation period
i : Investment Return Rate

3. PENDEKATAN BIAYA (COST APPROACH)

"Mengacu kepada Peraturan No. VIII.C.4 point 13, serta SPI Edisi VII 2018"

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai obyek penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*), pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) setelah dikurangi dengan Penyusutan (**Peraturan No.VIII.C.4.Ketentuan Umum a.19**).

Pendekatan Biaya menetapkan nilai real properti dengan mengestimasi biaya perolehan tanah dan biaya pengganti pengembangan baru di atasnya dengan utilitas yang sebanding atau mengadaptasi properti lama dengan penggunaan yang sama, tanpa mempertimbangkan antara lain biaya akibat penundaan waktu pengembangan dan biaya lembur. Estimasi insentif kewirausahaan atau keuntungan/kerugian developer ditambahkan pada tanah dan biaya konstruksi. Untuk properti yang lebih tua, Pendekatan Biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan

keusangan fungsional. Biaya konstruksi dan depresiasi seharusnya ditentukan oleh hasil analisis perkiraan biaya konstruksi dan depresiasi sesuai dengan kelaziman yang ada dipasar atau dalam praktek penilaian.

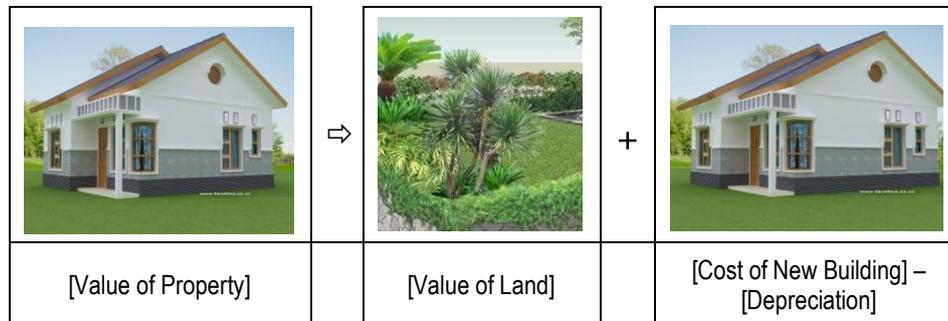
Pendekatan Biaya memiliki dua kemungkinan penerapan, pertama yang dapat dipergunakan dalam estimasi Nilai Pasar dan kedua yang tidak dapat dipergunakan untuk estimasi Nilai Pasar. Jika Pendekatan Biaya diterapkan untuk estimasi Nilai Pasar, maka semua unsur pendekatan tersebut harus diambil berdasarkan kelaziman yang ada di pasar atau dalam praktek penilaian. Jika Pendekatan Biaya diterapkan pada situasi dan kondisi selain Nilai Pasar, maka sebagian unsur-unsur yang dipergunakan tidak berdasarkan pada data pasar. Lebih jelas lagi, Pendekatan Biaya dengan menerapkan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*DRC*) yang menggabungkan unsur-unsur yang didasarkan pada data pasar dengan unsur-unsur bukan data pasar, tidak dapat dianggap sebagai Nilai Pasar. Penerapan yang berbeda antara Pendekatan Biaya dan pendekatan lainnya untuk memperkirakan Nilai Pasar, jangan sampai membingungkan atau menimbulkan salah pengertian dalam penggunaan, penyajian maupun penerapannya. (**KPUP Jenis Properti 2.9.c SPI Edisi VII 2018**).

- a) **Indikasi Nilai Tanah** digunakan dengan pendekatan data pasar dengan asumsi tanah dalam kosong (tanah kosong).
- b) **Indikasi Nilai Bangunan** digunakan dengan mengestimasi biaya pembangunan baru diatas tanah tersebut, dikurangi dengan penyusutan fisik, penyusutan fungsi dan penyusutan ekonomis.
- c) **Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*)** adalah estimasi biaya untuk membuat suatu property baru yang setara dengan objek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian/*Cut off date*. Atau Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) adalah estimasi biaya untuk mereproduksi suatu property baru yang sama atau identik dengan objek penilaian, berdasarkan harga pasaran setempat pada Tanggal Penilaian/*Cut off date*.
- d) **Penyusutan** adalah besarnya pengurangan Nilai obyek penilaian yang disebabkan oleh adanya kemunduran fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).

