

# PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT GRAHA MITRA ASIA TBK TAHUN 2023

# PROSPEKTUS

## JADWAL

Tanggal Efektif	: 13 Juni 2023	Awal Perdagangan Waran Seri I	: 22 Juni 2023
Masa Penawaran Umum	: 15 – 20 Juni 2023	Akhir Perdagangan Waran Seri I	: 21 Juni 2024
Tanggal Penjatahan	: 20 Juni 2023	- Pasar Regular & Negosiasi	: 19 Juni 2024
Tanggal Distribusi Saham dan Waran Seri I Secara Elektronik	: 21 Juni 2023	- Pasar Tunai	: 24 Juni 2024
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I Pada BEI	: 22 Juni 2023	Awal Pelaksanaan Waran Seri I	: 22 Desember 2023
		Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	: 24 Juni 2024
		Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	: 24 Juni 2024

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

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

PENAWARAN UMUM INI DILAKUKAN OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA MENENGAH, SESUAI DENGAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM DAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA KECIL ATAU EMITEN DENGAN ASET SKALA MENENGAH.

PT GRAHA MITRA ASIA TBK. (“PERSEROAN”) DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

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



**relife asia**  
a prominent property company

### PT Graha Mitra Asia Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam Bidang Pengembangan Real Estate dan Properti

#### KANTOR KEDUDUKAN:

Sovereign Plaza Lt.5A Kav.36 Jl TB Simatupang  
Kota Jakarta Selatan - Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12430  
Telp.: 021-29400139  
Faksimili : 021-29400139  
Website: www.relifeasia.com  
Email: corsec@relifeasia.com

#### KANTOR PERWAKILAN:

Greenland Kemang Bogor  
Jl Raya Parung Bogor RT.001 RW.10  
Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang  
Kabupaten Bogor - Jawa Barat 16310  
Telp : 0251-8432998

## PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) saham biasa atas nama atau sebanyak 20,95% (dua puluh koma sembilan lima persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp 25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp 90,- (sembilan puluh Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru (“Saham Yang Ditawarkan”). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak Rp 108.000.000.000,- (seratus delapan miliar rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 26,50% (dua puluh enam koma lima nol persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 22 Desember 2023 sampai dengan tanggal 24 Juni 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya sebesar Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“HMETD”), sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”).

## PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK

**UOBKayHian**

PT UOB Kay Hian Sekuritas

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK MENJAMIN DENGAN KESANGGUPAN PENUH  
(FULL COMMITMENT) TERHADAP PENAWARAN UMUM PERSEROAN

RISIKO UTAMA PERSEROAN ADALAH RISIKO TERHADAP PERSAINGAN USAHA. KETERANGAN LEBIH LANJUT DAPAT DILIHAT PADA BAB V FAKTOR RISIKO.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SEBAGIAN BESAR SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

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

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 15 Juni 2023.

PT Graha Mitra Asia Tbk telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) dengan Surat No. 042/SPeng/GMA/IX/2022 tertanggal 10 Oktober 2022 perihal Surat Pengantar untuk Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham oleh Emiten Skala Menengah Perseroan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 (“**UUPM**”) sebagaimana telah diubah sebagian oleh Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 6845 (“**Undang-Undang PPSK**”), dan peraturan pelaksanaannya.

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan dari BEI Nomor S-09934/BEI.PP3/11-2022 pada tanggal 21 November 2022 yang ditegaskan berdasarkan surat BEI No. S-02838/BEI.PP3/04-2023 tanggal 5 April 2023. Apabila syarat-syarat pencatatan saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM, sebagaimana telah diubah sebagian oleh Undang-Undang PPSK dan Peraturan No.IX.A.2.

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

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap pihak yang Terafiliasi dilarang memberikan keterangan dan/atau membuat pernyataan apapun mengenai data yang tidak tercantum dalam Prospektus ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan dan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

PT UOB Kay Hian Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPM sebagaimana telah diubah sebagian oleh Undang-Undang PPSK.

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

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

## DAFTAR ISI

<b>DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>DEFINISI DAN SINGKATAN YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>I. INFORMASI TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN .....</b>	<b>1</b>
<b>II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM .....</b>	<b>12</b>
<b>III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING .....</b>	<b>18</b>
<b>IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN .....</b>	<b>22</b>
<b>V. FAKTOR RISIKO .....</b>	<b>37</b>
A. RISIKO UTAMA YANG MEMILIKI PENGARUH YANG SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN .....	37
B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN .....	37
C. RISIKO UMUM .....	40
D. RISIKO TERKAIT INVESTASI SAHAM PERSEROAN .....	41
<b>VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK .....</b>	<b>43</b>
<b>VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA ....</b>	<b>44</b>
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN .....	44
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN .....	44
2. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN .....	58
3. TATA KELOLA PERSEROAN .....	63
4. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN .....	69
5. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN BERIKUT DENGAN PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN .....	72
6. PERJANJIAN PENTING YANG DIMILIKI PERSEROAN .....	72
7. INFORMASI MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM .....	121
B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....	137
1. TINJAUAN UMUM .....	137
2. KEUNGGULAN KOMPETITIF .....	138
3. PERSAINGAN USAHA .....	138
4. STRATEGI USAHA .....	138
5. KEGIATAN USAHA .....	139
6. PROSPEK USAHA PERSEROAN .....	152
7. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN DAN HARGA PENJUALAN YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN .....	153
8. KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN SUMBER MODAL .....	153
<b>VIII. TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....</b>	<b>154</b>
<b>IX. KEBIJAKAN DIVIDEN.....</b>	<b>160</b>
<b>X. PENJAMINAN EMISI EFEK .....</b>	<b>161</b>
<b>XI. LAPORAN PENDAPAT DARI SEGI HUKUM .....</b>	<b>162</b>
<b>XII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN .....</b>	<b>163</b>

## DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Afiliasi	: Pihak-Pihak sebagaimana di maksud dalam Pasal 22 angka 1 Undang-Undang PPSK, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) suami atau istri;</li> <li>(2) orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;</li> <li>(3) kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;</li> <li>(4) saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau</li> <li>(5) suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.</li> </ul> </li> <li>(b) hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) orang tua dan anak;</li> <li>(2) kakek dan nenek serta cucu; atau</li> <li>(3) saudara dari orang yang bersangkutan.</li> </ul> </li> <li>(c) hubungan antara pihak dengan karyawan, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut;</li> <li>(d) hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi, pengurus, Dewan Komisaris, atau pengawa yang sama;</li> <li>(e) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;</li> <li>(f) hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau</li> <li>(g) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.</li> </ul>
Bapepam	: Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Pasar Modal.
Bapepam dan LK atau Bapepam-LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan, yang pada saat ini, fungsi, tugas serta wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal beralih dan dilaksanakan oleh OJK berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah sebagian berdasarkan Undang-Undang PPSK.
Biro Administrasi Efek atau BAE	: Berarti pihak yang ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan kontrak sebagai pihak yang melaksanakan pencatatan pemilikan Saham Yang Ditawarkan dan pembagian hak yang berkaitan dengan Saham Yang Ditawarkan, yang dalam hal ini adalah PT Datindo Entrycom, berkedudukan di Jakarta Pusat.
BEI atau Bursa Efek Indonesia	: Berarti PT Bursa Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta, sebagai penyelenggara pasar di pasar modal untuk transaksi bursa.
Daftar Pemegang Saham (DPS)	: Berarti daftar yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh Pemegang Saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.

Efek	: Berarti surat berharga atau kontrak investasi baik dalam bentuk konvensional dan digital atau bentuk lain sesuai dengan perkembangan teknologi yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk secara langsung maupun tidak langsung memperoleh manfaat ekonomis dari penerbit atau dari pihak tertentu berdasarkan perjanjian dan setiap derivatif atas Efek, yang dapat dialihkan dan/atau diperdagangkan di Pasar Modal.
Emisi	: Berarti suatu tindakan dari Perseroan untuk menawarkan Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum pada Pasar Perdana guna dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek.
Harga Pelaksanaan	: Berarti Harga Pelaksanaan Waran Seri I yaitu sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima Rupiah).
Harga Penawaran	: Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum ini, yaitu Rp 90 (Sembilan puluh Rupiah)
Hari Bursa	: Berarti hari dimana Bursa melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, yaitu hari Senin sampai dengan hari Jumat kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender gregorius tanpa kecuali termasuk hari Sabtu, Minggu, dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.
Hari Kerja	: Berarti hari-hari kerja nasional pada umumnya, tidak termasuk hari yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagai hari libur nasional, kecuali hari Sabtu dan hari Minggu, dengan ketentuan apabila salah satu pihak harus melaksanakan suatu kewajiban pada hari kerja dimana oleh instansi yang bersangkutan telah ditetapkan sebagai hari libur, maka pelaksanaan kewajiban tersebut harus dilaksanakan pada hari kerja berikut, kecuali ditetapkan lain oleh instansi yang berwenang.
KSEI	: Berarti Perseroan Terbatas PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang merupakan pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek, harta yang berkaitan dengan portofolio investasi kolektif, serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, serta mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
Masa Penawaran	: Berarti jangka waktu dimana pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dapat diajukan oleh Masyarakat melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana ditentukan dalam Prospektus ini, dengan jangka waktu mana dilakukan paling singkat 3 (tiga) Hari Kerja dan tidak lebih dari 5 (lima) Hari Kerja yang dimulai setelah Partisipan Admin mengunggah dokumen, data dan informasi yang relevan terkait Penawaran Umum, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan OJK No. 41/2020.
Masyarakat	: Berarti perorangan dan/atau badan-badan dan/atau badan hukum, baik warga negara Indonesia/badan-badan Indonesia/badan hukum Indonesia maupun warga negara asing/badan-badan Asing/badan hukum Asing, yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia yang diperkenankan untuk memiliki saham-saham sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang berlaku di Indonesia.

Menkumham	: Berarti singkatan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
OJK	: Berarti Otoritas Jasa Keuangan, lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang PPSK.
Partisipan Admin	: Berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai Penjamin Emisi Efek dan ditunjuk oleh Perseroan sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk secara Elektronik yaitu PT UOB Kay Hian Sekuritas.
Partisipan Sistem	Berarti Perusahaan Efek yang telah memperoleh izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan atau pihak lain yang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan dan memiliki hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (7) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk secara Elektronik yaitu PT UOB Kay Hian Sekuritas dan Anggota Bursa lainnya yang dan memiliki izin di OJK.
Pasar Perdana	: Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
Pasar Sekunder	: Berarti perdagangan Saham Yang Ditawarkan di Bursa Efek yang dilakukan setelah Masa Penawaran.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek di KSEI, yaitu Bank Kustodian dan/atau perusahaan efek beserta nama pihak yang tercantum sebagai pemegang sub-rekening efek tersebut.
Penawaran Awal	: Berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan Harga Penawaran, sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017.
Penawaran Umum atau Penawaran Umum Perdana Saham	: Berarti kegiatan penawaran Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat melalui Pasar Modal, yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Undang-Undang Pasar Modal sebagaimana telah diubah sebagian oleh Undang-Undang PPSK dan peraturan-peraturan di bidang pasar modal.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas Efek dan/atau dana yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 15 Undang-Undang PPSK.
Penjamin Emisi Efek	: Berarti pihak yang membuat kontrak dengan Emiten untuk menjamin Penawaran Umum Efek Emiten dengan kewajiban untuk membeli sisa saham Perseroan yang tidak terjual, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 16 Undang-Undang PPSK.
Perjanjian Pendaftaran Efek	: Berarti dokumen Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-042/SHM/KSEI/0323 tanggal 26 April 2023, dibuat di bawah tangan yang



bermaterai cukup dan dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.

- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek** : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 12 tanggal 6 Maret 2023 sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 20 tanggal 12 April 2023, Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 42 tanggal 12 Mei 2023 dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 7 tanggal 6 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan dan PT UOB Kay Hian Sekuritas.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham** : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 9 tanggal 6 Maret 2023 sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 17 tanggal 12 April 2023, Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 39 tanggal 12 Mei 2023 dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 4 tanggal 6 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan dan PT Datindo Entrycom.
- Pernyataan Pendaftaran** : Berarti dokumen-dokumen yang diajukan Perseroan kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum kepada Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (4) Peraturan OJK No. 53/2017.
- Pernyataan Penerbitan Waran Seri I** : Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 10 tanggal 6 Maret 2023 sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 18 tanggal 12 April 2023, Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 40 tanggal 12 Mei 2023 dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 5 tanggal 6 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I** : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 11 tanggal 6 Maret 2023 sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 19 tanggal 12 April 2023, Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 41 tanggal 12 Mei 2023 dan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 6 tanggal 6 Juni 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan dengan PT Datindo Entrycom.
- Pernyataan Efektif** : Berarti efektifnya Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang PPSK, yaitu:
1. Pada hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap, atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh OJK; atau
  2. Pada hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak tanggal diterimanya perubahan dan/atau tambahan informasi dari Perseroan dan telah memenuhi syarat yang ditetapkan oleh OJK dalam hal OJK meminta perubahan dan/atau tambahan informasi dari Perseroan.
- Perseroan** : Berarti PT Graha Mitra Asia Tbk. berkedudukan di Jakarta Selatan, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.

Peraturan No. IX.A.2	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.A.7	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.J.1	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 53/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah.
Peraturan OJK No. 54/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 54 /POJK.04/2017 tanggal 19 Juli 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah.
Peraturan OJK No. 55/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
Peraturan OJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Peraturan OJK No. 16/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 Tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka secara Elektronik.
Peraturan OJK No. 17/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.
Peraturan OJK No. 21/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.
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.
Peraturan OJK No. 30/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
Peraturan OJK No. 33/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 34/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 35/2014	: Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Terbuka.



Peraturan OJK No. 35/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal.
Peraturan OJK No. 41/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Suku secara Elektronik.
Peraturan OJK No. 42/2020	: Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
Peraturan OJK No. 55/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
Peraturan OJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Prospektus	: Berarti dokumen tertulis yang memuat informasi Emiten dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 25 Undang-Undang PPSK.
Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari pernyataan pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan Harga Penawaran, penjaminan emisi efek, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, UUPM, dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti Saham Baru, yaitu sebanyak 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp25 (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum Perdana Saham, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SEOJK No. 4/2022	Berarti Surat Edaran OJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.
SEOJK No. 15/2020	: Berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
Suku Bunga	: Berarti suku bunga per tahun untuk rekening giro Rupiah pada bank penerima yang bersangkutan.
Surat Kolektif Saham	: Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Tanggal Distribusi	: Berarti tanggal penyerahan Saham Yang Ditawarkan kepada pembeli dari Saham Yang Ditawarkan dan harus didistribusikan secara elektronik paling lambat sebelum Tanggal Pencatatan.
Tanggal Pembayaran	: Berarti tanggal pada saat hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan pada Pasar Perdana harus dibayar dan disetorkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan sesuai ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Tanggal Pencatatan	: Berarti tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi.
Tanggal Penjatahan	: Berarti tanggal penjatahan Saham Yang Ditawarkan yang akan dilaksanakan setelah selesainya tanggal penutupan Masa Penawaran.
Tanggal Pelaksanaan Waran Seri I	: Berarti jangka waktu dimana Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham yang berlaku mulai tanggal 22 Desember 2023 sampai dengan tanggal 24 Juni 2024.
Undang-Undang Pasar Modal atau UUPM	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang PPSK.
Undang-Undang Perseroan Terbatas atau UUPT	: Berarti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang telah ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 No. 238.
Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan atau Undang-Undang PPSK	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6845, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 4.
Waran Seri I	: Berarti Surat Kolektif Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum, untuk membeli saham Hasil Pelaksanaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

## DEFINISI DAN SINGKATAN YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

GMA	:	PT Graha Mitra Asia Tbk
RP	:	PT Relife Property
RRI	:	PT Relife Realty Indonesia
PMJ	:	PT Patraland Mulia Jaya
NPI	:	PT Nusa Perkasa International
AI	:	PT Asia Intrainvesta

Halaman ini sengaja dikosongkan.

## I. INFORMASI TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Sebanyak 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) saham biasa atas nama atau sebanyak 20,95% (dua puluh koma sembilan lima persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp 25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp 90,- (sembilan puluh Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("**Saham Yang Ditawarkan**"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp 108.000.000.000 (seratus delapan miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 26,50% (dua puluh enam koma lima nol persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 22 Desember 2023 sampai dengan tanggal 24 Juni 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya sebesar Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**HMETD**"), sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**").



### PT Graha Mitra Asia Tbk

#### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak Dalam Bidang Properti (*Real Estate Properti*)

#### Kantor Kedudukan:

Sovereign Plaza Lt.5A Kav.36 Jl TB Simatupang  
Kota Jakarta Selatan - Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12430  
Telp.: 021-29400139  
Faksimili : 021-29400139  
Website: [www.relifeasia.com](http://www.relifeasia.com)  
Email: [corsec@relifeasia.com](mailto:corsec@relifeasia.com)

#### Kantor Perwakilan:

Greenland Kemang Bogor  
Jl Raya Parung Bogor RT.001 RW.10  
Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang  
Kabupaten Bogor - Jawa Barat 16310  
Telp : 0251-8432998

**RISIKO UTAMA PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA. KETERANGAN LEBIH LANJUT DAPAT DILIHT PADA BAB V FAKTOR RISIKO.**

**RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SEBAGIAN BESAR SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.**

**PENAWARAN UMUM DILAKSANAKAN MELALUI E-IPO SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN OJK NO. 41/2020 YANG MENCAKUP PENAWARAN AWAL, PENAWARAN EFEK, PENJATAHAN EFEK; DAN PENYELESAIAN PEMESANAN ATAS EFEK YANG DITAWARKAN.**

Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 8 tanggal 3 Maret 2023 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah: (i) mendapatkan persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013780.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 3 Maret 2023; dan (ii) diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0034496 tanggal 3 Maret 2023, yang seluruhnya didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0044540.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 3 Maret 2023 ("**Anggaran Dasar Perseroan/Akta No. 8/3 Maret 2023**"), bahwa para pemegang saham Perseroan telah menegaskan kembali persetujuan pemegang saham Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 41 tanggal 16 September 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah: (i) mendapatkan persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0066994.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 16 September 2022; (ii) diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0292273 tanggal 16 September 2022 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0055884 tanggal 16 September 2022, yang seluruhnya didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-01849336.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 16 September 2022 ("**Akta No. 41/16 September 2022**"). Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
<b>Modal Dasar</b>	18.111.200.000	452.780.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Relife Property	1.113.600.000	27.840.000.000	24,59
2. PT Relife Realty Indonesia	540.000.000	13.500.000.000	11,93
3. PT Patraland Mulia Jaya	540.000.000	13.500.000.000	11,93
4. PT Nusa Perkasa International	603.360.000	15.084.000.000	13,32
5. PT Asia Intrainvesta	123.120.000	3.078.000.000	2,72
6. Ghofar Rozaq Nazila	617.120.000	15.428.000.000	13,63
7. Achmad Machlus Sadat	990.600.000	24.765.000.000	21,88
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.527.800.000</b>	<b>113.195.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham dalam Portepel	13.583.400.000	339.585.000.000	

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Saham Baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham biasa atas nama yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegang 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 UUP.

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	18.111.200.000	452.780.000.000		18.111.200.000	452.780.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Relife Property	1.113.600.000	27.840.000.000	24,59	1.113.600.000	27.840.000.000	19,44
2. PT Relife Realty Indonesia	540.000.000	13.500.000.000	11,93	540.000.000	13.500.000.000	9,43
3. PT Patraland Mulia Jaya	540.000.000	13.500.000.000	11,93	540.000.000	13.500.000.000	9,43
4. PT Nusa Perkasa International	603.360.000	15.084.000.000	13,32	603.360.000	15.084.000.000	10,54
5. PT Asia Intrainvesta	123.120.000	3.078.000.000	2,72	123.120.000	3.078.000.000	2,15
6. Ghofar Rozaq Nazila	617.120.000	15.428.000.000	13,63	617.120.000	15.428.000.000	10,77
7. Achmad Machlus Sadat	990.600.000	24.765.000.000	21,88	990.600.000	24.765.000.000	17,29
8. Masyarakat	-	-	-	1.200.000.000	30.000.000.000	20,95
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.527.800.000</b>	<b>113.195.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>5.727.800.000</b>	<b>143.195.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham dalam Portepel	13.583.400.000	339.585.000.000	-	12.383.400.000	309.585.000.000	



## PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 26,50% (dua puluh enam koma lima nol persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan yaitu setiap Hari Kerja setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan sampai dengan 12 (dua belas) bulan berikutnya.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 22 Desember 2023 sampai dengan tanggal 24 Juni 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah).

Apabila Waran Seri I yang diperoleh pemegang saham dalam Penawaran Umum ini telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru, maka proforma struktur permodalan dan kepemilikan saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	18.111.200.000	452.780.000.000		18.111.200.000	452.780.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Relife Property	1.113.600.000	27.840.000.000	19,44	1.113.600.000	27.840.000.000	16,07
PT Relife Realty Indonesia	540.000.000	13.500.000.000	9,43	540.000.000	13.500.000.000	7,79
PT Patraland Mulia Jaya	540.000.000	13.500.000.000	9,43	540.000.000	13.500.000.000	7,79
PT Nusa Perkasa International	603.360.000	15.084.000.000	10,54	603.360.000	15.084.000.000	8,72
PT Asia Intrainvesta	123.120.000	3.078.000.000	2,15	123.120.000	3.078.000.000	1,78
Ghofar Rozaq Nazila	617.120.000	15.428.000.000	10,77	617.120.000	15.428.000.000	8,91
Achmad Machlus Sadat	990.600.000	24.765.000.000	17,29	990.600.000	24.765.000.000	14,30
Masyarakat	1.200.000.000	30.000.000.000	20,95	1.200.000.000	30.000.000.000	17,32
Pemegang Waran Seri I	-	-	-	1.200.000.000	30.000.000.000	17,32
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.527.800.000</b>	<b>116.273.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>6.927.800.000</b>	<b>176.273.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham dalam Portepel	13.583.400.000	339.585.000.000		11.183.400.000	279.585.000.000	

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

#### **A. Definisi**

- I. Waran Seri I berarti Surat Kolektif Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari atau membeli Saham yang ditawarkan/dijual melalui Penawaran Umum, untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI yang berlaku.
- II. Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nomor urut, nama, alamat, tanggal penerbitan, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.
- III. Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak beli Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I oleh Pemegang Waran.
- IV. Harga Pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran Seri I yang besarnya akan ditentukan kemudian dalam Addendum Pernyataan Penerbitan Waran ini, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akta ini, dan terhadap Harga Pelaksanaan tersebut dapat terjadi perubahan apabila terjadi penyesuaian Harga Pelaksanaan.
- V. Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I berarti saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran dan merupakan saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

#### **B. Hak Atas Waran Seri I**

- I. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksanaan Emisi Efek pada tanggal penjatahan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma – cuma.
- II. Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-exercise) menjadi saham baru, pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

#### **C. Bentuk dan Denominasi**

Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik (dalam bentuk tanpa warkat atau *scripless*) dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perseroan Efek yang ditunjuk masing masing Pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I. Seluruh Waran Seri I yang diterbitkan dalam bentuk *scripless* tidak dapat di konversi menjadi warkat.

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

#### **D. Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran Seri I**

- I. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I.
- II. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 22 Desember 2023 sampai dengan tanggal 24 Juni 2024 yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- III. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

#### **E. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I**

Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I adalah setiap Hari Kerja setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan sampai dengan 12 (dua belas) bulan berikutnya, yaitu tanggal 22 Desember 2023 sampai dengan tanggal 24 Juni 2024.

#### **F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I**

- I. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
- II. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- III. Pada Tanggal Pelaksanaan Waran Seri I, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I melalui perusahaan efek/ Bank Kustodian dimana Pemegang Waran membuka rekening efeknya.
- IV. Formulir Pelaksanaan yang telah diisi secara lengkap dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran.
- V. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti yang telah dibayarkannya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (**Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan**).
- VI. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
- VII. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam Jangka Waktu Pelaksanaan Waran tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham. Dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.
- VIII. Pada hari kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan meminta persetujuan dari Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan dan Perseroan pada Hari Kerja berikutnya harus telah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai hal-hal tersebut di atas.

- IX. Dalam waktu 4 (empat) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterimanya atau ditolaknya permohonan untuk pelaksanaan. Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan dari Perseroan, maka Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pemegang Waran Seri I.
- X. Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I, Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening khusus, apabila terjadi pengubahan rekening khusus, maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran Waran Seri I.
- XI. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas Surat Kolektif Waran Seri I atas biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan.
- XII. Saham hasil Pelaksanaan Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam Perseroan.
- XIII. Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I pada Bursa Efek Indonesia.
- XIV. Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran Seri I, Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaian tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif sesuai dengan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
- XV. Setelah Tanggal Akhir Pelaksanaan Waran Seri I tersebut masih belum dapat dilaksanakan maka Waran Seri I tersebut menjadi batal dan tidak berlaku lagi dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.
- XVI. Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham Biasa atas nama, dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindah bukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan:

**Bank Central Asia KCP Talavera**  
**Atas nama: PT Graha Mitra Asia**  
**No. Rek. 5225-144432**

#### **G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I**

Yang dapat menyebabkan penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I adalah perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan nilai nominal saham (*reverse stock split*), atau pemecahan nilai nominal saham (*stock split*), maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru Setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Lama Setiap Saham}} \times A$$

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

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama.  
 B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar.

Penyesuaian tersebut mulai berlaku efektif pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas. Penyesuaian harga dan jumlah Waran di atas harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Apabila Harga Pelaksanaan baru dan jumlah Waran baru karena penyesuaian menjadi pecahan maka dilakukan pembulatan ke bawah.

Penyesuaian Harga Pelaksanaan Waran tidak lebih rendah dari nilai nominal tiap saham Perseroan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan peraturan perundangan yang berlaku. Pelaksanaan aksi korporasi tersebut diatas termasuk penyesuaian jumlah Waran Seri I, hanya dapat dilaksanakan dengan memperhatikan batas maksimum penerbitan jumlah Waran Seri I dan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan peraturan perundangan yang berlaku. Penyesuaian tersebut akan diumumkan dalam surat kabar sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dengan mengindahkan Peraturan Pasar Modal.

#### **H. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I**

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

Hak atas Waran dapat beralih karena terjadinya tindakan hukum antara lain transaksi jual beli, hibah maupun peristiwa hukum pewarisan akibat kematian seorang Pemegang Waran Seri I. Dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, Pengelola Administrasi Waran Waran Seri I tidak akan mengakui permohonan pengalihan Waran Seri I, kecuali apabila ketentuan-ketentuan dalam Pasal 6 Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I tidak dipenuhi, yaitu:

- Permohonan pengalihan harus dilakukan dengan menggunakan formulir pengalihan.
- Penyerahan dokumen-dokumen yang masih kurang harus dilengkapi selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal pengajuan permohonan, dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal yang berlaku.

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

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

Dalam hal 1 (satu) Waran Seri I karena warisan atau karena sebab apapun menjadi hak beberapa orang dan/atau badan, maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut wajib menunjuk secara tertulis 1 (satu) orang atau 1 (satu) badan hukum di antara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I. Adapun sebelum Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima pemberitahuan secara tertulis sehubungan dengan penunjukan wakil bersama tersebut, Pengelola Administrasi Waran Seri I atau Perseroan akan memperlakukan pihak yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I sebagai satu-satunya pihak yang berhak untuk melaksanakan dan menggunakan hak-haknya sebagai Pemegang Waran Seri I.