Penyusutan (SPI 106 6.8 2018)

- **Penyusutan fisik (*Physical Depreciation*)** kehilangan utilitas yang disebabkan oleh kerusakan fisik aset atau komponennya yang berasal dari umur dan penggunaan.
- **Keusangan fungsional atau teknis (*Function Obsolescence or technical*)** Kehilangan utilitas yang berasal dari inefisiensi dari aset yang dinilai dibandingkan dengan penggantinya seperti desain, spesifikasi dan teknologi yang sudah ketinggalan jaman.
- **Keusangan eksternal atau ekonomis (*Obsolescence external or Economical*)** Kehilangan utilitas yang disebabkan oleh faktor ekonomi, lokasi atau faktor eksternal lainnya. Keusangan jenis ini dapat berupa temporer atau permanen.

Pendekatan Biaya dapat diilustrasikan seperti pada gambar dibawah ini :



PENDEKATAN PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

Pemilihan metode dalam penilaian sangat tergantung dari obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Mempertimbangkan jenis dari Objek Penilaian, yaitu berupa Tanah yang Belum Dikembangkan, Persediaan Unit Kavling, Persediaan Unit Rumah Tinggal, Persediaan Unit Rumah dalam pembangunan, Kendaraan Bermotor, Inventaris dan Peralatan Kantor, serta mengacu pada Maksud dan Tujuan penilaian pada halaman pengantar, sesuai dengan **Peraturan No. VIII.C.4** (Tentang Pedoman Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal) pada butir 10, maka Pendekatan Penilaian yang digunakan adalah sebagai berikut :

No.	Uraian	Pendekatan Pasar	Pendekatan Biaya	Pendekatan Pendapatan
A. PERUMAHAN PARKVILLE , berlokasi di Perumahan Parkville, Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor				
A.1	TANAH KOSONG	√		
A.2	TANAH UNTUK PENGEMBANGAN	√		
A.3	PERSEDIAAN UNIT , terdiri dari:			
	a. Persediaan Unit Rumah Tinggal Siap Huni	√	√	
	b. Persediaan Unit Rumah Tinggal (dalam pembangunan)	√		√
	c. Persediaan Unit Kavling	√		
A.4	KENDARAAN BERMOTOR	√		√
A.5	INVENTARIS DAN PERALATAN KANTOR	√	√	
B. CISAUK , berlokasi di Jalan Kampung Cisauk Erpak RT 005/RW 004, Desa Cisauk, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang				
B.1	PROPERTI INVESTASI BERUPA TANAH KOSONG	√		

ALASAN DAN PROSEDUR PENDEKATAN PENILAIAN YANG DIGUNAKAN

A. Alasan Penggunaan Pendekatan Pasar (*Market Approach*), (Peraturan No. VIII.C.4. Pedoman Penilaian Dengan Pendekatan Data Pasar),

Dalam penilaian ini, Pendekatan Pasar kami terapkan terhadap aset-aset :

- Tanah Kosong di Perumahan Parkville, Gunung Sindur, Bogor
- Tanah Untuk Pengembangan di Perumahan Parkville, Gunung Sindur, Bogor
- Persediaan Unit Rumah Tinggal Siap Huni di Perumahan Parkville, Gunung Sindur, Bogor - (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)
- Persediaan Unit Kavling di Perumahan Parkville, Gunung Sindur, Bogor
- Tanah Kosong di Jalan Kampung Cisauk Erpak RT 005/RW 004, Desa Cisauk, Kecamatan Cisauk, Tangerang
- Kendaraan Bermotor - (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)
- Inventaris dan Peralatan Kantor - (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)

A.1 Alasan Penggunaan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) adalah bahwa:

- a. Aset yang dinilai bukan aset khusus, sehingga mudah ditemukan data pembanding yang sejenis dan pendekatan ini mudah dipahami, unsur subyektif dari penilai dapat dikurangi, oleh karena itu Pendekatan Pasar (*Market Approach*) sangat tepat digunakan untuk penilaian ini.
- b. Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dilakukan atas obyek penilaian yang memenuhi prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*).