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

Pengelola Administrasi Waran Seri I bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru karena terjadinya hibah maupun peristiwa hukum pewarisan berdasarkan dokumen-dokumen pendukungnya termasuk surat persetujuan Direksi Perseroan atas terjadinya hibah/warisan tersebut yang telah diperiksa keabsahannya oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I menyerahkan kepada penerima hibah atau (para) ahli waris yang bersangkutan.

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

Peralihan hak atas Waran Seri I harus dicatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Untuk Waran yang masuk pada Penitipan Kolektif berlaku peraturan KSEI.

#### **I. Pengelola Administrasi Waran Seri I**

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

**PT Datindo Entrycom**  
Jl. Hayam Wuruk No.28, RT.14/RW.1, Kb. Klp.,  
Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat,  
Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10120  
Telp : +62 21 350 8077  
Faks : +62 21 350 8078  
Email : corporatesecretary@datindo.com

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

#### **J. Status Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I**

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

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

#### **K. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi**

1. Apabila dalam jangka waktu Pelaksanaan Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi usaha, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan, Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan.
2. Perseroan memberi hak kepada Pemegang Waran Seri I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum keputusan tersebut berlaku efektif untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimiliki.
3. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan Pemegang Waran Seri I dapat melaksanakan Waran Seri I menjadi saham di perusahaan hasil



penggabungan dengan memperhatikan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan peraturan perundangan yang berlaku.

#### **L. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I**

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, 1 (satu) di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan. Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

#### **M. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan**

- I. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Jumlah Waran Seri I yang beredar tidak melebihi 35% (tiga puluh lima persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran.
- II. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- III. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan Saham Hasil Pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan KSEI jika masuk dalam penitipan kolektif.
- IV. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Waran Seri I yang diterbitkan adalah surat berharga yang dapat diperdagangkan, dihibahkan atau dialihkan.
- V. Perseroan dengan ini menyatakan tidak akan melakukan tindakan apapun yang dapat mengakibatkan Harga Pelaksanaan Waran Seri I menjadi lebih rendah dari harga nominal tiap saham.
- VI. Dalam hal selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I terjadi penggabungan atau peleburan Perseroan dengan perusahaan lain (selain penggabungan atau peleburan dimana Perseroan sebagai perusahaan penerus) atau penjualan/pengalihan semua/sebagian aset Perseroan yang mempunyai nilai materiil dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, Perseroan, berkewajiban untuk memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I. Pemberitahuan tersebut wajib memuat hak Pemegang Waran Seri I untuk melaksanakan Waran Seri I sesuai dengan Pasal 10 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
- VII. Perseroan berkewajiban untuk setiap saat mempertahankan hanya ada 1 (satu) Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- VIII. Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan Pemegang Waran Seri I mengenai penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan/atau jumlah Waran Seri I sesuai dengan Pasal 11 dengan memperhatikan Pasal 5 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.
- IX. Perseroan dengan ini menyatakan dan berkewajiban untuk mentaati semua kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI.

#### **N. Pengubahan**

1. Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Pernyataan Penerbitan Waran Seri I mengenai Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I jika terjadi penggabungan nilai nominal (*reverse stock split*) dan/atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh Waran Seri I yang telah dikeluarkan Perseroan.
  - b. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, pengumuman tersebut dilakukan dalam waktu sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut, pemegang Waran Seri I lebih dari 50% (lima puluh persen) tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak

memberikan tanggapan secara tertulis kepada Perseroan, maka Pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.

- c. Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notarial dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan pemegang Waran Seri I dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI.
2. Setelah akta Pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I ditandatangani maka Perseroan wajib memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I atas setiap pengubahan terhadap Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dengan Pasal 11 Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan dilaporkan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari.
3. Pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I sejak akta pengubahan bersangkutan dibuat, dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I serta Peraturan Pasar Modal.
4. Perseroan dapat mengubah Pernyataan Penerbitan Waran Seri I sebelum Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif dengan mengesampingkan ketentuan tersebut dalam pada poin 1, 2 dan 3 diatas.

## **O. Hukum yang berlaku**

Tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia

## **PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BEI**

Bersamaan dengan pencatatan saham baru yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini yaitu sebanyak 1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan atau sebanyak 20,95% (dua puluh koma sembilan lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 4.527.800.000 (empat miliar lima ratus dua puluh tujuh juta delapan ratus ribu) saham. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 5.727.800.000 (lima miliar tujuh ratus dua puluh tujuh juta delapan ratus ribu) saham atau 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Saham-Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip dari BEI No. S-09934/BEI.PP3/11-2022 tanggal 21 November 2022 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan yang ditegaskan berdasarkan surat BEI No. S-02838/BEI.PP3/04-2023 tanggal 5 April 2023 apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan saham. Apabila syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM.

Tidak terdapat pembatasan atas pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.

## **PEMBATASAN ATAS SAHAM PENGENDALI PERSEROAN**

Tidak terdapat perolehan saham dalam Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sehingga saham-saham yang dimiliki oleh para pemegang saham Perseroan tidak termasuk sebagai saham yang dilarang untuk dialihkan dan/atau dijual dalam waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.

Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham yang akan dilaksanakan Perseroan, Ghofar Rozaq Nazila selaku Pengendali dan *Ultimate Beneficiary Owner* (UBO) Perseroan menyatakan bahwa akan tetap menjadi Pengendali Perseroan dan tidak akan mengalihkan pengendaliannya pada Perseroan sampai dengan sekurang-kurangnya 12 (dua belas) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan menjadi efektif, sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan yang telah di tandatangani oleh Ghofar Rozaq Nazila tertanggal 6 Maret 2023.

**TABEL PROFORMA EKUITAS PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022**

Jika diasumsikan Penawaran Umum Perdana Saham telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2022, maka proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Uraian	Modal Saham	Tambah Modal Disetor	Saldo Laba		Penghasilan Komprehensif Lainnya	Total Ekuitas
			Belum Ditentukan Penggunaannya	Telah Ditentukan Penggunaannya		
Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022	113.195.000.000	-	200.000.000	5.068.720.896	(2.387.710)	118.461.333.186
<b>Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 jika diasumsikan pada tanggal tersebut telah dilaksanakan:</b>						
Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.200.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp25,- per saham dengan Harga Penawaran Rp 90,- per saham.	30.000.000.000	78.000.000.000	-	-	-	108.000.000.000
Biaya Emisi	-	(3.842.847.000)	-	-	-	(3.842.847.000)
<b>Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 setelah Penawaran Umum Perdana Saham dilaksanakan</b>	<b>143.195.000.000</b>	<b>74.157.153.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>5.068.720.896</b>	<b>(2.387.710)</b>	<b>222.618.486.186</b>

**SAAT INI TIDAK ADA EFEK LAIN YANG DITERBITKAN OLEH PERSEROAN YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM PERSEROAN.**

□

## II. PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum, setelah dikurangi biaya-biaya emisi yang terkait dengan Penawaran Umum akan digunakan Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp27.500.000.000,- (dua puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) untuk pembelian tanah di Jl. M Kahfi, Jagakarsa, Jakarta Selatan, dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Harga beli atas tanah : Rp27.600.000.000,- (dua puluh tujuh miliar enam ratus juta Rupiah), termasuk di dalamnya pelunasan uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah)
  - b. Nominal yang dibayarkan menggunakan dana Penawaran Umum Perdanan Saham : Rp27.500.000.000,- (dua puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah)
  - c. Luas tanah : 2.750 m<sup>2</sup>
  - d. Status tanah dan sertifikat atas tanah : Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB")
  - e. Perjanjian jual beli antara Perseroan dan penjual tanah : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 07 Tanggal 5 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan Dewantari Handayani, S.H., MPA., Notaris di Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 001/V/2023 tanggal 26 Mei 2023 yang dibuat oleh dan antara Achmad Machlus Sadat selaku penjual tanah dan Perseroan
  - f. Status izin lokasi tanah : Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk pembangunan Rumah Tapak berdasarkan Informasi Rencana Kota dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 3174091006.1001.24.31-3.24209 tanggal 15 Desember 2022.
  - g. Nama pihak penjual tanah : Achmad Machlus Sadat
  - h. Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual : Afiliasi
  - i. Metode penentuan nilai pembelian tanah ditentukan : Berdasarkan pertimbangan atas hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") dan hasil negosiasi dengan pemilik tanah.
  - j. Tujuan pembelian tanah : Untuk dikembangkan menjadi proyek baru Perseroan, yaitu Greenland Jagakarsa yang akan dibangun 30 unit rumah.
2. Sebesar Rp56.000.000.000 (lima puluh enam miliar Rupiah) untuk pembelian tanah di Semplak Barat, Kemang, Bogor, dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Harga beli atas tanah : Rp.56.100.000.000,- (lima puluh enam miliar seratus juta Rupiah termasuk di dalamnya pelunasan uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah)
  - b. Nominal yang dibayarkan menggunakan dana Penawaran Umum Perdanan Saham : Rp.56.000.000.000,- (lima puluh enam miliar Rupiah)
  - c. Luas tanah : 40.288 m<sup>2</sup>
  - d. Status tanah dan sertifikat atas tanah : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta dan SHGB yang berakhir pada 26 Januari 2047
  - e. Perjanjian jual beli antara Perseroan dan penjual tanah : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 6 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan Lidiawati Evi Setiono, S.H., M.Kn., Notaris di Depok sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 3/GMA-DIR/SPJV/2023 tanggal 26 Mei 2023 yang dibuat oleh dan antara PT Relife Realty Indonesia selaku penjual tanah dan Perseroan
  - f. Status izin lokasi tanah : Telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR selain RDTR untuk menjalankan kegiatan usaha KBLI 68111 – Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa sebagaimana berdasarkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. 25072210213201019 tanggal 25 Juli 2022.
  - g. Nama pihak penjual tanah : PT Relife Realty Indonesia ("RRI")

- h. Sifat hubungan antara Perseroan : Afiliasi dengan penjual
  - i. Metode penentuan nilai pembelian : Berdasarkan pertimbangan atas hasil penilaian KJPP dan hasil tanah ditentukan negosiasi dengan pemilik tanah.
  - j. Tujuan pembelian tanah : Untuk dikembangkan menjadi proyek baru Perseroan, yaitu Greenland Forest Hill yang akan dibangun ± 300 unit rumah.
3. Sisanya untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk pembayaran kontraktor termasuk namun tidak terbatas pada pembangunan infrastruktur, pembangunan fasos, fasum dan operasional Perseroan.

Sedangkan dana yang akan diperoleh Perseroan dari Hasil Pelaksanaan Waran Seri I akan digunakan Perseroan untuk modal kerja operasional Perseroan diantaranya pembebasan tambahan lahan di proyek *existing*, pembebasan lahan di lokasi baru, pembangunan rumah, pembangunan infrastruktur, fasos dan fasum, biaya promosi dan penjualan.

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan yang berasal dari internal kas Perseroan dan/atau pembiayaan dari pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan non-bank.

Dalam hal realisasi penggunaan dana hasil dari Penawaran Umum Saham merupakan transaksi material dimana nilai transaksi lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK No. 17/2020**"), maka transaksi tersebut wajib memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020. Selanjutnya, rencana penggunaan dana angka 1 dan 2 merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**") sehingga Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020. Transaksi tersebut dilakukan dengan pihak afiliasi dari Perseroan yaitu:

- (i) Pembelian tanah Jl. M Kahfi, Jagakarsa, Jakarta Selatan dilakukan dengan Achmad Machlus Sadat selaku Komisaris dan Pemegang Saham Utama di Perseroan berdasarkan Perjanjian antara Achmad Machlus Sadat dan Perseroan sebagaimana termaktub pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 07 tanggal 05 Oktober 2022, yang dibuat di hadapan Dewantari Handayani, S.H., M.P.A., Notaris di Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 001/V/2023 tanggal 26 Mei 2023 ("**PPJB No. 07**"). PPJB No. 07 ini merupakan perjanjian untuk pembelian tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 05146, yang mana saat ini telah diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1494 yang terletak di Jl. M Kahfi, Jagakarsa, Jakarta Selatan ("**Tanah M. Kahfi**") dan akan diakuisisi oleh Perseroan menggunakan dana hasil Penawaran Umum. Dalam hal ini, Perseroan bertindak sebagai pihak yang akan membeli dan menerima penyerahan atas Tanah M. Kahfi tersebut, sementara Achmad Machlus Sadat bertindak sebagai pihak yang akan menjual dan menyerahkan Tanah M. Kahfi tersebut kepada Perseroan. Adapun Perseroan dan Achmad Machlus Sadat telah menyepakati bahwa penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("**PPAT**") yang berwenang hanya dapat dilakukan setelah kewajiban sebagaimana diatur dalam PPJB No. 07 tersebut telah dilaksanakan; dan
- (ii) Pembelian tanah Semplak Barat, Kemang, Bogor dilakukan dengan PT Relife Realty Indonesia, yang mana Ghofar Rozaq Nazila selaku Komisaris di Perseroan juga menjabat sebagai Direktur di PT Relife Realty Indonesia. Adapun pembelian tanah Semplak Barat, Kemang, Bogor dilakukan berdasarkan Perjanjian antara PT Relife Realty Indonesia dan Perseroan sebagaimana termaktub pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 06 Oktober 2022, yang dibuat di hadapan Lidiawati Evi Setiono, S.H., M.Kn., Notaris di Depok sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 3/GMA-DIR/SPJV/2023 tanggal 26 Mei 2023 ("**PPJB No. 24**"). PPJB No. 24 ini merupakan perjanjian untuk pembelian tanah di Semplak Barat, Kemang, Bogor ("**Tanah Semplak Barat**") yang akan diakuisisi oleh Perseroan menggunakan dana hasil Penawaran Umum. Dalam hal ini, Perseroan bertindak sebagai pihak yang akan membeli dan menerima penyerahan atas Tanah Semplak Bogor, sementara PT Relife Realty Indonesia bertindak sebagai pihak yang akan menjual dan menyerahkan Tanah Semplak Bogor. Adapun Perseroan dan PT Relife Realty Indonesia telah menyepakati bahwa penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang berwenang hanya dapat dilakukan setelah kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam PPJB No. 24 tersebut telah dilaksanakan.

Berdasarkan Surat Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa penggunaan dana tersebut juga bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam POJK No. 42/2020, karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam hal realisasi penggunaan dana angka 3 untuk modal kerja Perseroan dan/atau penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020 dan/atau transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020, maka transaksi-transaksi tersebut tidak wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) POJK No. 17/2020 dan/atau Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020. Hal tersebut dikarenakan transaksi-transaksi tersebut

merupakan transaksi yang dilaksanakan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan untuk menghasilkan pendapatan usaha bagi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) POJK No. 17/2020 dan/atau Pasal 8 ayat (1) POJK No. 42/2020, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) POJK No. 13 ayat (1) POJK No. 17/2020 dan/atau Pasal 9 ayat (1) POJK No. 42/2020, Perseroan hanya wajib mengungkapkan transaksi material dan/atau transaksi afiliasi tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan. Selanjutnya, dalam hal transaksi tersebut merupakan transaksi benturan kepentingan, maka Perseroan wajib untuk memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020.

Adapun selanjutnya perizinan-perizinan sehubungan dengan penggunaan dana angka 1 dan 2 tersebut diuraikan sebagai berikut:

#### **Tanah M. Kahfi**

No.	Perizinan	Keterangan
1.	PKKPR untuk Tanah M. Kahfi yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Berdasarkan Informasi Rencana Kota dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No.3174091006.1001.24.31-3.24209 tanggal 15 Desember 2022, bahwa lokasi Tanah M. Kahfi telah sesuai dengan rencana kegiatan pemanfaatan ruang untuk pembangunan Rumah Tapak.  Adapun, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, PKKPR untuk Tanah M. Kahfi akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.  PKKPR yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berlaku selama 3 (tiga) tahun.
2.	Izin Lingkungan untuk Tanah M. Kahfi	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Izin Lingkungan untuk Tanah M. Kahfi akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
3.	Cadangan Tanah Makam untuk Tanah M. Kahfi yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Cadangan Tanah Makam untuk Tanah M. Kahfi akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
4.	Rekomendasi Peil Banjir Tanah M. Kahfi yang diterbitkan oleh Dinas Lingkungan Hidup	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Rekomendasi Peil Banjir untuk Tanah M. Kahfi akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
5.	Analisis Dampak Lalu Lintas ("Andalalin") Tanah M. Kahfi yang diterbitkan oleh Dinas Perhubungan	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Andalalin untuk Tanah M. Kahfi akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
6.	Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah M. Kahfi yang diterbitkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Surat Keputusan Pengesahan Site Plan untuk Tanah M. Kahfi akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan setelah PKKPR untuk Tanah M. Kahfi terbit, yang diestimasikan pengurusannya selesai pada pertengahan tahun 2024.  Adapun jangka waktu berlakunya Site Plan Tanah M. Kahfi akan dituangkan dalam Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah M. Kahfi.
7.	Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG") Tanah M. Kahfi yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, PBG untuk Tanah M. Kahfi akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
Perizinan-perizinan tersebut di atas merupakan izin yang secara material diperlukan bagi Perseroan untuk merealisasikan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum pada Tanah M. Kahfi serta tidak terdapat lagi perizinan lainnya yang secara material diperlukan bagi Perseroan untuk merealisasikan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum. Namun, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pengurusan perizinan-perizinan tersebut sebelum melakukan pengembangan terhadap Tanah M. Kahfi, yang pengurusannya diestimasikan akan selesai pada pertengahan tahun 2024.		



Terhadap Tanah M. Kahfi telah dilakukan pengecekan sebagaimana dibuktikan dengan dokumen Pengecekan Sertipikat No. 37365/2023 tanggal 6 Juni 2023 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") No. 10983/2023 tanggal 15 Februari 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang menguraikan keterangan bahwa Tanah M. Kahfi tersebut: (i) tidak sedang diagunkan/ditanggungkan, (ii) tidak terdapat blokir, (iii) tidak terdapat sita, dan (iv) tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus. Adapun hasil Pengecekan Sertipikat Tanah M. Kahfi yang terbit pada tanggal 6 Juni 2023 tersebut masih berlaku selama 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya hasil Pengecekan Sertipikat tersebut sebagaimana berdasarkan Pasal 11 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik ("Permen ATR/BPN No. 19/2020"). Sehingga sampai dengan tanggal Prospektus ini, hasil Pengecekan Sertipikat Tanah M. Kahfi yang terbit pada tanggal 6 Juni 2023 tersebut masih berlaku.

#### **Tanah Semplak Barat**

No.	Perizinan	Keterangan
1.	PKKPR untuk Tanah Semplak Barat yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	<p>Terhadap seluruh Tanah Semplak Barat yakni Tanah SHGB No. 465 dan Tanah yang beralaskan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta seluas 4 ha tersebut telah diterbitkan PKKPR oleh OSS dan terdaftar atas nama RRI, yang menyatakan kesesuaian antara rencana pemanfaatan ruang dengan RTR selain RDTR untuk menjalankan kegiatan usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111).</p> <p>Adapun berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Perseroan akan melakukan proses pengurusan PKKPR untuk seluruh Tanah Semplak Barat sehingga terdaftar atas nama Perseroan, yang diestimasikan pengurusannya selesai pada pertengahan tahun 2024.</p> <p>PKKPR yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berlaku selama 3 (tiga) tahun.</p>
2.	Izin Lingkungan untuk Tanah Semplak Barat	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Izin Lingkungan untuk Tanah Semplak Barat akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pertengahan tahun 2024.
3.	Cadangan Tanah Makam untuk Tanah Semplak Barat yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Cadangan Tanah Makam untuk Tanah Semplak Barat akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
4.	Rekomendasi Peil Banjir Tanah Semplak Barat yang diterbitkan oleh Dinas Lingkungan Hidup	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Rekomendasi Peil Banjir untuk Tanah Semplak Barat akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
5.	Andalalin Tanah Semplak Barat yang diterbitkan oleh Dinas Perhubungan	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Andalalin untuk Tanah Semplak Barat akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
6.	Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah Semplak Barat yang diterbitkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	<p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Surat Keputusan Pengesahan Site Plan untuk Tanah Semplak Barat akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan setelah PKKPR untuk seluruh Tanah Semplak Barat terbit, yang diestimasikan pengurusannya selesai pada pertengahan tahun 2024.</p> <p>Adapun jangka waktu berlakunya Site Plan Tanah Semplak Barat akan dituangkan dalam Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah Semplak Barat.</p>
7.	PBG Tanah Semplak Barat yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, PBG untuk Tanah Semplak Barat akan dilakukan pengurusan oleh Perseroan dengan estimasi pengurusan selesai pada pertengahan tahun 2024.
<p>Perizinan-perizinan tersebut di atas merupakan izin yang secara material diperlukan bagi Perseroan untuk merealisasikan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum pada Tanah Semplak Barat serta tidak terdapat lagi perizinan lainnya yang secara material diperlukan bagi Perseroan untuk merealisasikan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum. Namun, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pengurusan perizinan-perizinan tersebut sebelum melakukan pengembangan terhadap Tanah Semplak Barat, yang pengurusannya diestimasikan akan selesai pada pertengahan tahun 2024.</p>		

Bahwa atas Tanah Semplak Barat yang masih beralaskan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta, Perseroan masih memiliki kewajiban untuk melakukan permohonan hak guna bangunan atas nama Perseroan sebelum Perseroan melakukan pengurusan perizinan dalam rangka pengembangan Tanah Semplak Barat, yang mana berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Perseroan berkomitmen bahwa terhadap Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta, Perseroan akan melakukan pengurusan permohonan hak guna bangunan atas nama Perseroan dan memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan yang diestimasikan akan selesai pada akhir tahun 2023.

Permohonan hak guna bangunan tersebut tidak akan menimbulkan risiko hukum sepanjang Perseroan dan RRI dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam PPJB No. 24. Namun, dalam hal Perseroan dan/atau RRI lalai dalam melaksanakan syarat dan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam PPJB No. 24, maka proses jual beli Tanah Semplak Barat tersebut berpotensi dapat tertunda atau tidak dapat dilanjutkan, hal ini akan berakibat tidak dapat diajukan permohonan hak guna bangunan Tanah Semplak Barat menjadi atas nama Perseroan. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023 dan Surat Pernyataan RRI tanggal 22 Mei 2023, Perseroan dan RRI berkomitmen untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam PPJB No. 24 dengan penuh itikad baik. Lebih lanjut, komitmen tersebut dibuktikan dengan telah dan akan dilaksanakannya beberapa kewajiban, antara lain: (i) Perseroan telah melakukan pembayaran ke-1 (pertama) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) ke rekening RRI pada tanggal 11 Oktober 2022; (ii) RRI telah memperoleh Surat Pelepasan Hak (SPH) yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini oleh camat setempat; (iii) RRI telah melakukan pelunasan kewajibannya kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dimana atas bidang tanah SHGB No. 465/Semplak Barat sebelumnya pernah dijamin dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk menjamin kewajiban RRI kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk; dan (iv) dalam hal RRI telah menerima pelunasan pembayaran dari Perseroan sesuai syarat dan ketentuan dalam PPJB No. 24, RRI memiliki komitmen akan tetap melaksanakan seluruh kewajibannya dengan penuh itikad baik. Sehingga pada tanggal Prospektus ini, baik Perseroan maupun RRI tidak berada dalam keadaan lalai dan tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam PPJB No. 24.

Pada tanggal Prospektus ini terhadap Tanah SHGB No. 465 telah dilakukan pengecekan sebagaimana dibuktikan dengan dokumen Pengecekan Sertipikat No. 74358/2023 tanggal 22 Mei 2023 dan SKPT No. 25908/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang menguraikan keterangan bahwa Tanah SHGB No. 465 tersebut: (i) tidak sedang diagunkan/ditanggungkan, (ii) tidak terdapat blokir, (iii) tidak terdapat sita, dan (iv) tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus. Berdasarkan Pasal 11 ayat (3) huruf a Permen ATR/BPN No. 19/2020, ditetapkan bahwa hasil layanan informasi pertanahan secara elektronik termasuk dokumen Pengecekan Sertipikat hanya berlaku selama 7 (tujuh) hari kalender, sehingga hasil Pengecekan Sertipikat Tanah SHGB No. 465 yang terbit pada tanggal 22 Mei 2023 tersebut telah daluarsa. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, terhadap Tanah SHGB No. 465 tersebut, pada tanggal Prospektus ini Perseroan sedang melakukan pembaharuan Pengecekan Sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Bahwa dengan belum diterbitkannya pembaharuan pengecekan sertipikat atas Tanah SHGB No. 465 tersebut, terdapat risiko bahwa pada tanggal Prospektus ini tidak terdapat informasi resmi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor mengenai status Tanah SHGB No. 465 tersebut sedang diagunkan/ditanggungkan, terdapat blokir, terdapat sita dan/atau terdapat sengketa/konflik. Namun, berdasarkan Surat Pernyataan RRI tanggal 12 Juni 2023, RRI menyatakan bahwa sejak tanggal hasil Pengecekan Sertipikat atas Tanah SHGB No. 465 yang diterbitkan pada tanggal 22 Mei 2023, RRI tidak akan melakukan tindakan hukum terhadap Tanah SHGB No. 465 yang dapat mengakibatkan Tanah SHGB No. 465 tersebut: (i) diagunkan/ditanggungkan; (ii) diblokir; (iii) disita; dan/atau (iv) terlibat dalam suatu sengketa/konflik/perkara.

Selanjutnya, terhadap seluruh Tanah Semplak Barat yang belum bersertipikat telah dinyatakan oleh para pemilik tanah yang telah melepaskan tanah tersebut sebagaimana dibuktikan dengan masing-masing Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta dengan disaksikan oleh Kepala Desa Semplak Barat dan diketahui oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Kemang, bahwa atas tanah-tanah yang telah dilepaskan haknya itu: (i) tidak dalam keadaan sengketa baik mengenai batas maupun luasnya dan pemiliknya tidak dalam gugatan; (ii) tidak dalam sitaan yang berwajib atau proses perkara pengadilan; dan (iii) tidak digadaikan/ dijamin kepada pihak lain.

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

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

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

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 54/2017, perkiraan total biaya emisi yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 3,560% (tiga koma lima enam nol persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang meliputi:

1. Biaya Jasa Penyelenggaraan sebesar 1,333% (satu koma tiga tiga tiga persen);
2. Biaya Jasa Penjaminan sebesar 0,260% (nol koma dua enam nol persen) ;
3. Biaya Jasa Penjualan sebesar 0,260% (nol koma dua enam nol persen):
4. Biaya Jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar 1,118% (satu koma satu satu delapan persen) yang terdiri dari:
  - Biaya jasa Akuntan Publik sekitar 0,564% (nol koma lima enam empat persen)
  - Biaya jasa Konsultan Hukum sekitar 0,421% (nol koma empat dua satu persen)
  - Biaya jasa Notaris sekitar 0,133% (nol koma satu tiga tiga persen)
5. Biaya Jasa Lembaga Penunjang Pasar Modal, yaitu biaya jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,088% (nol koma nol delapan delapan persen)
6. Biaya lain-lain sekitar 0,501%, yang terdiri dari biaya pendaftaran ke OJK, BEI, KSEI, pencetakan Prospektus, iklan surat kabar dan keperluan *Public Expose*.

### III. 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 mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Tabel berikut menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting berdasarkan Laporan Keuangan Audit Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Joachim Adhi Piter Poltak dan Rekan, yang ditandatangani oleh Ryanto Piter (Izin Akuntan Publik No. AP. 1573), seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi pada tanggal 11 April 2023.

#### LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan bank	1.622	3.311
Piutang usaha		
Pihak berelasi	-	557
Pihak ketiga	178	131
Persediaan	95.840	86.975
Uang muka	-	8.210
Biaya dibayar dimuka	2.284	1.465
Aset lancar lainnya	2.654	552
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>102.578</b>	<b>101.201</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	-	64
Tanah yang belum dikembangkan	51.911	41.664
Aset tetap – bersih	3.271	3.394
Aset pajak tangguhan	5	-
Aset takberwujud - bersih	153	195
Dana yang dibatasi penggunaannya	8.121	6.642
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>63.459</b>	<b>51.958</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>166.038</b>	<b>153.159</b>

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<b>LIABILITAS</b>		
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>		
Utang bank jangka pendek	1.311	1.413
Utang usaha		
Pihak ketiga	-	11.980
Utang pajak	1.141	64
Uang muka pelanggan	25.761	10.261
Dana titipan	38	2.103
Biaya yang masih harus dibayar	232	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank	925	540
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>29.407</b>	<b>26.360</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	3.519	-
Bagian liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	-	
Utang bank	14.628	12.818
Liabilitas imbalan pascakerja	22	4
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>18.170</b>	<b>12.822</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>47.576</b>	<b>39.182</b>
<b>EKUITAS</b>		
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		
Modal saham		
Modal dasar – 18.111.200.000 lembar saham pada 31 Desember 2022 dengan nilai nominal Rp10 dan 452.780 lembar saham pada 31 Desember 2021 nilai nominal saham Rp1.000.000		
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 4.527.800.000 lembar saham pada 31 Desember 2022 dan 113.195 lembar saham pada 31 Desember 2021	113.195	113.195
Saldo laba		
Telah ditentukan penggunaannya	200	-
Belum ditentukan penggunaannya	5.069	782
Penghasilan komprehensif lainnya	(2)	-
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>118.461</b>	<b>113.977</b>

□

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**
*(dalam jutaan Rupiah)*

KETERANGAN	31 Desember	
	2022	2021
Pendapatan usaha	18.347	1.967
Beban pokok penjualan	8.919	-
<b>Laba Kotor</b>	<b>9.427</b>	<b>1.967</b>
<b>Beban Usaha</b>		
Beban penjualan	1.325	220
Beban umum dan administrasi	2.921	1.432
<b>Total Beban Usaha</b>	<b>4.246</b>	<b>1.652</b>
<b>Laba Usaha</b>	<b>5.182</b>	<b>315</b>
Penghasilan keuangan	18	21
Beban keuangan	(338)	(177)
Pendapatan lain-lain	50	9
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan dan Pajak Final</b>	<b>4.911</b>	<b>168</b>
Beban Pajak final	(428)	(10)
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>	<b>4.483</b>	<b>158</b>
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>		
Pajak kini	-	-
Pajak tangguhan	4	-
<b>Manfaat Pajak Penghasilan - Bersih</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Laba Bersih</b>	<b>4.487</b>	<b>158</b>
<b>Penghasilan Komprehensif Lain</b>		
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>		
Pengukuran kembali liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan	(3)	-
Pajak penghasilan terkait	1	-
<b>Jumlah Laba Komprehensif Lain</b>	<b>4.484</b>	<b>158</b>
<b>Laba per Saham Dasar (Angka Penuh)</b>	<b>0,99</b>	<b>0,03</b>

□



**RASIO KEUANGAN**

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<b>Rasio Pertumbuhan (%)</b>		
Pendapatan Neto	832,53%	271,44%
Laba Bruto	379,17%	271,44%
Laba Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan	2.729,84%	-43,73%
Laba Neto	2.732,48%	-43,73%
Total Aset	8,41%	26,14%
Total Liabilitas	21,42%	-31,01%
Total Ekuitas	3,93%	76,37%
<b>Rasio Usaha (%)</b>		
Laba Bruto / Pendapatan Neto	51,38%	100,00%
Laba Neto / Pendapatan Neto	24,46%	8,05%
Laba Neto / Total Ekuitas	3,79%	0,14%
Laba Neto / Total Aset	2,70%	0,10%
<b>Rasio Keuangan (X)</b>		
Total Liabilitas / Total Aset	0,29x	0,26x
Total Liabilitas / Total Ekuitas	0,40x	0,34x
Total Aset Lancar / Total Liabilitas Jangka Pendek	3,49x	3,84x
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	0,28x	0,03x
<i>Interest Coverage Ratio</i>	18,02x	21,86x

## IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

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

*Analisis dan pembahasan ini disajikan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Joachim Adhi Piter Poltak dan Rekan, yang ditandatangani oleh Ryanto Piter CA, CPA (NRAP.1573) untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan oleh Ryanto Piter CA, CPA (NRAP.1573) untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi pada tanggal 11 April 2023.*

### 1. GAMBARAN UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT Graha Mitra Asia sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan No. 15 tanggal 17 April 2018 yang dibuat di hadapan Susi Aprillina, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. No. AHU-0021206.AH.01.01.Tahun 2018 tertanggal 20 April 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan Daftar Perseroan No. AHU-0056130.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 20 April 2018 serta telah diumumkan pada Berita Negara tanggal 29 Oktober 2021 No.087, Tambahan Berita Negara No. 033726 ("Akta Pendirian").

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah berdasarkan Akta No. 8/3 Maret 2023.

Perseroan berkantor pusat di Sovereign Plaza Lt.5 Unit A, Jl. TB Simatupang Kav. 36, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan - Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12430.

#### Kegiatan Usaha Perseroan

Kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan saat ini adalah Real Estate dan Pengembangan Properti.

### 2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HASIL USAHA

Kegiatan usaha, hasil operasional, dan kondisi keuangan Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor, faktor-faktor yang utama antara lain:

#### a. Kondisi Pasar

Pendapatan utama Perseroan didapatkan dari aktivitas kegiatan usaha utama yaitu sebagai pengembang properti, karenanya Perseroan sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi Indonesia yang dapat mempengaruhi kondisi pasar properti di Indonesia. Saat ini kondisi pasar properti di Indonesia mulai membaik, semakin padat dan semakin mahalnya harga tanah serta tempat tinggal di kota Jakarta membuat masyarakat mulai mencari tempat tinggal di sekitar Jakarta. Perseroan sebagai pengembang properti telah mengembangkan pembangunan di daerah Kemang, Kabupaten Bogor yang jarak tempuhnya dari kota Jakarta relatif dekat. Selain itu, daerah Kemang, Kabupaten Bogor sendiri pun telah tumbuh menjadi wilayah mandiri dengan segala fasilitas yang tersedia di daerah tersebut.

#### b. Pendapatan

Kinerja Perseroan dipengaruhi oleh pendapatan yang dihasilkan dari pendapatan penjualan rumah serta beban operasi yang terkait. Faktor yang mempengaruhi penjualan rumah adalah, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi ekonomi umum dan lokal, permintaan dari masyarakat, pasokan dari properti ritel baru di wilayah dimana Perseroan beroperasi, kinerja penjualan dan kondisi bisnis dari masyarakat sebagai pembeli, pola konsumsi pelanggan, kompetisi dari pengembang lainnya, inflasi, dan pembangunan sistem transportasi

#### c. Fluktuasi Nilai Properti Indonesia

Fluktuasi nilai properti dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan, yakni mencakup tren penentuan harga pasar yang mempengaruhi penjualan, standar hidup masyarakat, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, tingkat suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen oleh pihak perbankan. Perseroan memperkirakan hasil operasional Perseroan akan bervariasi dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi ekonomi dan pasar properti di Indonesia.

Ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi perubahan nilai properti, antara lain: penawaran dan permintaan industri sejenis, tingkat pertumbuhan ekonomi, peningkatan kondisi aset yang mungkin dilaksanakan, tingkat suku bunga, inflasi, bencana alam serta perubahan kondisi ekonomi dan politik. Secara historis, pasar properti bergerak berdasarkan siklus dan perubahan siklus di masa mendatang, sehingga dapat menyebabkan fluktuasi atas nilai wajar industri serta kondisi keuangan dan hasil operasional Perseroan.

**d. Faktor Keamanan**

Kinerja Perseroan bergantung pada kondisi sosial, ekonomi, politik, dan keamanan, baik Indonesia maupun global. Ketidakpastian kondisi sosial, ekonomi, politik, dan keamanan baik secara langsung maupun tidak langsung akan berdampak pada kondisi perekonomian Indonesia yang berpotensi mempengaruhi tingkat daya beli masyarakat. Menurunnya tingkat daya beli masyarakat dapat mempengaruhi tingkat pertumbuhan penjualan Perseroan sehingga dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek Perseroan.

**e. Force Majeure**

Kondisi *force majeure* meliputi kondisi cuaca, bencana alam, kebakaran, gangguan dari pihak ketiga, gangguan listrik, air dan telepon, atau alasan-alasan lainnya, dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam membeli, sehingga berdampak langsung pada hasil usaha Perseroan

**f. Kebijakan Pemerintah**

Terdapat beberapa kebijakan pemerintah yang mendukung pertumbuhan industri properti di Indonesia, salah satunya adalah program sejuta rumah. Program ini memberikan kesempatan kepada para pengembang di bidang properti untuk memperoleh lahan baru dan kemudahan dalam menjalankan dan mengembangkan bisnis. Kemudahan pembayaran yang diperoleh konsumen juga dapat mendorong permintaan produk industri hunian.

Selain itu, siklus pasar industri yang mulai bergerak naik mulai tahun 2016 dan akan berada pada kondisi puncak (*property boom*) pada tahun 2019, diprediksi akan berimbas pada peningkatan permintaan pasar industri beberapa tahun ke depan. Hal ini dimanfaatkan oleh para pengembang untuk memperluas pengembangan proyek-proyek industri. Dilihat dari profil pasar industri, Jakarta masih mendominasi pengembangan industri di semua bidang. Akan tetapi, kota-kota besar lain di Indonesia menunjukkan peningkatan yang tidak kalah pesat dalam pengembangan industri hunian rumah, apartemen dan hotel.

Pemerintah melalui Bank Indonesia menempuh kebijakan pelonggaran ketentuan *Loan to Value/ Financing to Value* (LTV/FTV) Ratio dari fasilitas kredit/pembiayaan perumahan. Melalui kebijakan ini, Bank Indonesia akan memberikan kewenangan kepada industri perbankan untuk mengatur sendiri jumlah LTV/FTV dari fasilitas kredit/pembiayaan pertama sesuai dengan analisa bank terhadap debiturnya dan kebijakan manajemen risiko masing-masing bank.

**Langkah-Langkah Perseroan untuk Memperbaiki dan Meningkatkan Kinerja**

Langkah-langkah yang dilakukan Perseroan untuk meningkatkan kinerja adalah dengan:

- Meningkatkan Penjualan dengan program pemasaran dengan berbagai media pemasaran baik secara *Online* (*Instagram, Facebook dan Youtube*) maupun *Offline* (Iklan di *Billboard, Pameran Property, dan sebagainya*) ;
- Memberikan Kemudahan kepada Calon Pembeli dengan program subsidi *Down Payment*, Free biaya-biaya dan berbagai promo yang menarik lainnya;
- Meningkatkan Penerimaan *Collection* dengan memberikan diskon bagi konsumen yang melakukan pembelian unit secara tunai bertahap;
- Memperkuat *Brand* dan *Image* Perseroan, dengan cara menunjuk kontraktor terkemuka dalam rangka menjaga kualitas properti yang dikembangkan Perseroan.

**3. ANALISIS KEUANGAN**

Analisis dan pembahasan di bawah ini disusun berdasarkan angka-angka yang dikutip dari dan harus dibaca dengan mengacu pada laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan di dalamnya, yang terdapat pada Bab XII dari Prospektus ini. Laporan Keuangan Audit Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Joachim Adhi Piter Poltak dan Rekan, yang ditandatangani oleh Ryanto Piter CA, CPA (Izin Akuntan Publik NRAP.1573) untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan oleh Ryanto Piter CA, CPA (Izin Akuntan Publik NRAP.1573) untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi tertanggal 11 April 2023.

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**
*(dalam jutaan Rupiah)*

KETERANGAN	31 Desember	
	2022	2021
Pendapatan usaha	18.347	1.967
Beban pokok penjualan	8.919	-
<b>Laba Kotor</b>	<b>9.427</b>	<b>1.967</b>
<b>Beban Usaha</b>		
Beban penjualan	1.325	220
Beban umum dan administrasi	2.921	1.432
<b>Total Beban Usaha</b>	<b>4.246</b>	<b>1.652</b>
<b>Laba Usaha</b>	<b>5.182</b>	<b>315</b>
Penghasilan keuangan	18	21
Beban keuangan	(338)	(177)
Pendapatan lain-lain	50	9
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan dan Pajak Final</b>	<b>4.911</b>	<b>168</b>
Beban pajak final	(428)	(10)
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>	<b>4.483</b>	<b>158</b>
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>		
Pajak kini	-	-
Pajak tangguhan	4	-
<b>Manfaat Pajak Penghasilan - Bersih</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Laba Bersih</b>	<b>4.487</b>	<b>158</b>
<b>Penghasilan Komprehensif Lain</b>		
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>		
Pengukuran kembali liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan	(3)	-
Pajak penghasilan terkait	1	-
<b>Jumlah Laba Komprehensif Lain</b>	<b>4.484</b>	<b>158</b>
<b>Laba per Saham Dasar (Angka Penuh)</b>	<b>0,99</b>	<b>0,03</b>

**PENDAPATAN NETO**
*(dalam Jutaan Rupiah)*

KETERANGAN	31 Desember	
	2022	2021
Penjualan rumah		
Greenland Kemang	17.134	-
Lainnya	-	
Agan penjualan	590	1.645
Fee konstruksi	623	155
Jasa perencanaan	-	167
<b>Total Pendapatan</b>	<b>18.347</b>	<b>1.967</b>

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

Pendapatan Neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp18.347 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp16.379 juta atau 833% dibandingkan dengan pendapatan neto pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.967 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh telah dilakukannya penjualan rumah pada tahun 2022.

□

## **BEBAN POKOK PENDAPATAN**

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Beban pokok penjualan rumah		
Greenland Kemang	8.919	-
<b>Total</b>	<b>8.919</b>	<b>-</b>

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

Beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp8.919 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp8.919 juta atau 100% dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar nihil. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan pendapatan netto Perseroan dimana pada periode 30 Juni 2022 Perseroan baru melakukan penjualan rumah.

## **LABA BRUTO**

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

Laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp9.427 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp7.460 juta atau 379% dibandingkan dengan laba bruto pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.967 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan pendapatan netto Perseroan.

## **BEBAN PENJUALAN**

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Beban iklan	1.075	220
Beban komisi	249	-
<b>Total</b>	<b>1.325</b>	<b>220</b>

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

Beban penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp1.325 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp1.104 juta atau 501% dibandingkan dengan beban penjualan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp220 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban iklan dan adanya beban komisi atas penjualan rumah.

## **BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Beban gaji dan tunjangan	1.710	788
Beban keamanan, perbaikan dan pemeliharaan	547	252
Beban jasa profesional	126	139
Beban penyusutan	220	60
Beban amortisasi	43	18
Beban pajak	53	39
Beban representasi dan jamuan	67	23
Beban air dan listrik	31	20
Beban komunikasi	13	6
Beban perlengkapan kantor	13	28
Beban imbalan kerja	15	4
Beban transportasi dan akomodasi	30	12
Beban asuransi	1	-
Beban umum dan administrasi lainnya	53	44
<b>Total</b>	<b>2.921</b>	<b>1.432</b>

## Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Beban umum dan administrasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp2.921 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp1.489 juta atau 104% dibandingkan dengan beban umum dan administrasi pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp1.432 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban-beban usaha sejalan dengan peningkatan pendapatan netto Perseroan.

### LABA USAHA

## Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp5.182 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp4.866 juta atau 1.544% dibandingkan dengan rugi usaha pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp315 juta. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan pendapatan netto Perseroan.

### PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN – NETO

Keterangan	(dalam jutaan Rupiah)	
	31 Desember	
	2022	2021
<b>Penghasilan Keuangan</b>		
Pendapatan bunga	18	21
<b>Subtotal</b>	<b>18</b>	<b>21</b>
<b>Beban Keuangan</b>		
Beban administrasi bank dan provisi	(18)	(159)
Beban bunga	(320)	(18)
<b>Subtotal</b>	<b>(338)</b>	<b>(177)</b>
<b>Penghasilan (Beban) Lainnya</b>		
Pembatalan pemesanan unit	50	9
<b>Subtotal</b>	<b>50</b>	<b>9</b>
<b>Total</b>	<b>(271)</b>	<b>(147)</b>

## Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Beban lain-lain – netto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp271 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp124 juta atau 84% dibandingkan dengan beban lain-lain – netto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp147 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan beban bunga atas pinjaman.

### LABA NETO

## Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Laba netto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp4.487 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp4.320 juta atau 2.731% dibandingkan dengan rugi netto pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp158 juta. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan pendapatan netto Perseroan.

□

## **PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN – NETO**

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Beban komprehensif neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp2 juta, sedangkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar nihil sehubungan tidak terdapatnya beban penghasilan komprehensif lain.

## **LABA KOMPREHENSIF NETO**

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Laba komprehensif neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp 4.484 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp4.326 juta atau 2738% dibandingkan dengan rugi komprehensif neto pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp158 juta. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan pendapatan neto Perseroan.

## **LAPORAN POSISI KEUANGAN**

### **ASET**

<b>Keterangan</b>	<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>	
	<b>31 Desember</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan bank	1.622	3.311
Piutang usaha		
Pihak berelasi	-	557
Pihak ketiga	178	131
Persediaan	95.840	86.975
Uang muka	-	8.210
Biaya dibayar dimuka	2.284	1.465
Aset lancar lainnya	2.654	552
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>102.578</b>	<b>101.201</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	-	64
Tanah yang belum dikembangkan	51.911	41.664
Aset tetap – bersih	3.271	3.394
Aset pajak tangguhan	5	-
Aset takberwujud - bersih	153	195
Dana yang dibatasi penggunaannya	8.121	6.642
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>63.459</b>	<b>51.958</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>166.038</b>	<b>153.159</b>

### **Total Aset**

Perbandingan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021

Total aset pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp166.038 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp12.879 juta atau 8% dibandingkan dengan total aset pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp153.159 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh:

- Peningkatan tanah yang belum dikembangkan yang berlokasi di Kemang, Kabupaten Bogor.
- Peningkatan aset lancar lainnya atas biaya profesi penunjang untuk pelaksanaan IPO
- Peningkatan dana yang dibatasi penggunaannya atas KPR konsumen



### Aset Lancar

#### **Perbandingan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021**

Aset lancar pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp102.578 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp1.378 juta atau 1% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp101.201 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan aset lancar lainnya atas biaya profesi penunjang untuk pelaksanaan IPO.

### Aset Tidak Lancar

#### **Perbandingan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021**

Aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp63.459 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp11.501 juta atau 22% dibandingkan dengan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp51.958 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Peningkatan tanah yang belum dikembangkan yang berlokasi di Kemang, Kabupaten Bogor dan Peningkatan dana yang dibatasi penggunaannya atas KPR konsumen

### LIABILITAS

Keterangan	(dalam jutaan Rupiah)	
	31 Desember 2022	2021
<b>LIABILITAS</b>		
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>		
Utang bank jangka pendek	1.311	1.413
Utang usaha		
Pihak ketiga	-	11.980
Utang pajak	1.141	64
Uang muka pelanggan	25.761	10.261
Dana titipan	38	2.103
Biaya yang masih harus dibayar	232	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank	925	540
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>29.407</b>	<b>26.360</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	3.519	-
Bagian liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank	14.628	12.818
Liabilitas imbalan pascakerja	22	4
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>18.170</b>	<b>12.822</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>47.576</b>	<b>39.182</b>

### Total Liabilitas

#### **Perbandingan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021**

Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp47.576 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp8.394 juta atau 21% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp39.182 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh:

- peningkatan uang muka pelanggan, hal ini sejalan dengan peningkatan penerimaan dari pelanggan
- peningkatan utang pajak yang berkaitan dengan penjualan rumah.
- Peningkatan utang kepada pihak berelasi yaitu PT Relife Property
- Peningkatan utang bank Ganesha atas pencairan plafon.

### Liabilitas Jangka Pendek

#### Perbandingan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021

Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp29.407 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp3.046 juta atau 12% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp26.360 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan uang muka pelanggan, hal ini sejalan dengan peningkatan penerimaan dari pelanggan dan peningkatan utang pajak yang berkaitan dengan penjualan rumah.

### Liabilitas Jangka Panjang

#### Perbandingan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021

Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2022 Rp18.170 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp5.348 juta atau 42% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp12.822 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Peningkatan utang kepada pihak berelasi yaitu PT Relife Property dan Peningkatan utang bank Ganesha atas pencairan plafon.

### EKUITAS

Keterangan	31 Desember	
	2021	2021
<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>		
<b>EKUITAS</b>		
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		
Modal saham		
Modal dasar – 18.111.200.000 lembar saham pada 31 Desember 2022 dengan nilai nominal Rp10 dan 452.780 lembar saham pada 31 Desember 2021 nilai nominal saham Rp1.000.000		
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 4.527.800.000 lembar saham pada 31 Desember 2022 dan 113.195 lembar saham pada 31 Desember 2021	113.195	113.195
Saldo laba		
Telah ditentukan penggunaannya	200	-
Belum ditentukan penggunaannya	5.069	782
Penghasilan komprehensif lainnya	(2)	-
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>118.461</b>	<b>113.977</b>

#### Perbandingan posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021

Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp118.461 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp4.484 juta atau 4% dibandingkan dengan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp113.977 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba, dimana hal ini sejalan dengan kenaikan pendapatan neto.

### LAPORAN ARUS KAS

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<i>(dalam jutaan Rupiah)</i>		
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	31.729	7.930
Pembayaran kas untuk operasional dan pemasok	(24.400)	(47.476)
Pembayaran untuk karyawan	(1.704)	(785)
Pembayaran beban keuangan	(338)	(177)
Penghasilan keuangan	18	21
Penerimaan (pembayaran) lainnya	(2.326)	(47)
<b>Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>2.978</b>	<b>(40.533)</b>

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan tanah untuk dikembangkan	(10.247)	-
Perolehan aset tetap	(97)	(2.096)
Perolehan aset takberwujud	-	(213)
<b>Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(10.344)</b>	<b>(2.309)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Setoran modal saham	-	6.195
Penerimaan utang bank	9.211	14.770
Pembayaran utang bank	(7.117)	-
Penerimaan piutang pihak berelasi	64	-
Penerimaan utang pihak berelasi	13.692	31.064
Pembayaran utang pihak berelasi	(10.172)	(5.882)
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>5.677</b>	<b>46.148</b>
<b>Kenaikan Neto Kas dan Bank</b>	<b>(1.689)</b>	<b>3.305</b>
Kas dan Bank Awal Periode/Tahun	3.311	6
<b>Kas dan Bank Akhir Periode/Tahun</b>	<b>1.622</b>	<b>3.311</b>

### **ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI**

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus dari aktivitas operasi terkait dengan karakteristik dan siklus usaha Perseroan.

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

Arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp2.978 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp43.511 juta atau 107% dibandingkan dengan arus kas neto digunakan dari aktivitas operasi pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp40.533 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penerimaan kas dari pelanggan sejalan dengan peningkatan pendapatan neto dan uang muka pelanggan.

### **ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI**

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus untuk aktivitas investasi terkait dengan karakteristik dan siklus usaha Perseroan.

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

Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp10.344 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp8.035 juta atau 348% dibandingkan dengan arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp2.309 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh pembelian tanah baru yang belum ditentukan peruntukannya yang tercatat sebagai tanah untuk dikembangkan.

### **ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN**

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus untuk aktivitas pendanaan terkait dengan karakteristik dan siklus usaha Perseroan.

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

Arus kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 tercatat sebesar Rp5.677 juta, mengalami penurunan sebesar Rp40.470 juta atau 88% dibandingkan dengan arus kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp46.148 juta. Penurunan ini terutama disebabkan oleh turunnya penerimaan utang dari pihak berelasi dan pada tahun 2022 Perseroan telah membayar cicilan utang bank.

## ANALISIS RASIO KEUANGAN

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<b>Rasio Pertumbuhan (%)</b>		
Pendapatan Neto	832,53%	271,44%
Laba Bruto	379,17%	271,44%
Laba Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan	2.729,84%	-43,73%
Laba Neto	2.732,48%	-43,73%
Total Aset	8,41%	26,14%
Total Liabilitas	21,42%	-31,01%
Total Ekuitas	3,93%	76,37%
<b>Rasio Usaha (%)</b>		
Laba Bruto / Pendapatan Neto	51,38%	100,00%
Laba Neto / Pendapatan Neto	24,46%	8,05%
Laba Neto / Total Ekuitas	3,79%	0,14%
Laba Neto / Total Aset	2,70%	0,10%
<b>Rasio Keuangan (X)</b>		
Total Liabilitas / Total Aset	0,29x	0,26x
Total Liabilitas / Total Ekuitas	0,40x	0,34x
Total Aset Lancar / Total Liabilitas Jangka Pendek	3,49x	3,84x
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	0,28x	0,03x
<i>Interest Coverage Ratio</i>	18,02x	21,86x

### SOLVABILITAS

Solvabilitas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas yang tercermin dari perbandingan antara total liabilitas dengan total ekuitas dan juga perbandingan antara total liabilitas dengan total aset. Rasio total liabilitas dengan total ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah 0,40x, dan 0,34x. Sedangkan untuk rasio total liabilitas dibandingkan dengan total aset Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah 0,29x, dan 0,26x.

Likuiditas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya yang mana tercermin dari perbandingan antara total aset lancar dan total liabilitas jangka pendek atau rasio lancar. Rasio lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar 3,49x, dan 3,84x.

### IMBAL HASIL EKUITAS

Rasio imbal hasil ekuitas (*Return On Equity*) dipergunakan untuk mengetahui kemampuan Perseroan meraih laba dari modal yang ditanamkan dan dicerminkan dari perbandingan antara laba neto dan total ekuitas. Imbal hasil ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar 3,8%, dan 0,1%.

### IMBAL HASIL ASET

Rasio imbal hasil aset (*Return On Assets*) dipergunakan untuk mengetahui kemampuan Perseroan meraih laba dari modal yang ditanamkan dan dicerminkan dari perbandingan antara laba neto dan total aset. Imbal hasil ekuitas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar 2,7%, dan 0,1%.

### LEVERAGE

Rasio DSCR dipergunakan untuk mengetahui kemampuan pendapatan operasional Perseroan untuk melunasi pinjaman, mencakup utang jangka pendek dan utang jangka panjang. DSCR Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar 0,28x, dan 0,03x. Hal ini dikarenakan unit rumah yang telah selesai pembangunannya belum diserahkan kepada konsumen sehingga belum dapat diakui sebagai pendapatan.

#### 4. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL

Perseroan menjaga saldo kas untuk mendanai kebutuhan kas harian usahanya. Kebutuhan pendanaan untuk modal kerja, beban modal dan kebutuhan lainnya telah dipenuhi secara historis melalui modal disetor, penerimaan dari pelanggan dan pinjaman dari pihak berelasi. Karena likuiditas dan kebutuhan modal Perseroan dipengaruhi oleh banyak faktor, maka kebutuhan pendanaannya dapat berubah.

Perseroan memiliki tingkat likuiditas keuangan yang baik. Hal ini ditunjukkan oleh rasio lancar (total aset lancar / total liabilitas jangka pendek) Perseroan sebesar 3,49x per 31 Desember 2022.

Tidak terdapat sumber likuiditas yang material yang belum digunakan oleh Perseroan.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan/ penurunan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Atas dasar ini, Perseroan berkeyakinan memiliki likuiditas yang cukup untuk mendanai modal kerja dan pembelanjaan barang modal.

#### 5. BELANJA MODAL

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Bangunan	45.269	1.654
Peralatan	51.898	442
<b>Total</b>	<b>97.167</b>	<b>2.096</b>

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 belanja modal Perseroan sebesar Rp97.167 juta berupa pembangunan bangunan *marketing gallery*, dan peralatan kantor, sedangkan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, belanja modal Perseroan sebesar Rp2.096 juta berupa penambahan bangunan marketing gallery di proyek Greenland Kemang dan penambahan peralatan.