A.2 Prosedur Pendekatan Pasar (*Market Approach*) adalah sebagai berikut :

- 1) Pengumpulan data, dilakukan dengan cara melakukan penelitian untuk mendapatkan informasi data transaksi dan data penawaran dari aset yang sebanding dan sejenis.
- 2) Melakukan penyesuaian data transaksi/penawaran properti pembanding dengan mempertimbangkan beberapa faktor, diuraikan sebagai berikut:
 - a) Faktor lokasi yang meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, tingkat hunian dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
 - b) Faktor peruntukan (*zoning*) antara lain dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat penilaian;
 - c) Faktor kondisi fisik yang meliputi keadaan fisik, luasan, bentuk dan kontur tanah secara keseluruhan.
 - d) Faktor waktu yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.
 - e) Faktor lingkungan yang meliputi keadaan lingkungan sekitar, kesesuaian dengan lingkungan, gangguan dampak sosial yang mungkin dapat terjadi.
 - f) Faktor prospek jual sehubungan dengan liquiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
 - g) Faktor fasilitas seperti sarana umum, sambungan daya listrik PLN, telephone dll.
 - h) Dan faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai, seperti adanya keterpaksaan atas suatu transaksi dan lain-lain.

B. Alasan Penggunaan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), (Peraturan No. VIII.C.4. Pedoman Penilaian Dengan Pendekatan Biaya),

Dalam penilaian ini, Pendekatan Pasar kami terapkan terhadap aset-aset :

- Persediaan Unit Rumah Tinggal di Perumahan Parkville, Gunung Sindur, Bogor - (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)
- Persediaan Unit Rumah Tinggal dalam pembangunan di Perumahan Parkville, Gunung Sindur, Bogor - (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)
- Inventaris dan Peralatan kantor – (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)

B.1 Alasan Penggunaan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah bahwa :

- a. Mengacu kepada Peraturan No. VIII.C.4 butir 10 huruf c, yang menyatakan : “Wajib menggunakan paling kurang 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam huruf b untuk memperoleh hasil penilaian yang akurat dan obyektif”.
- b. Aset yang dinilai merupakan Tanah dan Bangunan dimana tidak ditemukan aset lain yang secara substansial identik atau sebanding yang diperdagangkan di publik. Sehingga perlu menggunakan Pendekatan Biaya, dimana Pendekatan Biaya juga dapat merefleksikan pemikiran pelaku pasar yang menghubungkan nilai dengan biaya.
- c. Pendekatan Biaya adalah pendekatan yang secara teoritikal dapat mem-*breakdown* properti ke dalam tanah dan bangunan.
- d. Pendekatan Biaya mempertimbangkan biaya untuk menciptakan sebuah bangunan baru yang memiliki kondisi fisik dan kegunaan fungsi yang optimal, serta memperhitungkan biaya yang perlu dikeluarkan untuk menjadikan aset yang dinilai menjadi sama seperti bangunan baru tersebut.
- e. Pendekatan Biaya adalah pendekatan yang mendasari logikanya kepada prinsip substitusi, yaitu bahwa Pembeli suatu properti tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibandingkan dengan biaya pembelian properti lain yang sama
- f. Pendekatan Biaya adalah pendekatan yang memperhitungkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*)
- g. Pendekatan Biaya adalah pendekatan yang juga memperhitungkan :
 - Kerugian nilai yang disebabkan oleh kondisi fisik dan hubungannya dengan kualitas materialnya dalam jumlah persen (*loss in value due to physical deterioration*).
 - Segi desain dan kapasitas normalnya untuk mengetahui ada tidaknya keusangan desain atau penggunaan yang secara ekonomis kurang tepat sehingga menimbulkan kerugian nilai secara fungsional (*loss in value due to functional obsolescence*)
 - Faktor-faktor luar yang berpengaruh seperti perubahan peruntukan atau perubahan peraturan pemerintah yang berhubungan dengan perizinan yang akan menimbulkan hilangnya pemanfaatan dari bangunan tersebut (*loss in due external factors*).

B.2 Prosedur Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), adalah sebagai berikut :

- a) Memperkirakan Nilai Pasar Tanah dengan menggunakan perbandingan data pasar dengan asumsi tanah kosong.
- b) Mengestimasi biaya perolehan bangunan, sarana dan fasilitas yaitu Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*), dengan menggunakan Metode Meter Persegi (*Square Meter Method*), melalui prosedur sebagai berikut :