Lebih lanjut, Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material yang telah dilakukan oleh Perseroan, dimana investasi Perseroan berupa bangunan dan peralatan adalah untuk mendukung kegiatan usaha dan operasional Perseroan, terutama di proyek Perseroan.

#### Komitmen Investasi Barang Modal

Jenis Barang	Pihak yang terkait	Nilai	Tujuan	Sumber Dana	Prakiraan Penyelesaian Transaksi
Tanah 2.750 m <sup>2</sup> di Jl. M Kahfi, Jagakarsa, Jakarta Selatan	Achmad Machlus Sadat (Afiliasi)	Rp27.600.000.000	Pengembangan proyek Greenland Jagakarsa	Penawaran Umum Perdana Saham	2023
Tanah 40.288 m <sup>2</sup> di Semplak Barat, Kemang, Bogor	PT Relife Realty Indonesia (Afiliasi)	Rp56.100.000.000	Pengembangan proyek Greenland Forest Hill	Penawaran Umum Perdana Saham	2023

## 6. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Kreditur Bank	Plafond	Fasilitas Kredit	Saldo per 31 Desember 2022	Jatuh Tempo
PT Bank Ganesha Tbk	1.500	Pinjaman RK	1.311	25 Juni 2023
PT Bank Ganesha Tbk	12.000	STL 1	6.857	25 Juni 2024
PT Bank Ganesha Tbk	12.000	STL 2	-	25 Juni 2024
PT Bank Ganesha Tbk	13.200	STL 3	-	25 Juni 2024
PT Bank Ganesha Tbk	8.600	STL Refinancing	5.458	25 Juni 2024
PT Bank Ganesha Tbk	3.700	Fixed Loan	3.238	25 Juni 2026
<b>Total</b>	<b>51.000</b>		<b>16.864</b>	

\*) belum dicairkan

Lebih lanjut, kebutuhan Perseroan atas pinjaman dari perbankan adalah bergantung pada pembangunan konstruksi proyek Perseroan, dimana Perseroan membutuhkan pinjaman dimaksud untuk membiayai konstruksi proyek Perseroan.

## 7. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Aktivitas Perseroan terpengaruh berbagai risiko keuangan: risiko kredit dan risiko likuiditas. Program manajemen risiko Perseroan secara keseluruhan difokuskan pada pasar keuangan yang tidak dapat diprediksi dan Perusahaan berusaha untuk meminimalkan dampak yang berpotensi merugikan kinerja keuangan Perseroan.

Manajemen risiko merupakan tanggung jawab Direksi. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Perseroan secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko mata uang asing, risiko kredit dan risiko likuiditas.

### a. Manajemen Risiko Modal

Perseroan mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa Perseroan akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perseroan terdiri dari utang bank yang mencakup pinjaman, kas dan bank dan ekuitas. Direksi Perseroan dan secara berkala melakukan review struktur permodalan Perseroan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Pinjaman	16.864	14.770
Kas dan bank	1.622	3.311
<b>Pinjaman – neto</b>	<b>15.242</b>	<b>11.459</b>
Ekuitas	118.461	113.977
<b>Rasio Pinjaman – Neto terhadap Modal</b>	<b>0,13</b>	<b>0,10</b>

### b. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Tujuan Perseroan adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit. Perseroan melakukan transaksi hanya dengan pihak yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Perseroan bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit.

Saldo bank ditempatkan pada lembaga keuangan yang resmi dan memiliki reputasi baik. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Perseroan terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Berikut adalah eksposur risiko kredit maksimum Perseroan:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Kas dan bank	1.622	3.311
Piutang usaha	178	688
Aset lancar lainnya	2.654	552
Piutang lain-lain	-	64
Dana yang dibatasi penggunaanya	8.121	6.642
<b>Total</b>	<b>12.575</b>	<b>11.257</b>

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Perseroan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	2022						Jumlah
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai	<30 Hari	31 – 60 Hari	61 – 90 Hari	>90 Hari	Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Kas dan bank	1.622	-	-	-	-	-	1.622
Piutang usaha	178	-	-	-	-	-	178
Aset lancar lainnya	2.654	-	-	-	-	-	2.654
Dana yang dibatasi penggunaanya	8.121	-	-	-	-	-	8.121
<b>Total</b>	<b>12.575</b>	-	-	-	-	-	<b>12.575</b>

c. Manajemen Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perseroan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas instrument keuangan. Risiko likuiditas timbul jika Perseroan tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perseroan dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tabel dibawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perseroan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskotakan:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	2022			
	0 - 1 Tahun	1 – 2 Tahun	Lebih dari 2 Tahun	Jumlah Tercatat
Utang bank	2.236	14.166	463	16.864
Dana titipan	38	-	-	38
Biaya yang masih harus dibayar	231	-	-	231
Utang lain-lain	-	3.519	-	3.519
<b>Total</b>	<b>2.505</b>	<b>17.685</b>	<b>463</b>	<b>20.652</b>

d. Manajemen Risiko bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Perseroan dihadapkan dengan risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank yang dikenakan suku bunga mengambang.

Perseroan mengelola risiko suku bunga dengan cara berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan kebutuhan arus kas.



## **8. KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL DAN JARANG TERJADI ATAU PERUBAHAN PENTING DALAM EKONOMI YANG DAPAT MEMPENGARUHI PENDAPATAN DAN PROFITABILITAS**

Pandemi Covid-19 pada tahun 2020 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik. Sehingga pemerintah mengeluarkan kebijakan *Lock Down*, pemberhentian aktifitas serta karantina wilayah dari arus lalu lintas manusia maupun barang. Luas dampak tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang tidak dapat di prediksi pada saat ini. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Perusahaan, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya

## **9. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA YANG BERDAMPAK LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN INVESTASI PERSEROAN**

Kebijakan pemerintah dan institusi lainnya yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Kebijakan moneter seperti 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. Lebih lanjut, perubahan tingkat suku bunga juga akan berpengaruh terhadap beban bunga yang ditanggung oleh Perseroan sehingga pada akhirnya akan berpengaruh terhadap profitabilitas Perseroan.
2. Kebijakan fiskal seperti perubahan tarif pajak dari segi Perseroan atau pajak pembelian properti yang pada umumnya menjadi tanggungan pelanggan akan memberikan dampak pertimbangan-pertimbangan tambahan terhadap permintaan properti dari pelanggan kepada Perseroan.
3. Perubahan kebijakan dari pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah terkait dengan industri properti akan memberikan dampak secara langsung terhadap Perseroan.
4. Kebijakan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah terhadap perizinan dalam tahap pembangunan dan penjualan properti akan memberikan dampak terhadap kinerja Perseroan.

## **10. KEBIJAKAN AKUNTANSI**

Dalam penyusunan laporan keuangannya, Perseroan menggunakan estimasi dan pertimbangan yang dievaluasi secara berkala berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lain, termasuk ekspektasi peristiwa masa depan yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada. Hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Estimasi dan asumsi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan dalam catatan laporan keuangan Perseroan.

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, selain untuk penerapan PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2022 seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

## **11. KEJADIAN MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN DAN LAPORAN AKUNTAN PUBLIK**

### **RUPS Tahunan**

Pada tanggal 28 Februari 2023, Perusahaan mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan 2022, diputuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyetujui pengambilan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan tanpa mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan secara formal.
2. Menyetujui dan mengesahkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 2022 yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.
3. Memberikan pembebasan dan pelunasan kepada seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris selama tahun buku 2022.
4. Menyetujui penggunaan laba bersih tahun buku 2022 sebesar Rp4.486.859.587, dengan rincian sebagai berikut.
  - a. Menyisihkan untuk dana cadangan Perseroan sebesar Rp100.000.000 sehingga keseluruhan dana cadangan menjadi sebesar Rp300.000.000; dan
  - b. Sisanya akan dicatat kembali sebagai laba ditahan.

**Kerjasama Pemasaran Greenville Cileungsi**

Pada tanggal 26 Januari 2023, Perusahaan dengan PT Relife Property Development mengadakan perjanjian untuk bekerjasama dalam memasarkan dan/atau menjual unit di proyek Greenville Cileungsi. Perjanjian ini berlaku sejak 27 Januari 2023 sampai 27 Januari 2024.

**Perjanjian Kerjasama Pemasaran The Spring Townhouse**

Pada tanggal 28 Februari 2023, Perusahaan dengan Nenny Hendrawati mengadakan perjanjian untuk bekerjasama dalam memasarkan dan/atau menjual unit Perumahan The Spring Townhouse. Jangka waktu perjanjian ini adalah 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 28 Februari 2023 sampai dengan 28 Februari 2024.

**Perjanjian Kerjasama Pemasaran Ayana Serpong**

Pada tanggal 5 April 2023, Perusahaan dengan Surani Sareh Wiyono mengadakan perjanjian untuk bekerjasama dalam memasarkan dan/atau menjual unit di proyek Ayana Serpong. Perjanjian ini berlaku sejak 5 April 2023 sampai 5 April 2024.

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

### **A. RISIKO UTAMA YANG MEMILIKI PENGARUH YANG SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN**

#### **Risiko Persaingan Usaha**

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan proyek properti prospektif baik di Jakarta maupun di luar Jakarta yang sudah berkembang pesat. Dengan demikian kebutuhan terhadap perumahan baik Jakarta maupun di luar kota Jakarta akan selalu ada. Sehingga akan semakin bertambah pesaing Perseroan dalam menjalankan usahanya. Persaingan dapat berasal dari banyaknya kompetitor yang juga sedang gencar dalam melakukan pembebasan lahan baru untuk pengembangan maupun untuk proyek baru termasuk persaingan dalam memasarkan proyek properti yang sejenis baik varian, tipe, maupun market segmentasi. Oleh karenanya, dalam hal Perseroan tidak dapat mempertahankan keunggulan kompetitifnya di tengah persaingan dengan para kompetitor Perseroan, seperti mempertahankan kualitas produk properti Perseroan sementara tetap menawarkan dengan harga kompetitif, Perseroan dapat kalah bersaing dengan para kompetitornya, dimana hal ini akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

### **B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**

#### **1. Risiko Penurunan Permintaan Pasar Properti**

Lokasi sekitar Jakarta, yang tidak jauh jaraknya adalah Kabupaten Bogor yang juga kini menjadi fokus Perseroan dalam mengembangkan bisnisnya. Namun, terdapat risiko bahwa permintaan kebutuhan properti dapat melemah tergantung pada pertumbuhan ekonomi dan daya beli masyarakat, sehingga calon konsumen yang membeli properti untuk ditempati maupun untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sektor lain. Berdasarkan hal tersebut, tingkat permintaan properti dapat melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan yang pada akhirnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan berpotensi menurun.

#### **2. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas Dan Perizinan**

Legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan yang bergerak di bidang pembangunan properti. Kegiatan usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan dalam kebijakan dan/atau peraturan perundang-undangan terkait dengan izin usaha, uang muka minimum, dan/atau perizinan terkait lainnya, termasuk perizinan yang diperlukan oleh Perseroan untuk melakukan proyek-proyek di masa yang akan datang. Dalam hal terjadi perubahan kebijakan dan/atau peraturan pemerintah yang tidak favorable bagi Perseroan, maka hal tersebut dapat memberikan dampak negatif material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

#### **3. Risiko Kendala Pendanaan**

Dalam menyelesaikan proyek-proyek yang sedang dikerjakan dan untuk membeli lahan baru, Perseroan membutuhkan dana yang cukup besar. Dalam hal Perseroan tidak memiliki dana internal yang cukup untuk mendukung kegiatan usaha Perseroan, dapat menimbulkan dampak negatif terhadap kegiatan usaha Perseroan, seperti menghambat keberlangsungan proyek-proyek yang sedang dilakukan oleh Perseroan dan ketidak mampuan Perseroan untuk memperoleh lahan baru, sehingga dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan.

#### **4. Risiko Kredit Konsumen**

Dalam melakukan kegiatan usaha sebagai pengembang Properti, sebagian besar konsumen yang dimiliki Perseroan melakukan pembelian properti dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"). Dalam hal penjualan unit kepada konsumen dengan skema KPR dengan Bank, maka sesuai dengan peraturan yang berlaku atas pencairan (*disbursement*) Bank kepada Perseroan akan dilakukan dalam tahapan sesuai dengan proses penyelesaian bangunan dan serah terima dengan konsumen. Dalam hal pencairan belum mencapai tahapan akhir dan terjadi gagal bayar atau macet oleh konsumen kepada Bank, maka Perseroan masih terikat dengan skema *buy-back* yaitu membeli kembali unit rumah sejumlah dana yang sudah dicairkan oleh Bank ke Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan memiliki risiko kredit konsumen, dimana dalam hal terjadi kegagalan pembayaran cicilan dari konsumen sebelum tahapan pencairan dana dari Bank ke Perseroan selesai, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

#### **5. Risiko Keterbatasan Lahan**

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan selalu memiliki kebutuhan akan lahan baru untuk melakukan pengembangan Propertinya. Dalam melakukan akuisisi lahan baru, Perseroan selalu memilih lahan terbaik dengan lokasi yang strategis sehingga Properti yang dikembangkan oleh Perseroan akan diminati oleh calon konsumen. Namun dalam prakteknya, lokasi yang baik dan strategis di daerah perkotaan secara umum sudah dimiliki oleh pihak yang berkepentingan dengan harga yang tinggi. Ketidak mampuan Perseroan untuk memiliki lahan baru dengan lokasi yang baik dan strategis akan membuat kegiatan usaha Perseroan terganggu.

Selain itu Sehubungan dengan status tanah yang masih berdasarkan Surat Pelepasan Hak, risiko yang mungkin dihadapi Perseroan adalah Perseroan tidak dapat melakukan pengurusan dan/atau pengembangan terhadap tanah Semplak Barat tersebut sebelum Perseroan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan atas nama Perseroan.

#### **6. Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan**

Keterlambatan atau kegagalan dalam melakukan pengembangan proyek properti dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti tidak tersedianya bahan bangunan, dana kurang untuk melakukan pembangunan, permintaan pasar yang menurun, kendala izin untuk melakukan pembangunan, dan lain-lain. Dalam melakukan pembangunan, sangat diperlukan proses indentifikasi untuk kelayakan dari proyek pembangunan properti. Dalam hal Perseroan melakukan kesalahan dalam melakukan indentifikasi dari faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan proyek properti, maka pengembangan proyek properti dapat tertunda atau gagal.

#### **7. Risiko Ketergantungan terhadap Kontraktor**

Perseroan menjalankan kegiatan usaha utama dalam bidang real estate dan pengembangan property, dimana Perseroan menunjuk kontraktor dalam pelaksanaan konstruksi dan pengadaan barang untuk proyek Perseroan. Dalam hal di tengah proses konstruksi kinerja kontraktor yang ditunjuk tidak sebaik yang diharapkan, maka hal ini dapat menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek Perseroan, dimana hal tersebut dapat memberikan dampak negatif terhadap reputasi Perseroan kepada stakeholders Perseroan, terutama pelanggan Perseroan, dan pada akhirnya hal tersebut dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

#### **8. Risiko Likuiditas**

Perseroan memperoleh pendanaan dari kreditur Bank Perseroan untuk membiayai biaya konstruksi proyek-proyek Perseroan. Perseroan memiliki arus kas operasi negatif pada tiga periode (2019-2021) laporan keuangan Perseroan sebagaimana tertera dalam Prospektus ini, dimana hal ini disebabkan pada masa tersebut Perseroan melakukan akuisisi tanah yang cukup besar. Selain itu, Perseroan masih perlu melakukan banyak pengembangan infrastruktur pada kawasan Perumahan sehingga Perseroan akan memerlukan modal kerja yang besar. Dalam hal Perseroan tidak mampu melakukan penjualan unit yang cukup di masa yang akan datang untuk dapat memenuhi kebutuhan baik pembelian tanah maupun pembangunan infrastruktur, hal ini akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

#### **9. Risiko Perlambatan Penjualan**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari hasil penjualan unit-unit proyeknya, yaitu unit rumah dan unit apartemen, dimana secara historis Perseroan memperoleh hasil penjualan unit rumah yang cukup banyak. Namun, Perseroan tidak dapat menjamin di masa yang akan datang Perseroan akan selalu dapat memperoleh penjualan unit yang memuaskan, dimana jika hal tersebut terjadi, hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

#### 10. Risiko Penagihan Pembayaran Dari Pelanggan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebagian pelanggan Perseroan melakukan pembayaran pembelian unit secara bertahap (cicilan). Oleh karenanya, Perseroan memiliki risiko atas penagihan pembayaran dari pelanggan yang disebabkan oleh keterlambatan dan/atau tidak dibayarkannya cicilan dari pelanggan yang akan berdampak pada arus kas, profitabilitas, dan piutang bermasalah. Perseroan telah berupaya untuk mengatur sistem pembayaran dari sebagian besar pelanggan Perseroan namun tidak terdapat kepastian bahwa sebagian besar pelanggan akan melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Adapun Perseroan sedikit banyak bergantung pada arus kas yang diperoleh dari pelanggan oleh karenanya keterlambatan pembayaran dari pelanggan dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

#### 11. Risiko Kolektabilitas Piutang

Risiko kolektabilitas piutang terutama disebabkan oleh keterlambatan atau tidak dibayarnya tagihan dari pelanggan. Ada kemungkinan bagi Perusahaan untuk mengalami hal ini di masa depan, menyebabkan masalah serius pada kolektabilitas tagihannya. Apabila Perseroan tidak mampu mengantisipasi atau meminimalisir risiko tersebut, maka likuiditas atau cadangan kas yang dimiliki Perseroan dapat terdampak negatif.

#### 12. Risiko DSCR Rendah

Pada tahun 2021, Perseroan memiliki rasio DSCR di bawah 1x, yang berarti kemampuan Perseroan untuk menutupi kewajibannya (ditunjukkan oleh EBITDA) berada di bawah kewajiban jangka pendeknya kepada kreditur (ditunjukkan oleh pinjaman jangka pendek + beban bunga) untuk satu periode keuangan. Namun demikian, berdasarkan kinerja historis, terdapat risiko bahwa Perseroan akan mengalami kinerja di bawah standar di masa mendatang.

#### 13. Risiko Kinerja Keuangan Perseroan

Untuk periode keuangan yang sedang dikaji, Penjualan dan EBITDA Perseroan jauh di bawah pesaingnya mengingat saat ini Perseroan masih dalam tahap pertumbuhan atau perkembangan bisnis dan baru mulai mencatatkan penjualan rumah tinggal mulai tahun 2022. Namun, dalam hal margin profitabilitas, Perseroan memiliki profitabilitas yang kurang lebih sangat mirip dengan rekan-rekannya yang menunjukkan bahwa Perseroan melakukan cukup baik dalam hal profitabilitas. Namun demikian, karena Perseroan baru saja mulai mencatatkan pendapatan bisnis utamanya yaitu penjualan rumah tinggal, ada risiko bahwa Perseroan akan mengalami kegagalan pencatatan penjualan dan mengalami profitabilitas yang lebih rendah dibandingkan dengan rekan-rekannya di masa depan.

Mengikuti posisinya yang masih dalam tahap pertumbuhan, Perseroan memiliki *trade payable aging* dan *inventory aging* yang panjang yaitu masing-masing sekitar 400 hari dan 5.665 hari pada Juni 2022. Dalam hal Perseroan gagal menjual persediaannya dan memenuhi hutang dagangnya tepat waktu, hal itu akan mempengaruhi likuiditas, reputasinya di antara pemasoknya dan kinerja bisnisnya.

#### 14. Risiko Pendapatan Tertunda

Untuk pembelian yang dilakukan dengan angsuran tunai, dalam kasus gagal bayar angsuran, Perseroan mungkin terkena dampak buruk dari pendapatan yang tertunda karena proses penjualan kembali atau memperoleh pembeli baru mungkin memerlukan waktu tambahan. Dalam hal pelanggan gagal bayar atau kegagalan pembayaran, Perseroan mengurangi risiko ini dengan memesan hak untuk menawarkan unit rumah untuk dijual kepada pelanggan lain, dengan pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan yang gagal bayar akan dikembalikan setelah rumah terjual.

#### 15. Risiko sejarah operasi yang masih baru

Perseroan baru saja mulai mencapai penjualan pada Juni 2022 dan dengan demikian, Perseroan memiliki sejarah operasi yang singkat sehingga dapat dievaluasi. Selain itu, Perseroan juga akan menghadapi risiko dan ketidakpastian yang signifikan terkait dengan kemampuannya untuk (i) mempertahankan dan meningkatkan penjualan unit hunian; (ii) memelihara dan meningkatkan persediaan unit hunian yang tersedia untuk dijual; (iii) bersaing dengan pengembang lain dengan sumber daya keuangan yang lebih besar; (iv) mempertahankan dan mempertahankan pertumbuhan mereka; (v) mengamankan lahan baru untuk pembangunan; (v) mengimbangi perubahan selera konsumen. Risiko dan ketidakpastian ini tentunya dapat berdampak negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

## **16. Ketergantungan pada proyek perumahan tunggal**

Perseroan saat ini memiliki satu proyek hunian yaitu Greenland Kemang Project. Dengan demikian, pendapatan utama Perseroan berasal dari penjualan rumah tinggal dari satu proyek. Oleh karena itu, setiap hal negatif yang mempengaruhi proyek ini secara langsung akan berdampak buruk terhadap kinerja keuangan dan bisnis Perseroan.

## **17. Risiko Hak Atas Tanah Terkait Rencana Penggunaan Dana**

Terkait status tanah sehubungan dengan rencana penggunaan dana Perseroan untuk pembelian tanah yang berlokasi di Semplak Barat, Kemang, Bogor, yang masih beralaskan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta, terdapat risiko yang mungkin dihadapi oleh Perseroan. Adapun risiko tersebut yaitu Perseroan tidak dapat melakukan pengurusan perizinan dalam rangka pengembangan Tanah Semplak Barat tersebut sebelum Perseroan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan atas nama Perseroan

## **C. RISIKO UMUM**

### **1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro atau Global**

Perseroan bergerak dalam kegiatan usaha penjualan properti. Hasil operasi Perseroan bergantung pada daya beli masyarakat, yang mungkin terpengaruh oleh kondisi ekonomi umum di Indonesia. Beberapa faktor makroekonomi yang dapat berdampak material terhadap bisnis, hasil operasi, arus kas dan kondisi keuangan meliputi:

- ketidakpastian politik, sosial dan ekonomi
- volatilitas nilai tukar mata uang
- aksi perang, terorisme dan konflik sipil
- intervensi kebijakan pemerintah yang meliputi bea cukai, proteksionisme dan subsidi
- perubahan peraturan perundang-undangan, dan perpajakan.
- kewajiban untuk tindakan perbaikan berdasarkan peraturan kesehatan dan keselamatan
- biaya dan ketersediaan dari asuransi dengan pertanggungan yang memadai
- kekurangan infrastruktur transportasi, energi dan infrastruktur lain
- pengambilan aset

Faktor makroekonomi di atas dapat berdampak buruk pada rencana penjualan, profitabilitas atau rencana pengembangan, yang dapat merugikan kondisi keuangan dan hasil operasi Perseroan.

Perseroan seringkali tidak dapat memprediksi risiko-risiko terkait dengan politik dan sosial yang dari waktu ke waktu dapat mengalami perubahan drastis dan oleh karena itu, informasi yang tercantum dalam Prospektus ini dapat menjadi tertinggal dalam waktu yang relatif cepat. Apabila salah satu risiko yang disebut di atas terjadi, hal tersebut dapat berdampak material dan merugikan terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan.

### **2. Risiko Bencana Alam dan Kejadian Di Luar Kendali Perseroan**

Perseroan melakukan kegiatan usahanya pada wilayah yang tidak terlepas dari risiko bencana alam, termasuk namun tidak terbatas pada gempa bumi, gunung meletus, banjir dan kebakaran. Apabila terdapat bencana alam pada wilayah Perseroan melakukan kegiatan usaha, hal ini dapat memberikan dampak yang negatif pada kegiatan usaha dan kinerja keuangan Perseroan.

### **3. Risiko Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan wajib untuk memenuhi seluruh perizinan dan/atau peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku. Pemenuhan izin dan peraturan yang dibutuhkan dapat berkaitan dengan berbagai hal seperti lingkungan, kesehatan, ketenagakerjaan, perpajakan, keamanan, dan lain-lain. Dalam hal, Perseroan tidak dapat memenuhi seluruh perizinan dan peraturan yang berlaku, maka Perseroan dapat dikenakan sanksi seperti denda, hukuman, penarikan produk, dan sanksi lainnya, dimana jika hal tersebut terjadi, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap reputasi, kinerja operasional, maupun kinerja keuangan Perseroan.

#### **4. Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah**

Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah adalah risiko yang disebabkan oleh terbitnya kebijakan baru dari Pemerintah yang dapat mempengaruhi industri, yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan. Dalam hal Pemerintah melakukan perubahan kebijakan terhadap peraturan-peraturan yang terkait dengan kegiatan usaha Perseroan dengan syarat-syarat dan/atau kondisi-kondisi yang memberatkan Perseroan, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha dan kinerja operasional Perseroan.

Perseroan melakukan mitigasi untuk risiko perubahan kebijakan pemerintah yang dihadapi dengan senantiasa memantau perubahan kebijakan pemerintah serta secara cepat dan tepat melakukan penyesuaian strategi usaha dalam rangka menyesuaikan dengan perubahan kebijakan pemerintah dimaksud.

#### **5. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki perikatan-perikatan baik dengan pihak ketiga maupun dengan pihak berelasi. Oleh karenanya, Perseroan menghadapi risiko tuntutan atau gugatan hukum, dimana dalam hal Perseroan melakukan kelalaian dan/atau wanprestasi atas syarat-syarat dan/atau kondisi-kondisi sebagaimana diatur dalam perikatan-perikatan dimaksud, maka Perseroan dapat menerima tuntutan hukum dari pihak ketiga ataupun dengan pihak lain yang terikat dalam perikatan tersebut, dimana dalam hal Perseroan memperoleh tuntutan atau gugatan hukum dan Perseroan tidak dapat menyelesaikan tuntutan atau gugatan hukum dimaksud, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap reputasi serta kinerja Perseroan.

Perseroan memitigasi risiko ini dengan senantiasa berupaya dalam membina hubungan yang baik dengan seluruh pemangku kepentingan Perseroan, termasuk pelanggan dan pemasok Perseroan serta berkomitmen dalam berupaya untuk menghindari terjadinya wanprestasi atas perikatan-perikatan dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya.

### **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. Risiko 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. Risiko Pembagian Dividen**

Pembagian Dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan RUPS 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.



#### **4. Risiko Sehubungan dengan Gagalnya Sistem Penawaran Umum Elektronik**

Penawaran Umum Perdana Saham ini menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik berdasarkan Peraturan OJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020 yang akan memfasilitasi investor untuk melakukan pemesanan dan/atau pembelian Saham Yang Ditawarkan. Dalam hal terjadi kegagalan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik yang mengakibatkan sistem tersebut tidak dapat menjalankan fungsinya untuk melaksanakan rekonsiliasi dan validasi dana, pemesanan, alokasi penjatahan, pengalihan dana, dan/atau distribusi saham dengan baik, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap pemangku kepentingan Perseroan yang terlibat dalam pelaksanaan Penawaran Umum secara Elektronik, termasuk investor.

**PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO UMUM DAN RISIKO USAHA YANG DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN KINERJA KEUANGAN PERSEROAN.**

## **VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK**

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran ini, tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap posisi dan kinerja keuangan Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 11 April 2023 atas laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tahun tersebut, yang disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam mata uang Rupiah, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini.

Tidak terdapat kewajiban yang mempunyai dampak material terhadap posisi dan kinerja keuangan Perseroan setelah tanggal laporan Akuntan Publik sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Laporan keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta untuk tahun yang berakhir pada tahun tersebut dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Joachim Adhi Piter Poltak dan Rekan, auditor independen berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00062/2.1318/AU.1/03/1573-5/1/IV/2023 tertanggal 11 April 2023 yang ditandatangani oleh Ryanto Piter CA, CPA (Ijin Akuntan Publik NRAP.1317). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini tanpa modifikasian dengan paragraf “Hal Lainnya” yang menyatakan tujuan diterbitkannya laporan auditor independen dan penerbitan kembali laporan auditor independen.

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

### A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

#### 1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Graha Mitra Asia sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan No. 15 tanggal 17 April 2018 yang dibuat di hadapan Susi Aprillina, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. No. AHU-0021206.AH.01.01.Tahun 2018 tertanggal 20 April 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan Daftar Perseroan No. AHU-0056130.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 20 April 2018 serta telah diumumkan pada Berita Negara tanggal 29 Oktober 2021 No.087, Tambahan Berita Negara No. 033726 ("Akta Pendirian").

Perseroan berkantor pusat di Sovereign Plaza Lt.5 Unit A, Jl. TB Simatupang Kav. 36, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan - Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12430.

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, maka struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor:</b>			
1. PT Relife Realty Indonesia	550	550.000.000	55
2. PT Nusa Perkasa International	450	450.000.000	45
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100</b>
Saham dalam Portepel	-	-	-

Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah dengan Akta No. 8/3 Maret 2023. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah sebagai berikut:

#### Kegiatan Usaha Utama:

Menjalankan usaha utama di bidang usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111), mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud di atas, maka Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

#### Kegiatan Usaha Penunjang:

Menjalankan usaha penunjang di bidang usaha Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200), mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Namun, kegiatan usaha utama Perseroan saat ini yang telah berjalan adalah bidang pengembang real estate dan properti

#### a. Struktur Permodalan Perseroan

Pada saat diterbitkannya Prospektus ini, berikut adalah struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 8/3 Maret 2023, yang menyatakan bahwa para pemegang saham Perseroan telah menegaskan kembali persetujuan pemegang saham Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Akta No. 41/16 September 2022:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
<b>Modal Dasar</b>	18.111.200.000	452.780.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Relife Property	1.113.600.000	27.840.000.000	24,59
2. PT Relife Realty Indonesia	540.000.000	13.500.000.000	11,93
3. PT Patraland Mulia Jaya	540.000.000	13.500.000.000	11,93
4. PT Nusa Perkasa International	603.360.000	15.084.000.000	13,32
5. PT Asia Intrainvesta	123.120.000	3.078.000.000	2,72
6. Ghofar Rozaq Nazila	617.120.000	15.428.000.000	13,63
7. Achmad Machlus Sadat	990.600.000	24.765.000.000	21,88
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.527.800.000</b>	<b>113.195.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham dalam Portepel	13.583.400.000	339.585.000.000	

#### **b. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan**

Perkembangan riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan 2 (dua) tahun terhitung sejak Oktober 2020 sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

#### **Tahun 2021**

- a. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 34 tanggal 24 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur yang telah: (i) mendapatkan persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0076036.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 28 Desember 2021; (ii) diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0491868 tanggal 28 Desember 2021 dan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0491869 tanggal 28 Desember 2021, yang seluruhnya didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0231458.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 28 Desember 2021 ("**Akta No. 34/24 Desember 2021**"), para pemegang saham telah menyetujui hal-hal dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Peningkatan Modal Dasar Perseroan dari semula sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah) menjadi Rp. 452.780.000.000,- (empat ratus lima puluh dua miliar tujuh ratus delapan puluh juta Rupiah) dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula sebesar Rp. 64.000.000.000,- (enam puluh empat miliar Rupiah) menjadi Rp. 113.195.000.000,- (seratus tiga belas miliar seratus sembilan puluh lima juta Rupiah);

Dalam peningkatan modal tersebut, Perseroan menerbitkan sebanyak 49.195 (empat puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh lima) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah), sehingga seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp. 49.195.000.000,- (empat puluh sembilan miliar seratus sembilan puluh lima juta Rupiah) yang berasal dari:

- a) Kapitalisasi Agio saham sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar Rupiah) menjadi saham bonus dengan pembagian sebagai berikut:
  - (1) PT Relife Realty Indonesia sebanyak 1.500 (seribu lima ratus) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah);
  - (2) PT Nusa Perkasa International sebanyak 2.500 (dua ribu lima ratus) saham dengan nominal sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah);
  - (3) PT Relife Property sebanyak 2.500 (dua ribu lima ratus) saham dengan nominal sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah);
  - (4) PT Patraland Mulia Jaya sebanyak 1.500 (seribu lima ratus) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah).
- b) Setoran tunai Achmad Machlus Sadat sebesar Rp. 4.465.000.000,- (empat miliar empat ratus enam puluh lima juta Rupiah);

- c) Setoran tunai Ghofar Rozaq Nazila sebesar Rp. 1.730.000.000,- ( satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah);
- d) Konversi utang Perseroan kepada PT Relife Property sebesar Rp. 5.340.000.000,- (lima miliar tiga ratus empat puluh juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Pinjaman yang wajib di Konversi tanggal 1 Juli 2020 antara PT Relife Property dan Perseroan, yang kemudian dikompensasikan menjadi setoran saham dalam Perseroan sebanyak 5.340 (lima ribu tiga ratus empat puluh) saham;
- e) Konversi utang Perseroan kepada Achmad Machlus Sadat sebesar Rp. 29.660.000.000,- (dua puluh sembilan miliar enam ratus enam puluh juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Pinjaman yang wajib di Konversi tanggal 1 Juli 2020 antara Achmad Machlus Sadat dan Perseroan yang dikompensasikan menjadi setoran saham dalam Perseroan sebanyak 29.660 (dua puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh) saham yang sebagian hak tagihnya telah dialihkan kepada Ghofar Rozaq Nazila sebesar 13.698 (tiga belas ribu enam ratus sembilan puluh delapan).

Sehingga berdasarkan Akta No. 34/24 Desember 2021, struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	452.780	452.780.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	113.195	113.195.000.000,-
Modal dalam Portepel	339.585	339.585.000.000,-

Dengan demikian, susunan pemegang saham Perseroan sebagaimana diuraikan di atas menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
PT Relife Property	27.840	27.840.000.000,-	24,59
PT Relife Realty Indonesia	13.500	13.500.000.000,-	11,93
PT Nusa Perkasa International	22.500	22.500.000.000,-	19,87
PT Patraland Mulia Jaya	13.500	13.500.000.000,-	11,93
Achmad Machlus Sadat	20.427	20.427.000.000,-	18,05
Ghofar Rozaq Nazila	15.428	15.428.000.000,-	13,63
<b>Jumlah</b>	<b>113.195</b>	<b>113.195.000.000,-</b>	<b>100,00</b>

**Catatan:**

Berdasarkan pernyataan para pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Ratifikasi, bahwa sehubungan dengan pengalihan hak tagih milik Achmad Machlus Sadat kepada PT Patraland Mulia Jaya atas utang Perseroan sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah), maka tidak terdapat agio saham dan Perseroan masih memiliki utang kepada Achmad Machlus Sadat sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar Rupiah). Selain itu, Perseroan juga telah memiliki utang sebelumnya dengan Achmad Machlus Sadat sebesar Rp. 29.660.000.000,- (dua puluh sembilan miliar enam ratus enam puluh juta Rupiah) sebagaimana berdasarkan Perjanjian Pinjaman Yang Wajib Dikonversi pada tanggal 01 Juli 2020, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, sehingga total keseluruhan utang Perseroan kepada Achmad Machlus Sadat adalah sebesar Rp. 37.660.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar enam ratus enam puluh juta Rupiah). Adapun kemudian sebagian hak tagih Achmad Machlus Sadat terhadap Perseroan sebesar Rp. 21.698.000.000,- (dua puluh satu miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) dialihkan kepada beberapa Pemegang Saham Perseroan, antara lain:

- 1) PT Relife Realty Indonesia sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pengalihan Piutang antara Achmad Machlus Sadat dengan PT Relife Realty Indonesia pada tanggal 10 Juli 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 2) PT Nusa Perkasa International sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pengalihan Piutang antara Achmad Machlus Sadat dengan PT Nusa Perkasa International pada tanggal 10 Juli 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;

- 3) PT Relife Property sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pengalihan Piutang antara Achmad Machlus Sadat dengan PT Relife Property pada tanggal 10 Juli 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 4) PT Patraland Mulia Jaya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pengalihan Piutang antara Achmad Machlus Sadat dengan PT Patraland Mulia Jaya pada tanggal 10 Juli 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 5) Ghofar Rozaq Nazila sebesar Rp. 13.698.000.000,- (tiga belas miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pengalihan Piutang antara Achmad Machlus Sadat dengan Ghofar Rozaq Nazila pada tanggal 6 Juli 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup.

Selanjutnya, Perseroan dan para pemegang saham Perseroan telah menyepakati bahwa dari hak tagih atas utang Perseroan sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar Rupiah) tersebut kemudian dikonversi menjadi saham dalam Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

- 1) PT Relife Realty Indonesia sebanyak 1.500 (seribu lima ratus) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Konversi pada tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 2) PT Nusa Perkasa International sebanyak 2.500 (dua ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Konversi pada tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 3) PT Relife Property sebanyak 7.840 (tujuh ribu delapan ratus empat puluh) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 7.840.000.000,- (tujuh miliar delapan ratus empat puluh juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Konversi pada tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 4) PT Patraland Mulia Jaya sebanyak 1.500 (seribu lima ratus) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Konversi pada tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 5) Achmad Machlus Sadat sebanyak 15.962 (lima belas ribu sembilan ratus enam puluh dua) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 15.962.000.000,- (lima belas miliar sembilan ratus enam puluh dua juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Konversi pada tanggal 21 Desember 2021, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup;
- 6) Ghofar Rozaq Nazila sebanyak 13.698 (tiga belas ribu enam ratus sembilan puluh delapan) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 13.698.000.000,- (tiga belas miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Konversi pada tanggal 21 Desember 2021, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup.

Sehingga peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor sebesar Rp. 49.195.000.000,- (empat puluh sembilan miliar seratus sembilan puluh lima juta Rupiah) tersebut berasal dari penyetoran modal secara tunai oleh Achmad Machlus Sadat sebesar Rp. 4.465.000.000,- (empat miliar empat ratus enam puluh lima juta Rupiah) dan oleh Ghofar Rozaq Nazila sebesar Rp. 1.730.000.000,- (satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta Rupiah) yang dilakukan masing-masing pada tanggal 21 Desember 2021, serta berasal dari konversi hak tagih atas utang Perseroan kepada PT Relife Realty Indonesia, PT Nusa Perkasa International, PT Relife Property, PT Patraland Mulia Jaya, Achmad Machlus Sadat dan Ghofar Rozaq Nazila sebagaimana diuraikan di atas.

- b. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 38 tanggal 29 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0492433 tanggal 29 Desember 2021 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0232260.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 Desember 2021 ("**Akta No. 38/29 Desember 2021**"), para pemegang saham telah memutuskan dan menyetujui sebagai berikut:

- 1) Pengalihan saham dalam Perseroan yang dimiliki oleh PT Nusa Perkasa International kepada:
  - a) PT Asia Intrainvesta sebanyak 3.078 (tiga ribu tujuh puluh delapan) saham, berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham antara PT Nusa Perkasa International dengan PT Asia Intrainvesta bulan Desember 2021; dan
  - b) Tuan Achmad Machlus Sadat sebanyak 4.338 (empat ribu tiga ratus tiga puluh delapan) saham berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham antara PT Nusa Perkasa International dengan Achmad Machlus Sadat pada Bulan Desember 2021.

Sehingga berdasarkan Akta No. 38/29 Desember 2021, struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	452.780	452.780.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	113.195	113.195.000.000,-
Modal dalam Portepel	339.585	339.585.000.000,-

Dengan demikian, susunan pemegang saham Perseroan sebagaimana diuraikan di atas menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
PT Relife Property	27.840	27.840.000.000,-	24,59
PT Relife Realty Indonesia	13.500	13.500.000.000,-	11,93
PT Nusa Perkasa International	15.084	15.084.000.000,-	13,32
PT Patraland Mulia Jaya	13.500	13.500.000.000,-	11,93
PT Asia Intrainvesta	3.078	3.078.000.000,-	2,72
Achmad Machlus Sadat	24.765	24.765.000.000,-	21,88
Ghofar Rozaq Nazila	15.428	15.428.000.000,-	13,63
<b>Jumlah</b>	<b>113.195</b>	<b>113.195.000.000,-</b>	<b>100,00</b>

## **Tahun 2022**

Berdasarkan Akta No. 41/16 September 2022, terdapat perubahan nilai nominal setiap saham dari sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah).

Sehingga berdasarkan Akta No. 41/16 September 2022, struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 25,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	18.111.200.000	452.780.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	4.527.800.000	113.195.000.000,-
Modal dalam Portepel	13.583.400.000	339.585.000.000,-

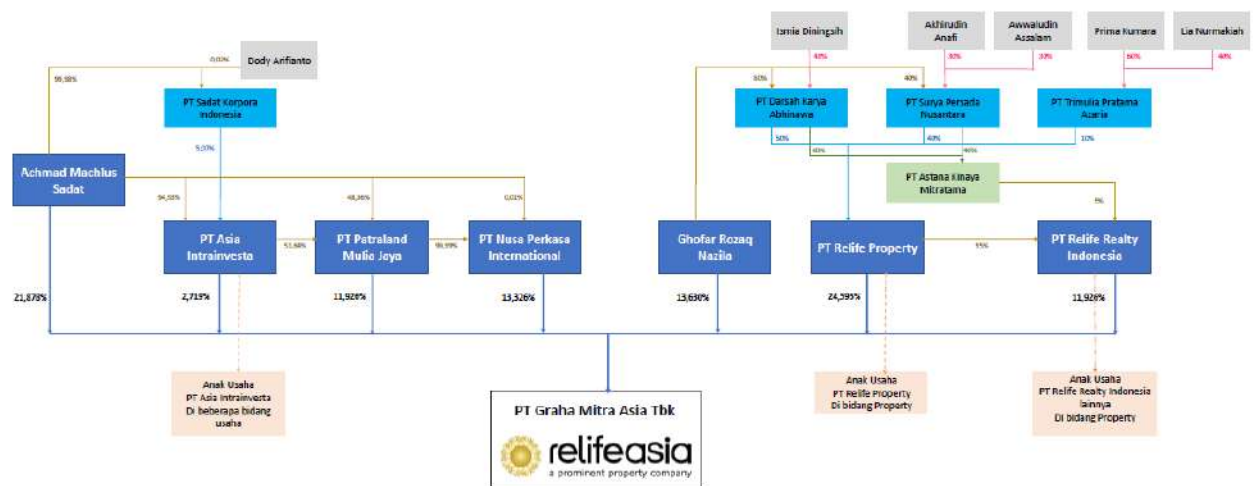


Dengan demikian, susunan pemegang saham Perseroan sebagaimana diuraikan di atas menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 25,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
PT Relife Property	1.113.600.000	27.840.000.000,-	24,59
PT Relife Realty Indonesia	540.000.000	13.500.000.000,-	11,93
PT Nusa Perkasa International	603.360.000	15.084.000.000,-	13,33
PT Patraland Mulia Jaya	540.000.000	13.500.000.000,-	11,93
PT Asia Intrainvesta	123.120.000	3.078.000.000,-	2,72
Achmad Machlus Sadat	990.600.000	24.765.000.000,-	21,88
Ghofar Rozaq Nazila	617.120.000	15.428.000.000,-	13,63
<b>Jumlah</b>	<b>4.527.800.000</b>	<b>113.195.000.000,-</b>	<b>100,00</b>

### c. Struktur Kepemilikan Group Perseroan

Berikut ini adalah struktur kepemilikan Perseroan dari pemegang saham *ultimate* hingga kepemilikan individu:



Pihak pengendali dan *Ultimate Beneficiary Owner* (UBO) dari Perseroan adalah Ghofar Rozaq Nazila melalui pelaporan yang telah dilaksanakan tanggal 19 September 2022 kepada Menkumham c.q. Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sebagaimana telah memenuhi kriteria yang diatur pada Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenai Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.

#### d. Dokumen Perizinan Perseroan

Berikut ini adalah izin-izin usaha yang dimiliki Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya:

No.	Izin	Keterangan
1.	<p>Nomor Induk Berusaha ("NIB"):</p> <p>NIB Perseroan No. 8120011200664 yang diterbitkan tanggal 6 Desember 2018 dan perubahan ke-12 (kedua belas) pada tanggal 26 September 2022 oleh OSS Risk Based Approach ("OSS RBA"), adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 68111 (Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa) dan KBLI 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak.</p>	<p>NIB ini berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai Angka Pengenal Impor (API-P), hak akses kepastian, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laporan Ketenagakerjaan di Perusahaan ("WLKP").</p> <p>Perseroan telah memiliki perizinan usaha yang telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif serta diterbitkan oleh Sistem OSS sebelum implementasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UU No. 11/2020") dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko ("PP No. 5/2021"), yaitu kegiatan usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68110). Oleh karena itu Izin Usaha Efektif tersebut masih berlaku sebagaimana berdasarkan Pasal 562 PP No. 5/2021, yang mengatur bahwa pada saat PP No. 5/2021 berlaku ketentuan pelaksanaan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko yang diatur dalam PP No. 5/2021 dikecualikan bagi perizinan berusaha yang telah disetujui dan berlaku efektif.</p>
2.	<p>Surat Keterangan Domisili Perusahaan ("SKDP"):</p> <p>SKDP No. 535.27/205-Desa tanggal 22 Juni 2022 diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor Kecamatan Kemang yang menerangkan bahwa Perseroan memiliki usaha di Jalan Raya Parung Bogor, Desa Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.</p>	<p>SKDP No. 535.27/205-Desa tanggal 22 Juni 2022 tersebut berlaku sampai dengan 22 Juni 2023.</p>
3.	<p>Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP):</p> <p>a. NPWP Kantor Pusat</p> <p>NPWP No. 84.825.886.9-016.000 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sejak 11 Mei 2018.</p> <p>b. NPWP Proyek Greenland Kemang Bogor</p> <p>NPWP No. 84.825.886.9-403.001 diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibinong, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sejak 11 Mei 2018.</p>	<p>a. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak menerbitkan NPWP untuk kantor pusat atas nama Perseroan yang beralamat di Gedung Sovereign Plaza Lt. 5 Unit A, Jl. TB Simatupang Kav. 36, Cilandak Barat, Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12430, yang berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.</p> <p>b. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibinong menerbitkan NPWP untuk proyek Greenland Kemang Bogor atas nama Perseroan yang beralamat di Jl. Raya Parung Bogor, Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.</p>
4.	<p>Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak ("SPPKP")</p> <p>SPPKP Proyek Greenland Kemang Bogor</p> <p>SPPKP No. S-774PKP/WPJ.33/KP.0703/2022 tanggal 27 September 2022, diterbitkan oleh Kepala Kantor Seksi Pelayanan Pajak Pratama Cibinong.</p>	<p>SPPKP menerangkan bahwa Perseroan yang memiliki NPWP No. 84.825.886.9-403.001 dan beralamat di Jl. Raya Parung Bogor, Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak sejak 28 Oktober 2021 dengan hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, yang berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya, masih berstatus sebagai Pengusaha Kena Pajak dan/atau tidak terdapat perubahan data Perseroan.</p>
5.	<p>Surat Keterangan Terdaftar ("SKT")</p> <p>a. SKT Kantor Pusat</p> <p>SKT Nomor: S-5651KT/WPJ.30/KP.0803/2022 tanggal 26 September 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Pelayanan yang bertindak atas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak.</p> <p>b. SKT Proyek Greenland Kemang Bogor</p> <p>SKT Nomor: S-37929KT/WPJ.33/KP.0703/2022 tanggal 27 September 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Pelayanan yang bertindak atas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibinong.</p>	<p>a. Perseroan telah terdaftar pada administrasi Direktorat Jenderal Pajak terhitung sejak 11 Mei 2018 dan memiliki kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku dan berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya dan/atau tidak terdapat perubahan data Perseroan.</p> <p>b. Perseroan telah terdaftar pada administrasi Direktorat Jenderal Pajak terhitung sejak 22 Oktober 2021 dan memiliki kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku dan berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya dan/atau tidak terdapat perubahan data Perseroan.</p>

No.	Izin	Keterangan
6.	<p>Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("PKKPR")</p> <p>Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan PKKPR kepada Perseroan sebagai berikut:</p> <p>a. PKKPR No. 07042210213201014 tanggal 7 April 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa); dan</p> <p>b. PKKPR No. 22042210213174261 tanggal 22 April 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak).</p>	<p>Sesuai dengan ketentuan Pasal 181 PP No. 5/2021, PKKPR merupakan dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>
7.	<p>Pernyataan Mandiri Kesiadaan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha</p>	<p>Perseroan telah menyampaikan pernyataan mandiri kesiadaan memenuhi kewajiban/standar usaha melalui OSS RBA pada tanggal 27 September 2022 untuk kegiatan usaha dengan</p> <p>a. KBLI 68111 (Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa); dan</p> <p>b. KBLI 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak).</p> <p>yang berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.</p>
8.	<p>Sertifikat Standar</p> <p>Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menerbitkan sertifikat standar melalui OSS RBA tertanggal 23 Mei 2018 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa)</p>	<p>Bahwa bukti pemenuhan Perseroan atas setiap persyaratan dan/atau kewajiban yang tercantum dalam Sertifikat Standar tersebut adalah melalui Pernyataan Mandiri Kesiadaan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha. Adapun sertifikat standar tersebut berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usaha yang bersangkutan.</p>
9.	<p>Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup ("SPPL")</p>	<p>Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan SPPL atas nama Perseroan pada tanggal 27 September 2022 dengan alamat di Sovereign Plaza Lantai 5 Unit A, Jl. TB Simatupang Kav. 36, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dan Jl. Raya Parung Bogor, Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa) dan KBLI 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak), yang berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.</p>
10.	<p>Pernyataan Mandiri untuk Menjaga Keselamatan, Keamanan, Kesehatan dan Pelestarian Fungsi Lingkungan ("K3L")</p>	<p>Perseroan telah menyampaikan pernyataan mandiri menjaga K3L melalui OSS RBA pada tanggal 27 September 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa) dan KBLI 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak), yang berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.</p>
11.	<p>Piagam Keanggotaan Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia</p> <p>Perseroan telah memiliki Piagam Keanggotaan yang dikeluarkan oleh Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia ("REI") sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Pengurus Pusat REI Nomor 739/Kep-REI/PK/12/2021 Tanggal 07 Desember 2021 yang menyatakan bahwa Perseroan dengan kode NPA: 00-03193, yang beralamat di Gedung Sovereign Plaza Lantai 5 Unit A, Jl. TB Simatupang Kab. 36, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan, sebagai anggota REI.</p>	<p>Piagam Keanggotaan REI Perseroan berlaku sampai dengan 31 Desember 2023.</p>

No.	Izin	Keterangan
12.	Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup ("PKPLH")	Perseroan telah menyampaikan PKPLH melalui OSS RBA pada tanggal 27 September 2022, yang berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
13.	Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup ("UKL-UPL")  Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor menerbitkan Surat Rekomendasi atas Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kegiatan Pembangunan Perumahan ("Surat Rekomendasi DLH") oleh Perseroan No. 660.1/391/TL-DLH yang ditetapkan di Cibinong pada 17 Juni 2021, yang menyatakan bahwa Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor menyetujui pembangunan perumahan yang berlokasi di Desa Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, pada lahan seluas ± 130.149 m <sup>2</sup> dengan jumlah rumah yang akan dibangun sebanyak ± 929 unit dan kios sebanyak 2 unit.	Berdasarkan Surat Rekomendasi DLH tersebut, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pelaporan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup yang tercantum dalam UKL-UPL kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor dan Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor setiap 6 (enam) bulan sekali terhitung sejak tanggal diterbitkan Surat Rekomendasi atas Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kegiatan Pembangunan Perumahan.  Perseroan telah melakukan pelaporan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup yang tercantum dalam UKL-UPL sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu untuk Semester II tahun 2021, Semester I dan Semester II tahun 2022 sebagaimana dibuktikan dengan Kartu Kendali Tanda Terima Dokumen/Barang yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor tertanggal 25 Desember 2021, 6 September 2022 dan 30 Januari 2023.  Adapun dokumen UKL-UPL milik Perseroan tersebut berlaku selama tidak terjadi pemindahan lokasi kegiatan, desain dan/atau proses dan/atau kapasitas dan/atau bahan baku dan/atau bahan penolong atau usaha dan/atau kegiatan, terjadi bencana alam dan/atau lainnya yang menyebabkan perubahan lingkungan yang sangat mendasar baik sebelum maupun saat pelaksanaan kegiatan.
14.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB")	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu ("DPMPSTSP") Pemerintah Kabupaten Bogor menerbitkan Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor nomor 648.11/003.1.1/00523/DPMPSTSP/2021 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung pada tanggal 5 November 2021 ("Keputusan Kepala DPMPSTSP") kepada Perseroan untuk pembangunan 929 (sembilan ratus dua puluh sembilan) unit rumah tinggal dan 2 (dua) unit kios perumahan Greenland Kemang berlokasi di Perumahan Greenland Kemang Desa Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor. IMB tersebut dinyatakan batal dengan sendirinya apabila pekerjaan mendirikan bangunan belum dimulai setelah 12 (dua belas) bulan sejak IMB diterbitkan
15.	Persetujuan Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) Proyek Greenland Kemang Bogor  Kepala Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek menerbitkan Surat Keputusan No. KP-BPTJ 200 Tahun 2021 tanggal 30 Desember 2021 tentang Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Pembangunan Perumahan Greenland Kemang di Jalan BTS, Bogor (Nomor Ruas: 070), Desa Kemang, Kecamatan kemang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.	Surat rekomendasi Andalalin tersebut akan berakhir dengan sendirinya dalam hal tidak dilaksanakan pembangunan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak surat rekomendasi Andalalin diterbitkan dan/atau tidak dipenuhinya salah satu rekomendasi yang tercantum dalam surat pernyataan kesanggupan.
16.	Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Proyek Greenland Kemang Bogor Untuk Rumah Contoh dan Marketing Gallery	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Kabupaten Bogor telah menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-320112-28112022-001 tanggal 28 November 2022
17.	Rekomendasi Teknis Penataan Saluran dan Peil Banjir	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan ruang menerbitkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan ruang No. 610/3905-150A-DPUPR tanggal 20 April 2021 Rekomendasi Teknis Penataan Saluran dan Peil Banjir di lahan seluas ± 129.352 m <sup>2</sup> di Desa Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

No.	Izin	Keterangan
18.	<p>Dokumen Ketenagakerjaan</p> <p>Peraturan Perusahaan</p> <p>Keikutsertaan dalam Program BPJS Ketenagakerjaan</p> <p>Keikutsertaan dalam Program BPJS Kesehatan</p> <p>Wajib Lapor Ketenagakerjaan</p>	<p>Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan yang dibuat dan diberlakukan di lingkungan Perseroan untuk mengatur hak dan kewajiban serta hubungan kerja antara Perseroan dan karyawan. Peraturan Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari instansi yang berwenang, yaitu Surat Keputusan No. KEP.4/HI.00.00/00.0000.211104015/B/III/2022 tanggal 22 Maret 2022 oleh Direktur Jenderal Pembinaan Hubungan Industrial dan Jaminan Sosial Tenaga Kerja. Adapun Peraturan Perusahaan Perseroan tersebut berlaku selama 2 (dua) tahun sejak tanggal pengesahan tersebut sampai dengan tanggal 21 Maret 2024</p> <p>Berdasarkan Sertifikat Kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan Nomor 210000001215271 yang diterbitkan pada tanggal 16 November 2021 dan Nomor Pendaftaran Perusahaan (NPP) 21207035 yang diterbitkan oleh BPJS Ketenagakerjaan, Perseroan telah terdaftar sebagai peserta BPJS Ketenagakerjaan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2011.</p> <p>Berdasarkan Sertifikat Kepesertaan BPJS Kesehatan Nomor 291/SER/0902/0523 yang diterbitkan oleh BPJS Kesehatan pada tanggal 16 Mei 2023 dengan kode Badan Usaha 80101215, Perseroan telah terdaftar sebagai peserta BPJS Kesehatan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2011.</p> <p>Perseroan telah melaksanakan WLTk dengan Nomor Pelaporan 16330.20230104.0002 yang dilakukan pada tanggal 4 Januari 2023. Adapun Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pelaporan kembali WLTk pada tanggal 4 Januari 2024.</p>

#### e. Aset Tetap

#### TANAH DAN BANGUNAN

Perseroan menguasai Aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan, dengan rincian sebagai berikut:

No	Lokasi	Hak Atas Tanah	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan
a.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 459/Kemang tanggal 31 Mei 2019	Perseroan	19.981 m <sup>2</sup>	28 Mei 2049	Saat ini sedang dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Bank Ganesha Tbk sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupater Bogor Nomor 09662/2021
b.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 460/Kemang tanggal 4 Juli 2019	Perseroan	19.829 m <sup>2</sup>	1 Juli 2049	Saat ini sedang dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Bank Ganesha Tbk sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupater Bogor Nomor 09664/2021
c.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 461/Kemang tanggal 10 Juli 2019	Perseroan	19.585 m <sup>2</sup>	4 Juli 2049	Saat ini telah diagunkan kepada PT Bank Ganesha Tbk sebagaimana dibuktikan dengan Catatan Penyimpanan Khusus No. 002663 tertanggal 23 September 2021 antara PT Bank Ganesha Tbk dengan Perseroan
d.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 462/Kemang tanggal 28 Agustus 2019	Perseroan	19.926 m <sup>2</sup>	21 Agustus 2049	
e.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 773/Kemang tanggal 2 Juli 2020	Perseroan	19.918 m <sup>2</sup>	15 Juni 2050	
f.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 782/Kemang tanggal 26 Januari 2021	Perseroan	19.783 m <sup>2</sup>	15 Desember 2050	
g.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 783/Kemang tanggal 15 Februari 2021	Perseroan	9.360 m <sup>2</sup>	3 Desember 2050	

No	Lokasi	Hak Atas Tanah	Pemegang Hak	Luas (m <sup>2</sup> )	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan
h.	Proyek Pembangunan Perumahan Greenland Kemang Bogor	SHGB No. 1140/Kemang tanggal 7 Oktober 2021	Perseroan	15.128 m <sup>2</sup>	31 September 2051	Saat ini sedang dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Bank Ganesha Tbk sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupater Bogor Nomor 02736/2022

## KENDARAAN BERMOTOR

berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Perseroan tidak memiliki Kendaraan Bermotor.