- Menghitung estimasi biaya pembangunan dengan memperhatikan biaya pembangunan dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis.
 - Dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara obyek penilaian dan properti pembanding yang sebanding dan sejenis, maka dilakukan penyesuaian.
 - Memperhatikan persyaratan sebagai berikut:
 - properti pembanding yang sebanding dan sejenis memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*);
 - properti pembanding yang sebanding dan sejenis dalam kondisi pasar yang stabil; dan
 - nilai lokasi (*site value*) dari properti pembanding yang sebanding dan sejenis dapat diketahui.
- c) Mengestimasi Penyusutan, meliputi :
- i. Penyusutan Fisik
 - Dalam penilaian ini kami mengestimasi umur ekonomis Bangunan dimaksud, berdasarkan referensi dan kondisi di lokasi adalah 30 tahun sehingga penyusutan pertahun sebesar 3,33%.
 - Besarnya sisa umur ekonomis bangunan dimaksud dipengaruhi oleh tahun dibangun dengan cara mengurangi umur ekonomis dengan umur efektif dibagi dengan umur ekonomis.
 - *Formula yang di gunakan : $(U_{ek} - U_{ef}) / U_{ek} = \text{Besarnya sisa umur ekonomis.}$*
 $U_{ek} = \text{umur ekonomis}$
 $U_{ef} = \text{umur efektif}$
 - ii. Penyusutan Fungsional
 - iii. Penyusutan Ekonomis
- d) Mengurangkan besarnya estimasi biaya yang telah dihitung dengan jumlah penyusutan. Maka diperoleh Nilai Pasar Bangunan.
- e) Nilai Pasar Properti adalah Nilai Pasar Tanah ditambah dengan Nilai Pasar Bangunan.

C. Alasan dan Prosedur Penggunaan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), dengan Metode Arus Kas Terdiskonto / *Discounted Cash Flow (DCF) Method*, (Peraturan No. VIII.C.4. Pedoman Penilaian Dengan Pendekatan Pendapatan)

Dalam penilaian ini, Pendekatan Pendapatan kami terapkan terhadap aset-aset :

- Persediaan Unit Rumah Tinggal Dalam Pembangunan di Perumahan Parkville, Gunung Sindur, Bogor - (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)
- Kendaraan Bermotor, yang terdiri dari 3 unit kendaraan - (sebagai salah satu dari 2 pendekatan)

C.1 Alasan Penggunaan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah bahwa :

- a) Mengacu kepada Peraturan No. VIII.C.4 butir 10 huruf c, yang menyatakan : "Wajib menggunakan paling kurang 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam huruf b untuk memperoleh hasil penilaian yang akurat dan obyektif".
- b) Pelaku pasar melihat kemampuan asset untuk menghasilkan pendapatan sebagai salah satu dari beberapa faktor yang mempengaruhi nilai.

- c) Objek yang dinilai memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) untuk dikembangkan sebagai properti yang menghasilkan pendapatan, yaitu dengan cara dijual maupun disewakan.
- d) Tersedia data proyeksi yang wajar (dengan waktu yang sesuai) atas pendapatan masa depan untuk obyek yang dinilai, serta data-data pendukung lainnya yang cukup memadai untuk diterapkan Pendekatan Pendapatan, yaitu antara lain berupa data pembandingan penjualan unit rumah, data banding harga sewa kendaraan, dan lain sebagainya.

C.2 Prosedur Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), adalah sebagai berikut :

Prosedur Pendekatan Pendapatan dengan Metode Arus Kas Terdiskonto / *Discounted cash flow method/DCF*, diuraikan sebagai berikut :

- a) Melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari obyek penilaian dan properti pembandingan
- b) Mengestimasi pendapatan kotor potensial (*Potential Gross Income / PGI*) dengan memperhatikan keandalan asumsi yang digunakan, data historis yang digunakan dan rencana penjualan atau disewakan atas aset dimaksud.
- c) Melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) untuk memperoleh perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*).
- d) Menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*), dengan memperhatikan asumsi-asumsi yang digunakan, data historis yang digunakan, dan biaya perawatan.
- e) Mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak.
- f) Menentukan tingkat diskonto.
- g) Menentukan prosedur pendiskontoan
- h) Mendiskontokan pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi indikasi nilai obyek penilaian.
- i) Dalam hal terdapat *terminal value* sebagai salah satu unsur pembentuk indikasi nilai, maka penilai properti dapat menggunakan tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*) dalam perhitungan *terminal value* dengan mempertimbangkan Tingkat Kapitalisasi pada periode awal (*Initial Capitalization Rate*) yang merupakan tolok ukur untuk memastikan besaran tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*).

KONDISI TIDAK PASTI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATASAN

▪ Kondisi Tidak Pasti

Penilaian dilakukan dengan berdasarkan pada kondisi pasar yang ada pada tanggal penilaian, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang penilai percaya mewakili kondisi ekonomi pada saat tanggal penilaian. Namun demikian faktor-faktor penyesuaian yang diterapkan dalam perhitungan tersebut bukanlah merupakan prediksi akurat terhadap perekonomian global dimasa yang akan datang.

▪ Syarat-Syarat Pembatasan

1. KJPP Ihot Dollar & Raymond, tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap aset yang dinilai dan hasil dari penilaian yang dilakukan.
2. Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh pihak pemberi tugas kepada kami adalah benar, termasuk surat tanah, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen fotokopi, turunan dan salinan yang diberikan pemberi tugas pada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai dan tanda yang terdapat pada dokumen tersebut adalah benar adanya.
3. KJPP Ihot Dollar & Raymond, tidak memberikan legalitas atas suatu transaksi dimana Pemberi Tugas menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atas aset terkait.
4. Penilaian dan Laporan Penilaian bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
5. KJPP Ihot Dollar & Raymond bertanggung jawab atas Laporan Penilaian properti dan kesimpulan nilai akhir.
6. KJPP Ihot Dollar & Raymond tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain klien dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
7. Data-data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini telah divalidasi oleh asosiasi profesi penilai (MAPPI).
8. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
9. KJPP Ihot Dollar & Raymond telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. KJPP Ihot Dollar & Raymond tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. KJPP Ihot Dollar & Raymond tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
10. Nilai Tanah dan Bangunan yang melekat pada tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, pemisahan nilai dalam laporan ini antara tanah dan bangunan hanya berlaku dalam proses penilaian yang digunakan dalam laporan ini.

11. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
12. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.
13. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
14. KJPP Ihot Dollar & Raymond tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data yang diterima dari klien. Kami tidak melakukan pengukuran menyeluruh atas obyek yang dinilai, akan tetapi tetap memeriksa batas-batas yang dinilai berdasarkan dokumen yang diberikan oleh pemberi tugas.
15. Penilaian ini didasarkan pada asumsi bahwa properti dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memiliki atau dalam proses memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan berarti dan tidak menyebabkan KJPP Ihot Dollar & Raymond mengubah penilaian.
16. Nilai yang dilaporkan disini dinyatakan dalam mata uang Indonesia, yang didasari pemahaman bahwa pasar properti dimaksud yaitu Rupiah. Untuk itu penggunaan selain mata uang rupiah dinyatakan tidak berlaku.
17. Laporan penilaian aset ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
18. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
19. Penggunaan proyeksi keuangan telah disesuaikan dengan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*), dan penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
20. Laporan sah jika telah ditandatangani oleh yang ditunjuk perusahaan dengan di stempel dan dibubuhi cap perusahaan.

KESIMPULAN NILAI

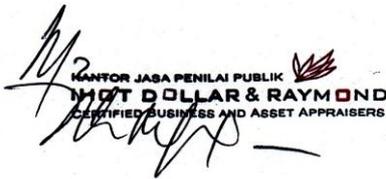
Setelah melakukan peninjauan dan pemeriksaan langsung di lokasi aset, mengumpulkan data *intern* dan *extern* yang menyangkut aset, menganalisa, membandingkan serta melakukan penyesuaian atas semua faktor relevan yang turut mempengaruhi nilai, dan dengan menggunakan metode penilaian yang disebutkan di atas mengikuti prosedur *appraisal* yang lazim; dengan tidak terlepas dari pernyataan dan catatan dalam laporan ini, maka kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar Aset** milik **PT Grand House Mulia** dan **aset entitas anak** yang dimaksud pada tanggal penilaian adalah sebesar :

Rp. 184.520.352.000,-
(SERATUS DELAPAN PULUH EMPAT MILYAR LIMA RATUS DUA PULUH JUTA
TIGA RATUS LIMA PULUH DUA RIBU RUPIAH) *)

KJPP IHOT DOLLAR & RAYMOND – *Certified Business And Asset Appraisers* tidak mengemukakan pendapat tentang pemilikan aset, dan penilaian ini didasarkan pada asumsi bahwa status aset adalah baik dan jelas, serta dapat diperjualbelikan atau dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain.

Dengan ini dinyatakan, bahwa kami tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang dan dikemudian hari atas aset ataupun nilai yang dilaporkan.