## f. Hak Kekayaan Intelektual

Perseroan sampai dengan tanggal Prospektus ini memiliki harta kekayaan intelektual berupa merek jasa yang tanda kepemilikannya berupa sertifikat merek yang telah didaftarkan oleh Perseroan dengan uraian sebagai berikut:

- Nama Merek** : **GREENLAND KEMANG BOGOR**  
**Nomor Permohonan Merek** : JID2021037868  
**Nomor Pendaftaran Merek** : IDM000971333  
**Status** : (TM) Didaftar  
**Tanggal Pendaftaran Merek** : 04 Juni 2021  
**Masa Perlindungan Merek** : 07 Juni 2021 sampai dengan 07 Juni 2031  
**Kelas** : 37  
**Jenis Barang/Jasa** : Konstruksi bangunan perumahan dan komersial, konstruksi dan perbaikan bangunan dan rumah tinggal, konsultasi yang berkaitan dengan konstruksi perumahan dan bangunan, pembangunan dan pemeliharaan rumah Apartemen, pendirian pusat komersial, area perumahan dan pabrik, Pengembangan perumahan.

### Etiket Merek



- Nama Merek** : **GREENLAND KEMANG BOGOR**  
**Nomor Permohonan Merek** : JID2021083471  
**Nomor Pendaftaran Merek** : IDM001052705  
**Status** : (TM) Didaftar  
**Tanggal Penerimaan Merek** : 30 November 2021  
**Masa Perlindungan Merek** : 30 November 2021 sampai dengan 30 November 2031  
**Kelas** : 36  
**Jenis Barang/Jasa** : Agen perumahan, akuisisi real estat untuk orang lain, broker, penyewaan dan penyewaan real estat, jasa agen real estat untuk penyewaan gedung, Jasa manajemen dan valuasi real estat, jasa penyewaan bangunan/gedung, jasa penyewaan bangunan/gedung dan penyediaan informasi yang berkaitan dengannya, jasa penyewaan perumahan, jasa penyewaan properti komersial, jasa penyewaan rumah, jasa penyewaan tempat bisnis, jasa penyewaan untuk liburan, yaitu, penyewaan rumah untuk liburan, kondominium, kabin, dan vila, Jasa real estat, yaitu, pengembangan, penyewaan, pengelolaan, peminjaman, dan perantara apartemen, kondominium, properti bagi waktu (timeshare), properti perumahan, properti liburan, dan fasilitas serta kelengkapan terkait real estat, konsultasi manajemen real estat, layanan agen estat dan penyewaan properti, layanan real estat, manajemen bangunan (layanan real estat), manajemen pasar (real estat), manajemen real estat, perumahan dan tanah, manajemen rumah (real estat), memberikan daftar real estat



dan informasi real estat melalui Internet, Pengelolaan rumah/ apartemen, penjualan real estat, penyewaan gedung, Penyewaan ruang pertemuan, penyewaan ruang pusat perbelanjaan, Penyewaan ruangan serba guna, penyewaan tanah, sewa real estat.

#### Etiket Merek



3. Nama Merek	: RELIFE ASIA
Nomor Permohonan Merek	: JID2021037429
Nomor Pendaftaran Merek	: IDM000972181
Status	: (TM) Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	: 19 Mei 2021
Masa Perlindungan Merek	: 04 Juni 2021 sampai dengan 04 Juni 2031
Kelas	: 36
Jenis Barang/Jasa	: Investasi dan mengatur penyaluran keuangan untuk Sektor Bisnis perusahaan dan mitra bisnis yang bergerak di bidang Industri Perhotelan, Resort & Pariwisata, Investasi dan mengatur penyaluran keuangan untuk Sektor Bisnis perusahaan dan mitra bisnis yang bergerak di bidang industri Properti (Real Property), Investasi dan mengatur penyaluran keuangan untuk Sektor Bisnis perusahaan dan mitra bisnis yang bergerak di bidang industri Rumah Sakit, Program Kesehatan dan Farmasi

#### Etiket Merek



#### g. Asuransi

Perseroan telah memiliki asuransi dengan jenis asuransi semua risiko (*property all risk*) dengan uraian sebagai berikut:

1) No. Polis	: 11001542200223
Nama Perusahaan Asuransi	: PT Asuransi Tri Pakarta
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 10 November 2022 s/d 10 November 2023
Risk Occupation	: 2971 – Kantor
Risiko Sendiri	: Vehicle Impact : Rp. 1.000.000.000,- Bulgary and Theft: 10% of claim minimum Rp.2.500.000.000,- Civil Commotion: 5% of Recoverable claim amount minimum Rp. 5.000.000,- Riots, Strikes and Malicious Damage (RSMD) : 55% of Recoverable claim amount minimum Rp. 5.000.000,- Others: Rp. 1.000.000.000,- for any one accident Fire, Lighting, Explosion, Aircraft and smoke (FLEXAS) : 0,1% of TSI or 5% of Claim
Lokasi Pertanggungan	: Perumahan Greenland Kemang, Jl Raya Parung Bogor RT.001 RW.10, Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor - Jawa Barat 16310
Nilai Pertanggungan	: Rp. 1.210.687.500,-



- 2) No. Polis : 11001542200125
- Nama Perusahaan Asuransi : PT Asuransi Tri Pakarta
- Nama Tertanggung : Perseroan
- Masa pertanggungan : 10 November 2022 s/d 10 November 2023
- Risk Occupation* : 2976 – Rumah Tinggal
- Risiko Sendiri : *Vehicle Impact : Rp. 1.000.000.000,-*  
*Bulgary and Theft: 10% of claim minimum Rp.2.500.000.000,-*  
*Civil Commotion: 5% of Recoverable claim amount minimum Rp. 5.000.000,-*  
*Riots, Strikes and Malicious Damage (RSMD) : 55% of Recoverable claim amount minimum Rp. 5.000.000,-*  
*Others: Rp. 1.000.000.000,- for any one accident*  
*Fire, Lighting, Explosion, Aircraft and smoke (FLEXAS) : 0,1% of TSI or 5% of Claim*
- Lokasi Pertanggungan : Perumahan Greenland Kemang, Jl Raya Parung Bogor RT.001 RW.10, Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor - Jawa Barat 16310
- Nilai Pertanggungan : Rp. 234.000.000,-
- 3) No. Polis : 11001542200126
- Nama Perusahaan Asuransi : PT Asuransi Tri Pakarta
- Nama Tertanggung : Perseroan
- Masa pertanggungan : 10 November 2022 s/d 10 November 2023
- Risk Occupation* : 2976 – Rumah Tinggal
- Risiko Sendiri : *Vehicle Impact : Rp. 1.000.000.000,-*  
*Bulgary and Theft: 10% of claim minimum Rp.2.500.000.000,-*  
*Civil Commotion: 5% of Recoverable claim amount minimum Rp. 5.000.000,-*  
*Riots, Strikes and Malicious Damage (RSMD) : 55% of Recoverable claim amount minimum Rp. 5.000.000,-*  
*Others: Rp. 1.000.000.000,- for any one accident*  
*Fire, Lighting, Explosion, Aircraft and smoke (FLEXAS) : 0,1% of TSI or 5% of Claim*
- Lokasi Pertanggungan : Perumahan Greenland Kemang, Jl Raya Parung Bogor RT.001 RW.10, Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor - Jawa Barat 16310
- Nilai Pertanggungan : Rp. 307.000.000,-

#### **h. Ketentuan Hukum, Kebijakan Pemerintah atau Permasalahan di Bidang Lingkungan Hidup**

Perseroan telah memiliki dokumen UKL-UPL sejak tahun 2021 yang mana Perseroan telah menyatakan kesanggupannya untuk memenuhi seluruh kewajiban yang tercantum dalam dokumen UKL-UPL tersebut melalui PKPLH yang diterbitkan oleh Sistem OSS pada tanggal 4 Mei 2022 dan telah memperoleh persetujuan dari Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor melalui Surat Rekomendasi DLH oleh Perseroan No. 660.1/391/TL-DLH yang ditetapkan di Cibinong pada 17 Juni 2021.

Adapun berdasarkan Surat Rekomendasi DLH tersebut, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pelaporan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup yang tercantum dalam dokumen UKL-UPL kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor dan Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor setiap 6 (enam) bulan sekali terhitung sejak tanggal diterbitkan Surat Rekomendasi DLH tersebut dan Perseroan telah melakukan pelaporan pelaksanaan upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup yang tercantum dalam UKL-UPL sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu untuk Semester II tahun 2021, Semester I dan Semester II tahun 2022 sebagaimana dibuktikan dengan Kartu Kendali Tanda Terima Dokumen/Barang

yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor tertanggal 25 Desember 2021, 6 September 2022 dan 30 Januari 2023. Oleh karenanya sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki permasalahan di bidang lingkungan hidup.

## 2. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 8/3 Maret 2023, bahwa para pemegang saham Perseroan telah menegaskan kembali persetujuan pemegang saham Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Akta No. 41/16 September 2022, adapun susunan pengurusan Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Ghofar Rozaq Nazila
Komisaris	: Achmad Machlus Sadat
Komisaris Independen	: Kuswiyoto

### Direksi

Direktur Utama	: Ivan Darmanto
Direktur	: Lukman Septiawan
Direktur	: Edy Abdul Malik

Pengangkatan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan OJK No.33/2014.

Berdasarkan Akta No. 8/3 Maret 2023, bahwa para pemegang saham Perseroan telah menegaskan kembali persetujuan pemegang saham Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Akta No. 41/16 September 2022, adapun masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah 5 (lima) tahun dihitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham yang mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan pada tahun 2027, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.

### Dewan Komisaris:



#### Ghofar Rozaq Nazila – Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, lahir di Jepara, Jawa Tengah Tahun 1982. Saat ini berdomisili di Jakarta.

Merupakan Lulusan Terbaik Arsitektur Universitas Indonesia (Cumlaude)/tahun 2005 - Penerima PMDK UI-2000 - Penerima Beasiswa Shell (2001-2003) - Penerima Beasiswa Prestasi UI (2002) – Penerima Beasiswa ICAC/Goodwill (2002-2004) - Int'l Internship Program UTM Malaysia (2003) – Dosen Tamu S1 & S2 Dept. Arsitektur, Universitas Indonesia – International Keynote Speaker on ICSEB.

Mengawali usaha properti sejak 2005 dengan bendera Relife Realty. Beriring dengan berkembangnya bisnis yang dijalankan, kemudian menjadi perusahaan holding dengan nama PT Relife Property di tahun 2010. Selain itu juga mengembangkan berbagai bisnis lainnya, diantaranya bisnis hospitality dengan membangun dan mengoperasikan Svarga Resort di Senggigi Lombok, Nusa Tenggara Barat, bekerja sama dengan Universitas Indonesia mengelola Felfest UI, berinvestasi pada bidang manufaktur, agrobisnis dan lainnya.

Aktif dalam berbagai organisasi seperti Real Estate Indonesia (REI), Masyarakat Ekonomi Syariah (MES), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), Ikatan Alumni Arsitektur UI, dan lainnya. Hasil karya dan sentuhannya telah mendapatkan banyak penghargaan nasional diantaranya Green Property Award, BTN Golden Property Award, Indocement Award, The Finest

Concept dari Property Indonesia, serta dianugrahi penghargaan sebagai “50 Inspiring Alumni” – dalam peringatan 50 tahun Fakultas Teknis, Universitas Indonesia.

Berikut merupakan detail riwayat pendidikan beliau

2000	:	Penerima PMDK UI
2002	:	Penerima Beasiswa Prestasi UI
2003	:	Internship Program UTM Malaysia
2001-2003	:	Penerima Beasiswa Shell
2002-2004	:	Penerima Beasiswa ICAC/Goodwill
2000-2005	:	Universitas Indonesia, Sarjana Arsitektur

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan, beliau pernah menjabat beberapa posisi sebagai berikut

2007 - Sekarang	:	Direktur Utama, PT Relife Ralty Indonesia
2010 - Sekarang	:	Direktur Utama, PT Relife Property
2018 - Sekarang	:	Komisaris Utama, PT Graha Mitra Asia Tbk

### **Achmad Machlus Sadat – Komisaris**



Warga Negara Indonesia, lahir di Malang, Jawa Timur tahun 1972. Saat ini berdomisili di Jakarta

Memperoleh gelar Master of Business Administration (MBA) dari School of Business and Management (SBM) - ITB Dual Degree with Aalto University Finland tahun 2015.

Memulai Karir sebagai Account Manager di Franklin Covey Indonesia pada tahun 1995 - 1998. Menjabat sebagai Direktur di PT Agrisatwa Jaya Kencana pada tahun 2000 – 2019. Menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Kencana Agro tahun 1998 sampai dengan sekarang. Kemudian menjabat sebagai Direktur di PT Asia Intravesta sejak 2008 sampai sekarang, Komisaris Utama di PT Idea Indonesia Akademi Tbk sejak 2019 sampai sekarang dan Komisaris PT Graha Mitra Asia Tbk sejak 2021 sampai dengan sekarang.

Berikut merupakan detail riwayat pendidikan beliau

1988 -1991	:	SMAN 8 Malang
1991 - 1995	:	Brawijaya University, Malang, Business Administration (Undergraduate)
2014 - 2015	:	School of Business and Management (SBM) – ITB, Dual Degree with Aalto University Finland

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Perseroan, beliau pernah menjabat beberapa posisi sebagai berikut

1995 - 1998	:	Franklin Covey Indonesia (Dunamis Consulting)
1998 - Sekarang	:	Komisaris Utama, PT kencana Argo
2000 - 2019	:	Komisaris Utama, PT Agrisatwa Jaya Kencana
2008 - Sekarang	:	President Direktur, Asiavesta Strategic Investment
2018 - Sekarang	:	Komisaris, PT Graha Mitra Asia Tbk
2019 - Sekarang	:	Komisaris Utama, PT Idea Indonesia Akademi Tbk

## Kuswiyoto – Komisaris Independen



Warga Negara Indonesia, lahir di Kediri, Jawa Timur tahun 1965. Saat ini berdomisili di Jakarta.

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Akuntansi (SE.Akt) Universitas Airlangga pada Tahun 1986, dan Master of Business Administration (MBA) dari Washington University tahun 1997.

Memulai karir sebagai Pemimpin Wilayah BRI Jakarta 1 pada tahun 2015. Menjabat sebagai Direktur Kelembagaan BRI pada tahun 2015 – 2017. Menjabat sebagai Direktur Manajemen Risiko BRI tahun 2017, Direktur Corporate Banking pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2019. Kemudian menjabat sebagai Direktur Utama PT Pegadaian (persero) pada tahun 2019 - 2022 dan Komisari Independen PT Graha Mitra Asia sejak tahun 2022 sampai dengan sekarang.

Berikut merupakan detail riwayat pendidikan beliau

1982 - 1986	:	Universitas Airlangga, Sarjana Ekonomi, Akutansi
1995 - 1997	:	Washington University, Master of Business Administration, Finance

Sebelum mejabat sebagai Komisaris Independen, beliau pernah menjabat beberapa posisi sebagai berikut

2013 - 2014	:	PT Bringin Indonesia Sejahtera Finance (BISF). Komisaris
2015 - 2015	:	Pemimpin Wilayah Jakarta 1, BRI
2015 - 2017	:	Direktur Kelembagaan, BRI
2017 - 2017	:	Direktur Manajemen Risiko BRI
2017 - 2019	:	Direktur Corporate Banking, BRI
2019 - 2022	:	Direktur Utama – PT Pegadaian (Persero)
2022 - Sekarang	:	Komisaris Independen, PT Graha Mitra Asia Tbk

## Direksi

### Ivan Darmanto - Direktur Utama



Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1980

Memperoleh gelar Sarjana Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia pada Tahun 2005

memulai karir sebagai Junior Arsitek di Konsultan Terrada Design pada tahun 2005 - 2006. Menjabat sebagai Lead Architect PT Graha Bangun Cipta Abadi pada tahun 2006 - 2007, kemudian menjabat sebagai arsitek Wijaya Karya Realty pada tahun 2007 - 2012. Menjabat sebagai Design and planning Manager PT Relife Property pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2013, General manager PT Relife Property pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2022, Head of Property Development PT Relife Property pada tahun 2022 sampai dengan sekarang dan Direktur Operasional PT Graha Mitra Asia Tbk Tahun 2020 sampai dengan sekarang.

Berikut merupakan detail riwayat pendidikan beliau

2005 : Universitas Indonesia, Sarjana Arsitektur

Sebelum menjabat sebagai Direktur Utama, beliau pernah menjabat beberapa posisi sebagai berikut

2005 - 2006	: Junior Arsitek, Konsultan Terrada Design
2006 - 2007	: Lead Architect PT Graha Bangun Cipta Abadi
2007 - 2012	: Arsitek, Wijaya Karya Realty
2012 - 2013	: Design and Planning Manager PT Relife Property
2013 - 2022	: General Manager PT Relife Property
2022 - Sekarang	: Head of Property Development PT Relife Property
2022 - Sekarang	: Direktur Utama, PT Graha Mitra Asia Tbk

### Edy Abdul Malik - Direktur



Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang pada tahun 1967

Memperoleh gelar Sarjana Sosial FISIP UNS Surakarta pada Tahun 1993

memulai karir di Bank Negara Indonesia mulai tahun 1995 sampai dengan tahun 2004 dengan posisi terakhir sebagai Pimpinan Cabang Pembantu ITS Surabaya, kemudian melanjutkan karir di Bank BNI Syariah dengan posisi terakhir sebagai Business Manager cabang Bandung mulai tahun 2004 sampai dengan tahun 2021, kemudian menjabat sebagai Direktur PT Sejahtera Bersama Sharia pada tahun 2020 - 2021 dan saat ini menjabat sebagai Direktur Keuangan PT Graha Mitra Asia Tbk tahun 2022 sampai dengan sekarang.

Berikut merupakan detail riwayat pendidikan beliau

1986	: SMA AL Islam I Surakarta
1993	: Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Sarjana Ilmu Administrasi FISIP

Sebelum menjabat sebagai Direktur Perseroan, beliau pernah menjabat beberapa posisi sebagai berikut

2004 - 2006	: Financial Advisor, Bank BNI Syariah
2011 - 2012	: Pemimpin Cabang Depok, Bank BNI Syariah

2014 - 2017	:	Business Manager Cabang Bendungan Hilir, Bank BNI Syariah
2017 - 2018	:	Branch manager Cabang Banjarmasin, Bank BNI Syariah
2018 - 2020	:	Branch Manager Cabang Bandung, Bank BNI Syariah
2022 - Sekarang	:	Direktur, PT Idea Indonesia Akademi Tbk,
2022 - Sekarang	:	Direktur, PT Graha Mitra Asia Tbk



### Lukman Septiawan – Direktur

Warga Negara Indonesia, lahir di Jepara pada tahun 1988

Memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro pada tahun 2011

Memulai karir sebagai penggagas berdirinya industry kreatif “Rumah CeraH” Jepara pada tahun 2009 – 2012. Menjadi Asisten dan Tim Teknis dalam Pengerjaan Laporan Proyek “Kajian Lingkungan Hidup Strategis Provinsi Jawa Tengah” tahun 2011 dan Proyek “Kajian Lingkungan Hidup Strategis Kabupaten Wonogiri” tahun 2012. Menjadi Tim Survei Lapangan Direktorat Pembinaan SMP Kalimantan Barat 2011, dan Jawa Tengah 2012. Menjabat sebagai Quantity Surveyor dan Supervisi PT Relife Property pada 2012. Menjabat sebagai Site Manager PT Reka Mulia Konstruksi pada 2013. Menjabat sebagai Project Manager PT Darul Istiqamah Properti pada tahun 2014 - 2016, kemudian menjabat sebagai General Manager di perusahaan yang sama sejak 2017 sampai dengan sekarang. Menjabat sebagai General Manager PT Realife Realty Indonesia sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang dan Direktur PT Graha Asia Mitra sejak tahun 2022 sampai dengan sekarang.

Berikut merupakan detail riwayat pendidikan beliau

2003 -2006	:	SMA Negeri 1 Jepara
2006 - 2009	:	D3 Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK), Universitas Deponegoro
2009 - 2011	:	S1 Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK) Universitas Diponegoro

Sebelum menjabat sebagai Direktur Perseroan, beliau pernah menjabat beberapa posisi sebagai berikut

2012	:	Quantity Surveyor & Supervisi , PT Relife Property,
2013	:	Site Manager , PT Reka Mulia Konstruksi
2014 - 2016	:	Project Manager , PT Darul Istiqamah Properti
2017 - Sekarang	:	General Manager , PT Darul Istiqamah Properti
2020 - Sekarang	:	General Manager , PT Relife Realty Indonesia,
2022 - Sekarang	:	Direktur, PT Graha Mitra Asia Tbk

### Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp1.108.904.762 dan Rp650.000.000.

(dalam jutaan Rupiah)

Gaji dan Tunjangan Dewan Komisaris dan Direksi	31 Desember	
	2022	2021
Dewan Komisaris	346	176
Dewan Direksi	763	474
<b>Total</b>	<b>1.109</b>	<b>650</b>



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.

### 3. TATA KELOLA PERSEROAN

Perseroan menerapkan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) sebagaimana diatur oleh OJK dan BEI dalam penerapan Prinsip GCG dalam rangka menjaga kepentingan pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai bagi para pemegang saham, sesuai dengan peraturan-peraturan BEI dan OJK. Sehubungan dengan penerapan prinsip tersebut, Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan, Unit Audit Internal, Komite Audit, serta telah menunjuk Komisaris Independen. Perseroan juga telah menyetujui bahwa fungsi nominasi dan remunerasi Perseroan dilaksanakan oleh Dewan Komisaris Perseroan.

Dalam semua kegiatannya, Perseroan selalu mengacu pada prinsip-prinsip GCG sebagai berikut:

- (a) Meningkatkan kualitas komunikasi Perseroan dengan pemegang saham atau investor;
- (b) Memperkuat keanggotaan dan komposisi Dewan Komisaris dan Direksi;
- (c) Meningkatkan kualitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris dan Direksi;
- (d) Meningkatkan aspek tata kelola Perseroan melalui partisipasi pemangku kepentingan; dan
- (e) Meningkatkan pelaksanaan keterbukaan informasi.

#### Dewan Komisaris

Selama tahun 2022, Dewan Komisaris telah melaksanakan rapat sebanyak 3 (tiga) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Dewan Komisaris. Adapun tugas, wewenang, dan tanggung jawab Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

- 1) Dewan Komisaris melakukan:
  - i. Pengawasan untuk kepentingan Perseroan dengan memperhatikan kepentingan para pemegang saham dan bertanggung jawab kepada Rapat Umum Pemegang Saham.
  - ii. Pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengelolaan, pada umumnya yang dilakukan Direksi baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan serta memberikan nasehat kepada Direksi dalam menjalankan Perseroan termasuk Rencana Pengembangan Perseroan, Pelaksanaan Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan, ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar dan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - iii. Tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar, keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - iv. Meneliti dan menelaah laporan tahunan yang disiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut.
- 2) Anggota Dewan Komisaris baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri 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-surat, bukti-bukti, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain sebagainya serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi.
- 3) Direksi dan setiap anggota Direksi wajib memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh Dewan Komisaris.
- 4) Sehubungan dengan tugas dan wewenang Dewan Komisaris tersebut, maka Dewan Komisaris berkewajiban:
  - a) Menyampaikan saran dan pendapat kepada Rapat Umum Pemegang Saham mengenai rencana pengembangan Perseroan, laporan tahunan dan laporan berkala lainnya dari Direksi;
  - b) Menerapkan dan memastikan pelaksanaan manajemen risiko dan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi;
  - c) Membentuk komite-komite sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - d) Memberikan pelaporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan selama tahun buku yang baru lampau, yang dimuat dalam laporan tahunan untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham;
  - e) Memberikan saran dan pendapat kepada Rapat Umum Pemegang Saham mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan;
  - f) Mengesahkan Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan yang disampaikan Direksi dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tahun buku baru dimulai. Dalam hal Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan tidak disahkan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sebelum dimulainya tahun buku baru, maka Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan tahun yang lampau diberlakukan.
  - g) Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh Rapat Umum pemegang Saham.
  - h) Membuat risalah rapat Dewan Komisaris.
  - i) Melaporkan kepada Perseroan mengenai kepemilikan sahamnya dan/atau keluarganya pada Perseroan dan pada perusahaan lain.
- 5) a) Rapat Dewan Komisaris dengan suara terbanyak berhak memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya dengan menyebutkan alasannya dan wajib diberitahukan secara tertulis kepada anggota Direksi yang bersangkutan, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.



- b) Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara, Dewan Komisaris harus menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mencabut atau menguatkan keputusan pemberhentian sementara tersebut.
- c) Dengan lampaunya jangka waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham atau Rapat Umum Pemegang Saham tidak dapat mengambil keputusan, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal.

Untuk kedepannya, Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengawas Perseroan sebagaimana tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, Peraturan OJK No. 33/2014, dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

## Direksi

Selama tahun 2022, Direksi telah melaksanakan rapat sebanyak 6 (enam) kali yang seluruhnya dihadiri lengkap oleh Direksi. Sedangkan untuk kedepannya, Direksi berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Tugas dan tanggung jawab Direksi adalah sebagai berikut:

- 1) Direksi bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugas untuk kepentingan Perseroan. Adapun tugas pokok Direksi adalah:
  - a) Memimpin dan mengurus Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.
  - b) 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.
- 2) Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan tersebut, Direksi wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Rapat Umum Pemegang Saham lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
- 3) Setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian menjalankan tugasnya dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Direksi wajib menerapkan manajemen risiko dan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi.
- 5) Direksi menetapkan susunan organisasi dan tata kerja Perseroan, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris perusahaan atau susunan unit kerja sekretaris perusahaan berikut penanggung jawabnya, serta dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya tersebut, Direksi dapat membentuk komite dan wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.
- 6) 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.
- 7) Direksi wajib mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham.
- 8) 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, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk melakukan tindakan dulu harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris:
  - a) Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank);
  - b) Mengikat Perseroan sebagai penjamin hutang, yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari total aset Perseroan;

- c) Membebani dengan hak tanggungan, menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan kekayaan Perseroan, yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari total aset Perseroan;
  - d) Menjual/mendapatkan atau melepaskan barang tidak bergerak, termasuk hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari total aset Perseroan;
  - e) Melakukan penyertaan modal dalam perseroan lain, baik di dalam maupun di luar negeri.
- 9) Untuk menjalankan perbuatan hukum mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harta kekayaan bersih Perseroan, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam 1 (satu) tahun buku, Direksi harus mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham.
  - 10) Perbuatan hukum untuk melakukan Transaksi Material dan Transaksi Benturan Kepentingan Tertentu sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
  - 11) Anggota Direksi Perseroan tidak dapat mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan apabila:
    - a) Terjadi Perkara di Pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan; dan
    - b) Anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
  - 12) Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham utama dengan kepentingan ekonomi Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham berdasarkan suara setuju terbanyak dari pemegang saham yang tidak mempunyai benturan kepentingan.
  - 13) Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh Dewan Komisaris, dan dalam hal seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka Perseroan akan diwakili oleh pihak lain yang ditunjuk oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
  - 14) Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka salah seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
  - 15) Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan syarat yang ditentukan oleh Direksi dalam suatu surat kuasa khusus dan wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
  - 16) Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan wewenang itu oleh Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilimpahkan kepada keputusan Direksi.
  - 17) Untuk mengurus Perseroan, Direksi diwajibkan menjalankan tugasnya dan bertindak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar, keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham, Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 18) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Namun 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 dan berlanjutnya kerugian tersebut.

Direksi	Tahun	Pelatihan/ Seminar/ Webinar	Tempat	Penyelenggara
Ivan Darmanto	2018	Real Estate Academy	Felfest UI Depok	DPD REI DKI Jakarta – Fakultas Teknik Univeristas Indonesia
Edy Abdul Malik	2022	Pendidikan Bisnis Developer Property	Sentolo – Kulon Progo – Daerah Istimewa Yogyakarta	Pesantren Property
	2021	Sekolah Bisnis Properti – Cara Mengolah Lahan Menjadi Cluster Perumahan dan Bisnis Properti <i>Tourism</i>	Semarang	Sekolah Bisnis Properti
Lukman Septiawan	2019	Pembicara Program KPR Hits BTNs	Fireflies Trans Studio Makasar	BTN Syariah

### Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan No. 044/SKD/GMA/IX/2022 tanggal 19 September 2022, Perseroan mengangkat saudara Edy Abdul Malik sebagai Sekretaris Perusahaan. Adapun fungsi dan/atau tanggung jawab dari Sekretaris Perusahaan sebagaimana telah diatur dalam POJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, antara lain mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, memberikan masukan pada Dewan Komisaris dan Direksi Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam melaksanakan tata kelola perusahaan, sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya. Riwayat hidup Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

*Edy Abdul Malik.* Riwayat Hidup beliau telah diungkapkan pada Bab VII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha Subbab Pengurusan dan Pengawasan.

Alamat, nomor telepon, dan alamat *email* Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Sekretaris Perusahaan**  
 PT Graha Mitra Asia Tbk

**Kantor Kedudukan:**  
 Sovereign Plaza Lt.5A Kav.36 Jl TB Simatupang  
 Kota Jakarta Selatan - Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12430  
 Telp.: 021-29400139  
 email : corsec@relifeasia.com

Tugas – tugas Sekretaris Perusahaan antara lain:

1. Mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-perundangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan yang meliputi:
  - Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
  - Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan secara tepat waktu;
  - Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
  - Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
  - Pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris
4. Sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, Otoritas Jasa Keuangan dan pemangku kepentingan lainnya.

## Komite Audit

Guna memenuhi ketentuan Peraturan OJK Nomor 55/2015, dengan ini Perseroan memutuskan untuk membentuk Komite Audit Perseroan berdasarkan Surat Keputusan No. 043/KDK/GMA/IX/2022 tanggal 19 September 2022, dengan susunan anggota sebagai berikut ini:

**Ketua** : Kuswiyoto  
 Keterangan mengenai Kuswiyoto adalah sebagaimana telah disampaikan di atas.

**Anggota** : Lukman Prasetyo  
 Warga Negara Indonesia.

Pengalaman Pendidikan:

- Professional Accounting Education Universitas Indonesia, tahun 2008
- Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi Universitas Gadjah Mada, tahun 2006

Pengalaman kerja:

2021 - sekarang	:	Audit Committee PT Idea Indonesia Akademi Tbk
2014 - sekarang	:	PT TBS Energi Utama Tbk
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accounting Manager for PT Indomining 2014-2015, PT Perkebunan Kaltim Utama I 2016-2017, PT Batu Hitam Perkasa 2019 – sekarang</li> <li>• Director for PT Perkebunan Kaltim Utama I 2021 – sekarang.</li> </ul>
2014 - 2014	:	Project Accountant Project Service and Support Unit (PSSU) on Government Financial Management and Revenue Administration Project (GFM RAP) – financed by World Bank
2012 - 2013	:	Casual employee Department of Education, Queensland State, Australia
2006 - 2012	:	Assistant Manager PricewaterhouseCoopers, Jakarta

Yuki Ariawan  
 Warga Negara Indonesia

Pengalaman Pendidikan:

- Certificate in Business Valuations, Association of Chartered Certified Accountants 2022
- Certification in Audit Committee Practices (CACAP), Ikatan Komite Audit Indonesia
- Certified Public Accountant – Non Signing, Ikatan Akuntan Publik Indonesia 2018
- Certificate of Professional Public Accountant for the level examination for the Audit Board of Republic of Indonesia, Badan Pemeriksaan Keuangan Republik Indonesia
- Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi Universitas Trisakti, tahun 2006

Pengalaman kerja:

2011 - sekarang	:	Director KAP Gani Sigiuro & Handayani (Member Firm of Grant Thornton) (Registered Public Accountants)
2011 - 2011	:	Bond Listing Officer PT Bursa Efek Indonesia
2008 - 2011	:	Senior Auditor KAP Hendrawinata Gani & Hidayat (Member Firm of Grant Thornton) (Registered Public Accountants)
2007 - 2008	:	Semi Senior Auditor KAP Osman Bing Satrio & Rekan (Member Firm Deloitte) (Registered Public Accountants)
2006 - 2007	:	Junior Auditor Associate Purwantono, Sarwoko & Sandjaja - Ernst & Young Indonesia (Registered Public Accountants)

Bahwa Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 19 September 2022.

Uraian tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan.
- 2) Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.

- 3) Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya.
- 4) Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa.
- 5) Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
- 6) Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris.
- 7) Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan.
- 8) Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan.
- 9) Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan.

Pada saat ini Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat dikarenakan pembentukan Komite Audit baru dilakukan pada tanggal 19 September 2022. Sedangkan untuk kedepannya, Komite Audit akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 55/POJK.04/2015 tertanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Pada saat ini belum tersedia laporan singkat pelaksanaan kegiatan Komite Audit, dikarenakan Komite Audit Perseroan baru dibentuk pada tanggal 19 September 2022.

Masa tugas anggota komite audit selama 5 (lima) tahun dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan.

### Unit Audit Internal

Dasar hukum pembentukan Unit Audit Internal Perseroan adalah Peraturan OJK No. 21/2015, Surat Edaran OJK No. 32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 56/2015. Saat ini Kepala Unit Audit Internal dijabat oleh Muhammad Azhari Sujono, untuk masa jabatan yang tidak ditentukan lamanya, berdasarkan Surat Keputusan No. 046/SKD/GMA/IX/2022 tanggal 20 September 2022.

Keterangan tentang Muhammad Azhari Sujono, adalah sebagai berikut:

Warga Negara Indonesia usia 40 tahun.

Pengalaman Pendidikan:

- Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi Universitas Indonesia lulus tahun 2009

Pengalaman Kerja :

2022 - Sekarang : Chief Internal Control PT Astana Kinaya Mitratama  
2022 - Sekarang : Internal Control PT Graha Mitra Asia Tbk  
2016 - 2021 : General Manager treasury PT Relife Property

Adapun tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal sebagaimana tertera di Piagam Internal Audit yang diterbitkan oleh Perseroan pada tanggal 19 September 2022 adalah sebagai berikut:

- 1) Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan.
- 2) Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan.
- 3) Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas dibidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
- 4) Memberikan saran perbaikan dan informatif yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
- 5) Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.
- 6) Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- 7) Bekerja sama dengan Komite Audit.
- 8) Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukannya; dan
- 9) Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Unit Audit Internal adalah unit kerja, departemen, divisi yang aktivitasnya memberikan jasa *assurance* dan konsultasi yang independen dan objektif, yang dibuat untuk memberikan nilai tambah dan memperbaiki operasi perusahaan. Aktivitas Audit Internal membantu perusahaan mencapai tujuan melalui pendekatan yang sistematis dan teratur untuk mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas pengelolaan risiko, pengendalian internal dan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*).

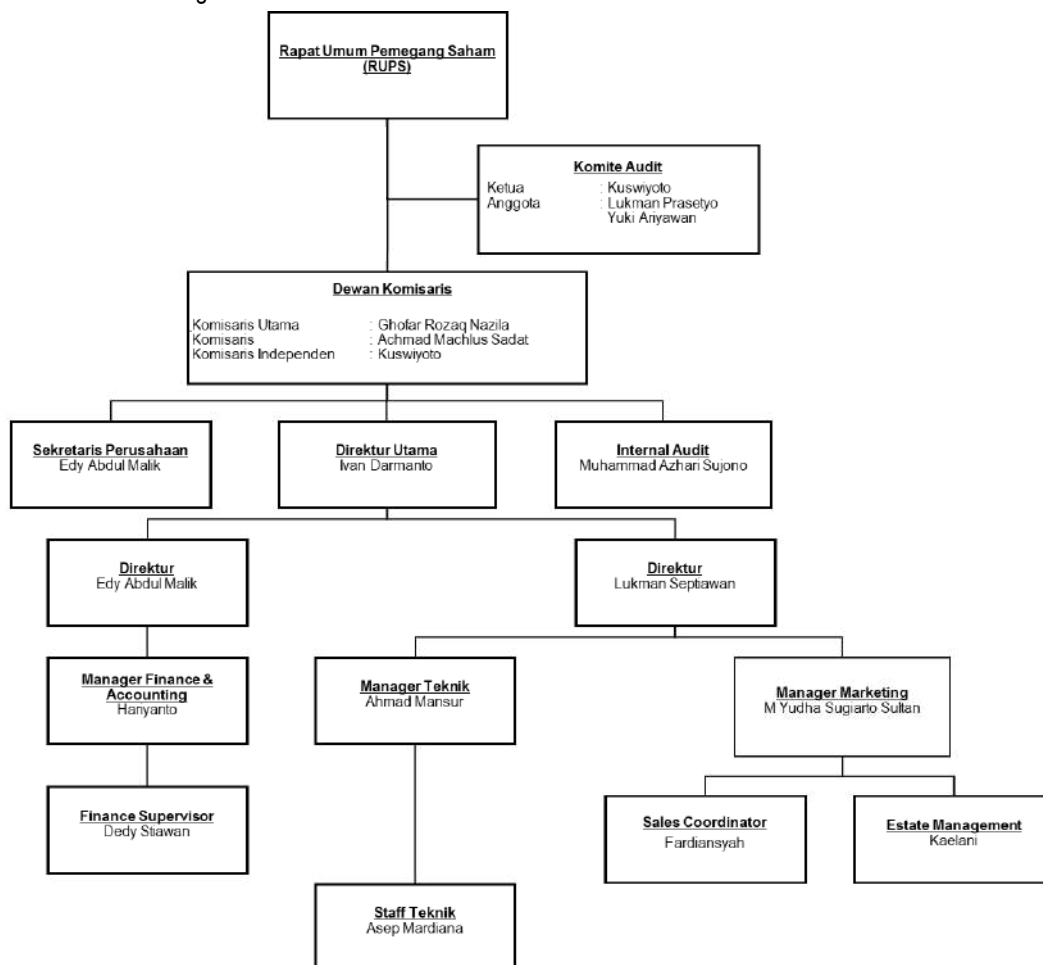
## Komite Nominasi dan Remunerasi

Fungsi Nominasi dan Remunerasi untuk menentukan gaji, uang jasa, dan/atau tunjangan anggota Direksi sebagaimana tercantum dalam Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014. Berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris tanggal 19 September 2022, fungsi Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan.

Dewan Komisaris Perseroan belum menyelenggarakan rapat terkait dengan penjalanan fungsi nominasi dan remunerasi dikarenakan pembentukan keputusan terkait tersebut baru dikeluarkan pada tanggal 19 September 2022. Sedangkan untuk kedepannya, Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi berencana akan melakukan rapat paling sedikit 3 (tiga) kali dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014.

## 4. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Berikut adalah struktur organisasi Perseroan:



## SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber daya manusia merupakan hal yang vital bagi Perseroan sebagai mitra untuk mencapai keberhasilan pada setiap kegiatan usahanya. Perseroan menempatkan pengembangan sumber daya manusia sebagai bagian yang sangat penting untuk mendorong pertumbuhan kinerja Perseroan yang berkelanjutan.

## Komposisi Karyawan

Berikut adalah uraian mengenai komposisi karyawan Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

### Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Kerja

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Karyawan Tetap	6	2
Karyawan Kontrak	2	2
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

#### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Aktivitas Utama

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Engineering & Project Management	2	2
Support	6	2
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Jabatan

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Project Manager	1	1
Engineering Staff	1	1
Finance Supervisor	1	1
Accounting Staff	-	1
Finance & Accounting Manager	1	-
Marketing Manager	1	-
Sales Coordinator	1	-
Estate Management	1	-
Internal Audit	1	-
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

#### Komposisi Karyawan Menurut Pendidikan

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
S-2	1	-
S-1	4	1
Diploma	1	1
SMA	2	1
SMP	-	1
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

#### Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
31 s/d 45 tahun	8	2
s/d 30 tahun	-	2
<b>Jumlah</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

#### Tunjangan, Fasilitas, dan Kesejahteraan Bagi Karyawan

Karyawan Perseroan menerima paket kompensasi setiap bulannya yang mencakup gaji pokok, tunjangan, bonus dan cuti tahunan. Tunjangan yang diberikan diantaranya tunjangan tetap, tunjangan tidak tetap, tunjangan hari raya keagamaan. Jumlah bonus yang diberikan oleh Perseroan kepada karyawan ditentukan oleh hasil pencapaian kinerja operasional Perseroan berdasarkan target yang telah ditentukan.

Fasilitas yang diberikan kepada karyawan, meliputi fasilitas kerja, jaminan sosial dan kesejahteraan karyawan. Fasilitas kerja yang dimaksud Perseroan berupa fasilitas kerja, fasilitas untuk beribadah dan perjalanan dinas sesuai aturan yang telah ditetapkan dalam peraturan perusahaan. Pada jaminan sosial dan kesejahteraan karyawan, Perseroan mengikutsertakan karyawan Perseroan sebagai peserta Jaminan Kesehatan kepada BPJS Kesehatan. Di samping jaminan kesehatan, Perseroan juga memberikan Jaminan Sosial Tenaga Kerja melalui BPJS Tenaga Kerja sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta memberikan penghargaan akhir tahun disesuaikan dengan kebijakan perusahaan.

#### Pelatihan dan Pengembangan

Perseroan senantiasa berupaya untuk meningkatkan kemampuan dan keterampilan kerja pegawai dengan memberikan kesempatan kepada setiap pegawai yang memenuhi syarat untuk mengikuti berbagai program pengembangan yang diselenggarakan oleh pihak internal maupun eksternal Perseroan. Program pengembangan sumber daya manusia tersebut mencakup kursus, pelatihan, seminar, lokakarya dan pelatihan manajemen serta teknis yang disesuaikan dengan *training need analysis* masing-masing pegawai dan kebutuhan bisnis Perseroan.



## 5. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN BERIKUT DENGAN PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

### Perkara Hukum yang Dihadapi Perseroan, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan dan didukung oleh Surat Pernyataan tanggal 6 Juni 2023, maka Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat perkara hukum baik perkara perdata dan/atau pidana termasuk sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, perkara penundaan kewajiban pembayaran utang dan/atau kepailitan, dan hak atas kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, perkara di bidang persaingan usaha khususnya terkait dengan praktik monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, perkara perpajakan di Pengadilan Pajak, perkara hukum yang jalur penyelesaiannya melalui mediasi dan/atau perkara lainnya di badan arbitrase manapun, baik di Indonesia maupun di luar negeri, termasuk di Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau somasi/klaim yang berpotensi dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan dan/atau menghalangi rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana.

## 6. PERJANJIAN PENTING YANG DIMILIKI PERSEROAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki beberapa perjanjian penting yang material dengan rincian sebagai berikut:

### 6.1 Perjanjian Sehubungan dengan Fasilitas Kredit dan/atau Pembiayaan

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki dan terikat terhadap fasilitas kredit dengan 1 (satu) institusi perbankan, yaitu PT Bank Ganesha Tbk.

1. Akta Perjanjian Kredit No. 223 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diubah terakhir kali dengan Addendum II (Kedua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022 tanggal 28 September 2022 antara PT Bank Ganesha Tbk dengan Perseroan ("Perjanjian Kredit 223"), yang antara lain mengatur:

#### Para Pihak

- a. PT Bank Ganesha Tbk ("Ganesha");
- b. Perseroan

Selanjutnya, Ganesha dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

#### Jenis dan Tujuan

Ganesha akan memberikan fasilitas kredit dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah) kepada Perseroan ("**Fasilitas Kredit**") yang harus dipergunakan untuk pembiayaan modal kerja.

#### Nilai Perjanjian

Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah).

#### Biaya-biaya

Provisi	: 0,5% (nol koma lima persen) per tahun
Biaya Administrasi	: Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah).

### **Jangka Waktu Perjanjian**

12 (dua belas) bulan terhitung sejak 25 Juni 2022 sampai dengan 25 Juni 2023.

### **Bunga**

10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun. Sehubungan dengan pemakaian fasilitas kredit yang melampaui jumlah plafond kredit (*overdraft*) yang disebabkan karena Perseroan lalai membayar lunas kepada Ganesha suatu jumlah uang yang wajib dibayarkan berdasarkan Perjanjian Kredit 223 ini, baik jumlah pokok, bunga, provisi, biaya atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya, dan/atau dalam hal Perseroan menarik fasilitas melebihi pagu fasilitas kredit, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar bunga atas jumlah yang terhitung sejak dan termasuk tanggal jumlah tersebut sudah harus dibayar lunas seluruhnya yaitu atas kelebihan penarikan fasilitas kredit sebesar 48% (empat puluh delapan persen) per tahun atau 4% (empat persen) per bulan.

### **Kewajiban Perseroan**

Perseroan memiliki kewajiban untuk:

- a. Mempergunakan fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit yang telah disepakati;
- b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terhutang kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 223 ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh Perseroan terhadap siapapun juga;
- c. Menjaga perputaran rekening giro Perseroan di Ganesha secara aktif;
- d. Mencadangkan sejumlah dana pada rekening giro Perseroan yang ada pada Ganesha minimal sebesar kewajiban angsuran;
- e. Memberitahukan kepada Ganesha dengan segera mengenai tiap-tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh buruk kepada usaha Perseroan atau menyebabkan keterlambatan Perseroan untuk membayar bunga, denda, atau hutang pokok dari fasilitas kredit;
- f. Sudah memenuhi peraturan-peraturan Pemerintah termasuk ijin-ijin yang harus dimiliki dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya yang harus disampaikan kepada Ganesha sebelum Perjanjian Kredit 223 ditandatangani;
- g. Melakukan pengurusan perpanjangan atas perijinan usaha yang akan dan telah jatuh tempo dan selanjutnya wajib menyerahkan salinan perijinan kepada Ganesha;
- h. Menyerahkan Anggaran Dasar Perseroan berikut dengan perubahan-perubahannya beserta surat pengesahannya atau persetujuannya;
- i. Menyerahkan laporan kepada Ganesha yang terdiri atas: (i) laporan keuangan *audited* tahunan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah periode berakhir, (ii) laporan keuangan *inhouse* triwulan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah periode berakhir, (iii) laporan penilaian ulang agunan melalui Kantor Jasa Penilai Publik rekanan Ganesha setiap 2 (dua) tahun sekali, dan (iv) laporan penjualan unit rumah, laporan kartu piutang/*account receivables* berjalan per bulan maksimla tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya;
- j. Melakukan pemecahan sertifikat melalui notaris yang ditunjuk oleh Ganesha;
- k. Memberikan laporan keuangan *audited* per Desember 2020 paling lambat bulan September 2021;
- l. Menyerahkan seluruh sertifikat yang menjadi agunan kepada Ganesha untuk disimpan;
- m. Dalam hal menurut pertimbangan Ganesha, agunan perlu dipasang hak tanggungan maka Perseroan wajib menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- n. Perseroan wajib dengan segera memberitahukan kepada Ganesha dan upaya penyelesaian mengenai sengketa dengan pemerintah atau pihak lainnya, tuntutan atas kerusakan yang diderita, tuntutan hukum terhadap Perseroan atau penjamin;
- o. Bersedia dilakukan pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan serta kondisi perusahaan oleh Ganesha atau pihak lain yang ditunjuk oleh Ganesha;
- p. Menjaga kondisi Perseroan, seluruh pengurus dan pemegang saham di bank lain agar tetap dalam kondisi lancar; Memberitahukan kepada Ganesha tentang adanya permohonan pernyataan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Kreditor atau pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit/PKPU Perseroan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak Perseroan mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud atau sejak Perseroan menerima panggilan siding dari Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud.

### **Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan cidera janji dalam hal:

- a. Perseroan tidak mempergunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Ganesha sesuai dengan tujuan pemberian kredit sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Hal-hal yang dinyatakan dalam Pernyataan dan Jaminan ternyata tidak benar;
- c. Surat-surat agunan atau bukti kepemilikan agunan dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang diberikan Perseroan kepada Ganesha ternyata tidak sah secara hukum/palsu;
- d. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- e. Suatu jumlah hutang pokok atau bunga atau denda atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit 223 ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit 223;
- f. Menurut Ganesha, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi atau belum cukup memenuhi syarat-syarat lain dalam Perjanjian Kredit 223 dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan Perjanjian Kredit 223;
- g. Suatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam Perjanjian Kredit 223 ini dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit 223 ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Ganesha dianggap penting;
- h. Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 223 mengajukan permohonan untuk dinyatakan berada dalam keadaan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar hutang-hutang kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu) atau karena sebab apapun tidak berhak lagi menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang;
- i. Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam dan dalam hal kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan;
- j. Perseroan lalai dalam membayar segala sesuatu yang terhutang oleh Perseroan kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 223 dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau yang akan dibuat antara Perseroan dengan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud;
- k. Terjadi peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan Ganesha (*force majeure*) antara lain keadaan krisis atau kemacetan likuiditas sebagai akibat dari perubahan kebijaksanaan Pemerintah di bidang moneter;
- l. Suatu instansi Pemerintah atau instansi pengadilan dengan cara dan alasan apapun juga menyita, merampas, membekukan sebagian atau seluruh kekayaan Perseroan;
- m. Perseroan tidak memenuhi suatu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia baik pusat maupun daerah yang mengakibatkan ijin usaha Perseroan dapat dicabut;
- n. Harta kekayaan Perseroan dilakukan sita eksekusi atau sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
- o. Harta kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib atau dalam sita penjualan atau sita penjagaan agunan;
- p. Menurut pertimbangan Ganesha, kekayaan Perseroan sangat menurun atau merosot nilainya, atau usaha Perseroan mengalami kemunduran sehingga tidak memungkinkan untuk dapat membayar angsuran atau membayar luasan hutangnya kepada Ganesha;
- q. Bagian kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan hutang ternyata telah dibebani dengan hak-hak jaminan lainnya selain kepada Ganesha;
- r. Pemegang saham dinyatakan pailit/bangkrut;
- s. Usaha yang dijalankan Perseroan diberhentikan dan/atau ijin yang berkenaan dengan usaha-usaha Perseroan tersebut dicabut oleh instansi yang berwenang.

Dengan terjadinya keadaan cidera janji tersebut, maka Ganesha berhak dengan seketika tanpa somasi kepada Perseroan untuk melakukan pengakhiran atas Perjanjian Kredit 223 dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 223 ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau akan dibuat antara Perseroan dan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya, baik yang dibuat secara

notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan yang mungkin ada serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, bunga denda, denda, provisi, dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud.

### **Pengakhiran Perjanjian**

Perjanjian Kredit 223 ini berakhir dalam hal jangka waktu perjanjian telah selesai ataupun karena salah satu sebab terjadinya keadaan cideran janji. Dengan demikian, Ganesha berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan dan menarik kembali fasilitas kredit.

### **Pembatasan**

Sepanjang Perseroan tidak mendapatkan persetujuan tertulis dari Ganesha, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal yang terdiri atas:

- a. Memberitahukan secara tertulis apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham;
- b. Bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas hutang pihak ketiga;
- c. Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
- d. Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Ganesha.

### **Jaminan**

Dalam rangka menjamin kelancaran pelaksanaan kewajiban Perseroan kepada Ganesha, maka Perseroan memberikan jaminan (agunan) kepada Ganesha berupa 8 (delapan) bidang tanah. Terdapat 3 (tiga) SHGB yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Ganesha, dengan perincian sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Akta Pembebanan Hak Tanggungan	Sertifikat Hak Tanggungan	Lokasi
1	SHGB No. 459/Kemang	58/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09662/2021	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2	SHGB No. 460/Kemang	59/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09664/2021	
3	SHGB No.1140/Kemang	23/2022 tanggal 21 Februari 2022	No. 02736/2022	

Selanjutnya, untuk 6 (enam) SHGB lainnya baru akan dibebani hak tanggungan dalam hal terjadi peningkatan plafon kredit. Adapun 6 (enam) SHGB sebagaimana dimaksud antara lain diuraikan sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Lokasi
1	SHGB No. 461/Kemang	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2.	SHGB No. 462/Kemang	
3.	SHGB No. 773/Kemang	
4.	SHGB No. 782/Kemang	
5.	SHGB No. 783/Kemang	

Seluruh SHGB di atas telah diagunkan kepada Ganesha sebagaimana dibuktikan dengan Catatan Penyimpanan Khusus No. 002663 tertanggal 23 September 2021 antara Ganesha dengan Perseroan.