Hormat kami,
KJPP IHOT DOLLAR & RAYMOND



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
IHOT DOLLAR & RAYMOND
CERTIFIED BUSINESS AND ASSET APPRAISERS

Anis Rahayu, ST., MAPPI (Cert)
Rekan

Izin Penilai Publik No. : P-1.09.00172
STTD No. : STTD.PP-43/PM.2/2018
Klasifikasi Izin : Penilai Aset
MAPPI No. : 95-S-00611

*) : *Nilai Pasar di atas merupakan penjumlahan Nilai Pasar dari aset-aset yang dimiliki/dikuasai oleh PT Grand House Mulia dan entitas anak, dengan uraian masing-masing aset diuraikan pada halaman berikut.*

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

1. Pernyataan faktual yang dipresentasikan dalam laporan penilaian adalah benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari Penilai;
2. Analisis dan kesimpulan hanya dibatasi oleh asumsi dan kondisi yang dilaporkan;
3. Penilai tidak mempunyai kepentingan terhadap properti yang dinilai, dan tidak terdapat benturan kepentingan dalam melaksanakan penilaian ini;
4. Imbalan jasa Penilai tidak berkaitan dengan hasil penilaian yang dilaporkan; Penilai tidak menerima imbalan jasa selain dari jasa penilaian yang telah disepakati;
5. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan KEPI dan SPI, dan Peraturan No. VIII.C.4.
6. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan professional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai yang diakui Pemerintah (MAPPI);
7. Penilai memiliki pemahaman mengenai lokasi dan/atau jenis objek penilaian yang dinilai;
8. Penilai melakukan inspeksi terhadap objek penilaian yang dinilai;
9. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian, telah menyediakan bantuan professional dalam menyiapkan laporan penilaian.
10. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap objek penilaian pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*).
11. Analisis telah dilakukan untuk tujuan penilaian yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian Aset.
12. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Perkiraan Nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Nilai.
14. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan.
15. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggung-jawabkan.

Laporan ini telah disusun sesuai dan tunduk pada ketentuan-ketentuan dari **Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)**, dan **Standar Penilaian Indonesia Edisi VII - 2018 (SPI 2018)**, serta **Peraturan No. VIII. C.4.**

1. **Penilai Independen**

Anis Rahayu, ST, MAPPI (Cert)

Izin Penilai Publik No. : P.1.09.00172
STTD No. : STTD.PP-43/PM.2/2018
MAPPI No. 95-S-00611



:

2. **Reviewer**

Ihot P. Gultom, SE., MAPPI (Cert)

Izin Penilai Publik No. : P.1.09.00092
STTD No. : STTD.PP-27/PM.2/2018
MAPPI No. 96-S-00724



:

3. **Penilai dan Surveyor**

Sandrayani Oktaviona, S.Kom

MAPPI No. 12-T-03554



:

Andika Kurniawan, S.TP

MAPPI No. 13-T-03960



:

RESUME PENILAIAN

NO.	URAIAN	Luas (m ²)	NILAI PASAR (Rp)
I.	Aset di miliki/dikuasai oleh PT Grand House Mulia; berlokasi di Perumahan Parkville, Desa Pengasinan, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor		
A	Tanah Kosong	5.051,00	9.438.200.000
B	Tanah Untuk Pengembangan	15.330,00	31.539.600.000
C	Persediaan Unit Rumah Tinggal Siap Huni		11.262.560.000
	Jumlah Unit Rumah Tinggal (Unit)	17	
	Total Luas Tanah (m ²)	1.078,94	
	Total Luas Bangunan (m ²)	1.125,00	
D	Persediaan Unit Rumah Tinggal (Dalam Pembangunan)		56.051.788.000
	Jumlah Unit Rumah Tinggal (Unit)	127	
	Total Luas Tanah (m ²)	8.268,92	
	Total Luas Bangunan (m ²)	8.817,00	
E	Persediaan Unit Kavling		20.417.004.000
	Jumlah Unit Kavling (Unit)	61	
	Total Luas Kavling (m ²)	3.709,52	
F	Kendaraan Bermotor	3	423.900.000
G	Inventaris dan Peralatan Kantor	Lot	84.700.000
	Subtotal PT Grand House Mulia		129.217.752.000
II.	Aset di miliki/dikuasai oleh PT Berkat Indokarya Gemilang;		
	Properti Investasi berupa Tanah Kosong, berlokasi di Jalan Kampung Cisauk Erpak RT 005/RW 004, Desa Cisauk, Kec. Cisauk, Kab. Tangerang, Prov. Banten	19.271,00	55.302.600.000
	NILAI PASAR (Rp)		184.520.352.000



GRAND DEVELOPMENT

PT. Grand House Mulia Tbk.

KANTOR PUSAT

Jalan Pengasinan No. 99

Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat

Telp. (62-21) 7587 1688

Website: <http://www.granddevelopment.id>

E-mail: corsec@granddevelopment.id