## **Mekanisme dan Domisili Penyelesaian Sengketa**

Dalam hal terjadinya perselisihan atas pemberian kredit yang ditimbulkan berdasarkan Perjanjian Kredit 223 ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka Perseroan dan Ganesha memiliki tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa mengurangi hak dan wewenang Ganesha untuk melakukan penuntutan hukum terhadap Perseroan di pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di wilayah Republik Indonesia yang dipandang perlu oleh Ganesha sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Catatan:** Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah diuraikan diatas. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Ganesha terkait pencabutan setiap pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan Pemegang Saham Publik (*negative covenants*) sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 140/KR2/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dan Surat No. 012/KR2/IX/2022 tanggal 21 September 2022, yang pada dasarnya hanya mewajibkan Perseroan untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha dalam hal Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian dividen dan pembayaran/pelunasan kepada pemegang saham. Adapun selama Perseroan terikat dalam Perjanjian Kredit 223 dengan Ganesha, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajibannya antara lain Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha sehubungan dengan adanya perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, dan perubahan susunan pengurus Perseroan melalui Surat No. 049/SPb/GMA/IX/2022 tanggal 22 September 2022 dan Surat No. 070/SPb/GMA/III/2023 tanggal 6 Maret 2023.

2. **Akta Perjanjian Kredit No. 228 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diubah terakhir kali dengan Addendum II (Kedua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022 tanggal 28 September 2022 antara PT Bank Ganesha Tbk dengan Perseroan ("Perjanjian Kredit 228"), yang antara lain mengatur:**

### **Para Pihak:**

- a. PT Bank Ganesha Tbk ("**Ganesha**") dan
- b. Perseroan

Selanjutnya, Ganesha dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

### **Jenis dan Tujuan**

Sehubungan dengan keperluan Perseroan dalam rangka *refinancing* pembangunan *marketing gallery*, 2 (dua) rumah contoh dan *landscape* yang telah selesai dibangun, Ganesha mengalokasikan fasilitas kredit pinjaman kepada Perseroan dalam bentuk *Fixed Loan* (FL) dengan jumlah setinggi-tingginya Rp. 3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta Rupiah) ("**Fasilitas Kredit**").

### **Nilai Perjanjian**

Rp. 3.700.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus juta Rupiah).

### **Biaya-biaya**

Provisi	: 0,5% (nol koma lima persen)
Biaya administrasi	: Rp. 1.000.000 (satu juta Rupiah)

### **Jangka Waktu Perjanjian**

60 (enam puluh bulan) termasuk *Grace Period* selama 12 (dua belas) bulan dan *Availability Period* selama 1 (satu) bulan terhitung sejak 25 Juni 2021 sampai dengan 25 Juni 2026.

## **Bunga**

10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun. Dalam hal Perseroan lalai membayar lunas kepada Ganesha suatu jumlah uang yang telah wajib dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit 224 ini, baik jumlah pokok, bunga, denda, provisi, biaya atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya, dan/atau dalam hal Perseroan menarik fasilitas melebihi pagu fasilitas kredit, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar bunga, dan/atau denda atas jumlah yang terhutang tersebut dan termasuk tanggal jumlah tersebut sudah harus dibayar lunas seluruhnya yaitu atas kelebihan penarikan fasilitas-fasilitas kredit tersebut sebesar 36% (tiga puluh enam) persen per tahun.

## **Kewajiban Perseroan**

Perseroan berkewajiban untuk:

- a. Menggunakan Fasilitas Kredit sesuai dengan yang telah disepakati berdasarkan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terhutang kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 223 ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh Perseroan terhadap siapapun juga;
- c. Menjaga perputaran rekening giro Perseroan di Ganesha secara aktif;
- d. Mencadangkan sejumlah dana pada rekening giro Perseroan yang ada pada Ganesha minimal sebesar kewajiban angsuran;
- e. Memberitahukan kepada Ganesha dengan segera mengenai tiap-tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh buruk kepada usaha Perseroan atau menyebabkan keterlambatan Perseroan untuk membayar bunga, denda, atau hutang pokok dari fasilitas kredit;
- f. Sudah memenuhi peraturan-peraturan Pemerintah termasuk ijin-ijin yang harus dimiliki dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya yang harus disampaikan kepada Ganesha sebelum Perjanjian Kredit 223 ditandatangani;
- g. Melakukan pengurusan perpanjangan atas perijinan usaha yang akan dan telah jatuh tempo dan selanjutnya wajib menyerahkan salinan perijinan kepada Ganesha;
- h. Menyerahkan Anggaran Dasar Perseroan berikut dengan perubahan-perubahannya beserta surat pengesahannya atau persetujuannya;
- i. Menyerahkan laporan kepada Ganesha yang terdiri atas: (i) laporan keuangan *audited* tahunan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah periode berakhir, (ii) laporan keuangan *inhouse* triwulan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah periode berakhir, (iii) laporan penilaian ulang agunan melalui Kantor Jasa Penilai Publik rekanan Ganesha setiap 2 (dua) tahun sekali, dan (iv) laporan penjualan unit rumah, laporan kartu piutang/*account receivables* berjalan per bulan maksimal tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya;
- j. Melakukan pemecahan sertifikat melalui notaris yang ditunjuk oleh Ganesha;
- k. Memberikan laporan keuangan *audited* per Desember 2020 paling lambat bulan September 2021;
- l. Menyerahkan seluruh sertifikat yang menjadi agunan kepada Ganesha untuk disimpan;
- m. Dalam hal menurut pertimbangan Ganesha, agunan perlu dipasang hak tanggungan maka Perseroan wajib menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- n. Perseroan wajib dengan segera memberitahukan kepada Ganesha dan upaya penyelesaian mengenai sengketa dengan pemerintah atau pihak lainnya, tuntutan atas kerusakan yang diderita, tuntutan hukum terhadap Perseroan atau penjamin;
- o. Bersedia dilakukan pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan serta kondisi perusahaan oleh Ganesha atau pihak lain yang ditunjuk oleh Ganesha;
- p. Menjaga kondisi Perseroan, seluruh pengurus dan pemegang saham di bank lain agar tetap dalam kondisi lancar;
- q. Memberitahukan kepada Ganesha tentang adanya permohonan pernyataan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Kreditor atau pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit/PKPU Perseroan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak Perseroan mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud atau sejak Perseroan menerima panggilan sidang dari Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud.

## **Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan cidera janji dalam hal:

- a. Perseroan tidak mempergunakan fasilitas kredit yang diberikan sesuai dengan tujuan pemberian kredit sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Hal-hal yang dinyatakan dalam pernyataan dan jaminan ternyata tidak benar;



- c. Surat-surat agunan atau bukti kepemilik agunan dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang diberikan Perseroan kepada Ganesha ternyata tidak sah secara hukum/palsu;
- d. Kewajiban 76ating76n76ative sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- e. Sesuatu jumlah hutang pokok atau bunga atau denda atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit 224 ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit 224 ini;
- f. Menurut Ganesha, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi atau belum cukup memenuhi syarat-syarat lain dalam Perjanjian Kredit 224 ini dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan Perjanjian Kredit 224;
- g. Sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam Perjanjian Kredit 224 ini dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit 224 ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Ganesha dianggap penting;
- h. Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 224 ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar hutang-hutang kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu) atau karena sebab apapun tidak berhak lagi menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang;
- i. Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam dan dalam hal kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan;
- j. Perseroan lalai dalam membayar segala sesuatu yang terhutang oleh Perseroan kepada Ganesha, berdasarkan Perjanjian Kredit 224 dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau yang akan dibuat antara Perseroan dengan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud;
- k. Terjadinya peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan Ganesha (*force majeure*) antara lain keadaan krisis atau kemacetan likuiditas sebagai akibat dari perubahan kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter;
- l. Suatu instansi pemerintah atau instansi pengadilan dengan cara dan 76ating76n apapun juga menyita, merampas, membekukan 76ating76n atau seluruh kekayaan Perseroan;
- m. Perseroan tidak memenuhi suatu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia baik pusat maupun daerah yang mengakibatkan ijin usaha Perseroan dapat dicabut;
- n. Harta kekayaan Perseroan dilakukan sita eksekusi atau sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
- o. Harta kekayaan Perseroan seluruhnya atau 76ating76n disita oleh instansi yang berwajib atau dalam sita penjualan atau sita penjagaan agunan;
- p. Menurut pertimbangan Ganesha, kekayaan Perseroan sangat menurun atau merosot nilainya, atau usaha Perseroan mengalami kemunduran sehingga tidak memungkinkan untuk dapat membayar angsuran atau membayar lunas hutangnya pada Ganesha;
- q. Bagian kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan hutang ini ternyata telah dibebani dengan hak-hak jaminan lainnya selain kepada Ganesha;
- r. Pemegang saham dinyatakan pailit/bangkrut;
- s. Usaha yang dijalankan Perseroan diberhentikan dan/atau ijin yang berkenaan dengan usaha-usaha Perseroan tersebut telah dicabut oleh instansi yang berwenang.

Dengan terjadinya salah satu keadaan cidera janji tersebut, Ganesha berhak untuk seketika tanpa somasi lagi untuk melakukan pengakhiran atas Perjanjian Kredit 224 ini dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 224 ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau akan dibuat antara Perseroan dengan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya.

### **Pengakhiran Perjanjian**

Perjanjian Kredit 224 ini berakhir dalam hal jangka waktu perjanjian telah lampau atau karena salah satu penyebab cidera janji. Sehubungan dengan berakhirnya Perjanjian Kredit 224 ini, maka Ganesha berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan dan menarik kembali fasilitas kredit ini dalam kejadian mana



seluruh hutang-hutang Perseroan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit 224 ini maupun hutang yang akan timbul/dibuat dikemudian hari oleh Perseroan kepada Bank, serta baik karena hutang pokok, bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lainnya sehubungan dengan hutang yang dimaksud yang jumlahnya ditetapkan berdasarkan pembukuan Ganesha, dapat dengan segera ditagih dan harus dibayar lunas oleh Perseroan pada Ganesha dengan seketika dan sekaligus.

### **Pembatasan**

Sepanjang Perseroan tidak mendapatkan persetujuan tertulis dari Ganesha, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal yang terdiri atas:

- Memberitahukan secara tertulis apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham;
- Bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas hutang pihak ketiga;
- Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
- Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Ganesha.

### **Jaminan**

Dalam rangka menjamin kelancaran pelaksanaan kewajiban Perseroan kepada Ganesha, maka Perseroan memberikan jaminan (agunan) kepada Ganesha berupa 8 (delapan) bidang tanah. Terdapat 3 (tiga) SHGB yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Ganesha, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Akta Pembebanan Hak Tanggungan	Sertifikat Hak Tanggungan	Lokasi
1	SHGB No. 459/Kemang	58/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09662/2021	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2	SHGB No. 460/Kemang	59/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09664/2021	
3	SHGB No. 1140/Kemang	23/2022 tanggal 21 Februari 2022	No. 02736/2022	

Selanjutnya, untuk 6 (enam) SHGB lainnya baru akan dibebani hak tanggungan dalam hal terjadi peningkatan plafon kredit. Adapun 6 (enam) SHGB sebagaimana dimaksud antara lain diuraikan sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Lokasi
1	SHGB No. 461/Kemang	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2.	SHGB No. 462/Kemang	
3.	SHGB No. 773/Kemang	
4.	SHGB No. 782/Kemang	
5.	SHGB No. 783/Kemang	

Seluruh SHGB di telah diagunkan kepada Ganesha sebagaimana dibuktikan dengan Catatan Penyimpanan Khusus No. 002663 tertanggal 23 September 2021 antara Ganesha dengan Perseroan.

### **Mekanisme dan Domisili Penyelesaian Sengketa**

Dalam hal terjadinya perselisihan atas pemberian kredit yang ditimbulkan berdasarkan Perjanjian Kredit 224 ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka Perseroan dan Ganesha memiliki tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa mengurangi hak dan wewenang Ganesha untuk melakukan penuntutan hukum terhadap Perseroan di

pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di wilayah Republik Indonesia yang dipandang perlu oleh Ganesha sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Catatan:** Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah diuraikan diatas. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Ganesha terkait pencabutan setiap pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan Pemegang Saham Publik (*negative covenants*) sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 140/KR2/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dan Surat No. 012/KR2/IX/2022 tanggal 21 September 2022, yang pada dasarnya hanya mewajibkan Perseroan untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha dalam hal Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian dividen dan pembayaran/pelunasan kepada pemegang saham. Adapun selama Perseroan terikat dalam Perjanjian Kredit 224 dengan Ganesha, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajibannya antara lain Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha sehubungan dengan adanya perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, dan perubahan susunan pengurus Perseroan melalui Surat No. 049/SPb/GMA/IX/2022 tanggal 22 September 2022 dan Surat No. 070/SPb/GMA/III/2023 tanggal 6 Maret 2023.

3. **Akta Perjanjian Kredit No. 225 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diubah terakhir kali dengan Addendum II (Kedua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022 tanggal 28 September 2022 antara PT Bank Ganesha Tbk dengan Perseroan ("Perjanjian Kredit 225"), yang antara lain mengatur:**

#### **Para Pihak**

- a. PT Bank Ganesha Tbk ("**Ganesha**"); dan
- b. Perseroan

Selanjutnya, Ganesha dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

#### **Jenis dan Tujuan**

Sehubungan dengan keperluan Perseroan dalam melakukan pembangunan proyek perumahan di Greenland Kemang, Bogor, Cluster Regia sesuai dengan batchnya, Ganesha mengalokasikan fasilitas kredit kepada Perseroan dalam bentuk *Short Term Loan 2* (STL 2) dengan jumlah setinggi-tingginya Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah) ("**Fasilitas Kredit**").

#### **Nilai Perjanjian**

Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah).

#### **Biaya-biaya**

Provisi : 0,5% (nol koma lima persen) per tahun  
Biaya Administrasi : Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah)

#### **Jangka Waktu Perjanjian**

36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak 25 Juni 2021 sampai dengan 25 Juni 2024.

#### **Bunga**

10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun. Dalam hal Perseroan lalai membayar lunas kepada Ganesha suatu jumlah yang telah wajib dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit 225 ini, baik jumlah pokok, bunga, denda, provisi, biaya atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya, dan/atau dalam hal Perseroan menarik fasilitas melebihi pagu fasilitas kredit, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar bunga, dan/atau denda atas jumlah yang terhutang tersebut dan termasuk

tanggal jumlah tersebut sudah harus dibayar lunas seluruhnya yaitu atas kelebihan penarikan fasilitas-fasilitas kredit tersebut sebesar 36% (tiga puluh enam persen) per tahun.

### **Kewajiban Perseroan**

Perseroan berkewajiban untuk:

- a. Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan yang telah disepakati dalam ketentuan dan syarat kredit;
- b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran yang terhutang kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 225 ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh Perseroan terhadap siapapun juga;
- c. Menjaga perputaran rekening giro Perseroan di Ganesha secara aktif;
- d. Mencadangkan sejumlah dana pada rekening giro Perseroan yang ada pada Ganesha dengan minimal sebesar kewajiban angsuran;
- e. Memberitahukan kepada Ganesha dengan segera mengenai tiap-tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh buruk kepada usaha Perseroan atau menyebabkan keterlambatan Perseroan untuk membayar bunga, denda atau hutang pokok dari fasilitas ini;
- f. Perseroan harus sudah memenuhi peraturan-peraturan Pemerintah termasuk ijin-ijin yang harus dimiliki dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya yang harus disampaikan kepada Ganesha sebelum Akta Perjanjian Kredit ditandatangani;
- g. Melakukan pengurusan perpanjangan atas perijinan usaha yang akan dan telah jatuh tempo dan selanjutnya menyerahkan salinan perijinan kepada Ganesha;
- h. Menyerahkan laporan yang terdiri atas: (i) Laporan Keuangan *Audited* tahunan yang wajib diserahkan kepada Ganesha paling lambat 6 (enam) bulan setelah periode berakhir, (ii) Laporan Keuangan *Inhouse* triwulan yang diberikan kepada Ganesha paling lambat 2 (dua) bulan setelah periode tutup buku, (iii) Penilaian ulang agunan melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Ganesha setiap 2 (dua) tahun sekali, dan (iv) Laporan Penjualan unit rumah, laporan kartu piutang/*account receivables* berjalan per bulan, maksimal tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya;
- i. Melakukan pemecahan sertifikat melalui notaris yang ditunjuk oleh Ganesha;
- j. Memberikan laporan keuangan *audited* per Desember 2020 paling lambat pada bulan September 2021;
- k. Menyerahkan seluruh sertifikat yang menjadi agunan untuk selanjutnya disimpan oleh Ganesha;
- l. Dalam hal menurut pertimbangan Ganesha, agunan perlu dipasang hak tanggungan maka Perseroan wajib menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- m. Perseroan harus segera memberitahukan kepada Ganesha dan upaya penyelesaian mengenai sengketa dengan pemerintah atau pihak lainnya, tuntutan atas kerusakan yang diderita, tuntutan hukum terhadap Perseroan/penjamin;
- n. Bersedia setiap saat untuk dilakukan pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan serta kondisi perusahaan oleh Ganesha atau pihak lain yang ditunjuk oleh Ganesha;
- o. Memberitahukan kepada Ganesha tentang adanya permohonan pernyataan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh kreditor atau pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit/PKPU Perseroan paling lambat 3 (tiga) hari sejak Perseroan mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud atau sejak Perseroan menerima panggilan sidang dari Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud;
- p. Menyerahkan data kepada Ganesha apabila terdapat akta perubahan anggaran dasar.

### **Kedaaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan berada dalam keadaan cidera janji dalam hal:

- a. Tidak mempergunakan fasilitas kredit yang diberikan sesuai dengan tujuan pemberian kredit seperti yang telah disepakati dalam ketentuan dan syarat kredit;
- b. Hal-hal yang dinyatakan dalam pernyataan dan jaminan ternyata tidak benar;
- c. Surat-surat agunan/bukti kepemilikan agunan dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang diberikan Perseroan kepada Ganesha ternyata tidak sah secara hukum/palsu;
- d. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- e. Sesuatu jumlah hutang pokok atau bunga atau denda atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit 225 ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit 225;

- f. Menurut Ganesha, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi atau belum cukup memenuhi syarat-syarat lain dalam Perjanjian Kredit 225 ini dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan Perjanjian Kredit 225;
- g. Sesuatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam Perjanjian Kredit 225 ini dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit 225 ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Ganesha dianggap penting;
- h. Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 225 ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar hutang-hutang kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu) atau karena sebab apapun tidak berhak lagi menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan kepada Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang;
- i. Perseroan telah lalai atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan merupakan pihak yang meminjam dan dalam hal kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan;
- j. Perseroan lalai dalam membayar segala sesuatu yang terhutang oleh Perseroan kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 225 dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau yang akan dibuat antara Perseroan dan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang tersebut;
- k. Terjadinya peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan Ganesha (*force majeure*) antara lain keadaan krisis atau kemacetan likuiditas sebagai akibat dari perubahan kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter;
- l. Suatu instansi pemerintah atau instansi pengadilan dengan cara dan alasan apapun juga menyita, merampas, membekukan sebagian atau seluruh kekayaan Perseroan;
- m. Perseroan tidak memenuhi suatu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia baik pusat maupun daerah yang mengakibatkan ijin usaha Perseroan dapat dicabut;
- n. Harta kekayaan Perseroan dilakukan sita eksekusi atau sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
- o. Harta kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib atau dalam sita penjualan atau sita penjagaan agunan;
- p. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- q. Menurut pertimbangan Ganesha, kekayaan Perseroan sangat menurun atau merosot nilainya atau usaha Perseroan mengalami kemunduran sehingga tidak memungkinkan untuk dapat membayar angsuran atau membayar lunas hutangnya kepada Ganesha;
- r. Bagian kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan hutang ternyata telah dibebani dengan hak-hak jaminan lainnya selain kepada Ganesha;
- s. Pemegang saham dinyatakan pailit/bangkrut;
- t. Usaha yang dijalankan Perseroan diberhentikan dan/atau ijin yang berkenaan dengan usaha-usaha Perseroan tersebut dicabut oleh instansi yang berwenang.

Dengan terjadinya keadaan cidera janji tersebut, Ganesha berhak untuk dengan seketika tanpa somasi kepada Perseroan untuk mengakhiri Perjanjian Kredit 225 ini dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 225 ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau akan dibuat antara Perseroan dan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan yang mungkin ada.

### **Pengakhiran Perjanjian**

Perjanjian Kredit 225 ini berakhir karena jangka waktu perjanjian telah lampau atau karena salah satu sebab terjadinya keadaan cidera janji. Sehubungan dengan pengakhiran Perjanjian Kredit 225 ini, maka Ganesha berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan dan menarik kembali fasilitas kredit ini dalam kejadian seluruh hutang-hutang Perseroan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit 225 ini maupun hutang yang akan timbul atau dibuat dikemudian hari oleh Perseroan kepada Ganesha.

### **Pembatasan**

Sepanjang Perseroan tidak mendapatkan persetujuan tertulis dari Ganesha, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal yang terdiri atas:

- Memberitahukan secara tertulis apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham.
- Bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas hutang pihak ketiga;
- Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
- Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Ganesha.

### **Jaminan**

Dalam rangka menjamin kelancaran pelaksanaan kewajiban Perseroan kepada Ganesha, maka Perseroan memberikan jaminan (agunan) kepada Ganesha berupa 8 (delapan) bidang tanah. Terdapat 3 (tiga) SHGB yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Ganesha, dengan perincian sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Akta Pembebanan Hak Tanggungan	Sertifikat Hak Tanggungan	Lokasi
1	SHGB No. 459/Kemang	58/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09662/2021	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2	SHGB No. 460/Kemang	59/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09664/2021	
3	SHGB No.1140/Kemang	23/2022 tanggal 21 Februari 2022	No. 02736/2022	

Selanjutnya, untuk 6 (enam) SHGB lainnya baru akan dibebani hak tanggungan dalam hal terjadi peningkatan plafon kredit. Adapun 6 (enam) SHGB sebagaimana dimaksud antara lain diuraikan sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Lokasi
1	SHGB No. 461/Kemang	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2.	SHGB No. 462/Kemang	
3.	SHGB No. 773/Kemang	
4.	SHGB No. 782/Kemang	
5.	SHGB No. 783/Kemang	

Seluruh SHGB di atas telah diagunkan kepada Ganesha sebagaimana dibuktikan dengan Catatan Penyimpanan Khusus No. 002663 tertanggal 23 September 2021 antara Ganesha dengan Perseroan.

### **Mekanisme dan Domisili Penyelesaian Sengketa**

Dalam hal terjadinya perselisihan atas pemberian kredit yang ditimbulkan berdasarkan Perjanjian Kredit 225 ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka Perseroan dan Ganesha memiliki tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa mengurangi hak dan wewenang Ganesha untuk melakukan penuntutan hukum terhadap Perseroan di pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di wilayah Republik Indonesia yang dipandang perlu oleh Ganesha sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Catatan:** Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah diuraikan diatas. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham

Perdana, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Ganesha terkait pencabutan setiap pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan Pemegang Saham Publik (negative covenants) sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 140/KR2/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dan Surat No. 012/KR2/IX/2022 tanggal 21 September 2022, yang pada dasarnya hanya mewajibkan Perseroan untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha dalam hal Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian dividen dan pembayaran/pelunasan kepada pemegang saham. Adapun selama Perseroan terikat dalam Perjanjian Kredit 225 dengan Ganesha, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajibannya antara lain Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha sehubungan dengan adanya perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, dan perubahan susunan pengurus Perseroan melalui Surat No. 049/SPb/GMA/IX/2022 tanggal 22 September 2022 dan Surat No. 070/SPb/GMA/III/2023 tanggal 6 Maret 2023.

4. **Akta Perjanjian Kredit No. 226 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diubah terakhir kali dengan Addendum II (Kedua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022 tanggal 28 September 2022 antara PT Bank Ganesha Tbk dengan Perseroan ("Perjanjian Kredit 226"), yang antara lain mengatur:**

#### **Para Pihak**

- a. PT Bank Ganesha Tbk ("**Ganesha**"); dan
- b. Perseroan

Selanjutnya, Ganesha dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

#### **Jenis dan Tujuan**

Sehubungan dengan keperluan Perseroan dalam melakukan pembangunan proyek perumahan di Greenland Kemang, Bogor, Cluster Regia sesuai dengan batchnya, Perseroan mengalokasikan fasilitas kredit kepada Perseroan dalam bentuk *Short Term Loan 3* (STL 3) Line dengan jumlah setinggi-tingginya Rp. 13.200.000.000,- (tiga belas miliar dua ratus juta Rupiah) ("**Fasilitas Kredit**").

#### **Nilai Perjanjian**

Rp. 13.200.000.000,- (tiga belas miliar dua ratus juta Rupiah).

#### **Biaya-biaya**

Provisi	: 0,5% (nol koma lima persen) per tahun
Biaya Administrasi	: Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per tahun

#### **Jangka Waktu Perjanjian**

36 (tiga puluh enam) bulan.

#### **Bunga**

10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun. Dalam hal Perseroan lalai membayar lunas kepada Ganesha suatu jumlah uang yang telah wajib dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit 226 ini, baik jumlah pokok, bunga, denda, provisi, biaya atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya dan/atau dalam hal Perseroan menarik fasilitas melebihi pagu fasilitas kredit, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar bunga, dan/atau denda atas jumlah yang terhutang dan termasuk tanggal jumlah tersebut sudah harus dibayar lunas seluruhnya yaitu atas kelebihan penarikan fasilitas-fasilitas kredit tersebut sebesar 36% (tiga puluh enam persen) per tahun.

### **Kewajiban Perseroan**

Perseroan berkewajiban untuk:

- a. Menggunakan Fasilitas Kredit sesuai dengan yang telah disepakati berdasarkan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terhutang kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 226 ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh Perseroan terhadap siapapun juga;
- c. Menjaga perputaran rekening giro Perseroan di Ganesha secara aktif;
- d. Mencadangkan sejumlah dana pada rekening giro Perseroan yang ada pada Ganesha minimal sebesar kewajiban angsuran;
- e. Memberitahukan kepada Ganesha dengan segera tiap-tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh buruk kepada usaha Perseroan atau menyebabkan keterlambatan Perseroan untuk membayar bunga, denda atau hutang pokok dari fasilitas ini;
- f. Memenuhi peraturan-peraturan Pemerintah termasuk ijin-ijin yang harus dimiliki dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya yang harus disampaikan kepada Ganesha sebelum Akta Perjanjian Kredit ditandatangani;
- g. Selama jangka waktu kredit, Perseroan berkewajiban untuk melakukan pengurusan perpanjangan atas perijinan usaha yang akan dan telah jatuh tempo dan selanjutnya berkewajiban untuk menyerahkan salinan perijinan kepada Ganesha;
- h. Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan laporan yang terdiri atas: (i) laporan keuangan *audited* tahunan yang wajib diserahkan kepada Ganesha paling lambat 6 (enam) bulan setelah periode berakhir, (ii) laporan keuangan *inhouse* triwulan yang wajib diberikan kepada Ganesha paling lambat 2 (dua) bulan setelah periode tutup buku, (iii) penilaian ulang agunan melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Ganesha setiap 2 (dua) tahun sekali, dan (iv) laporan penjualan unit rumah, laporan kartu piutang/*account receivables* berjalan per bulan paling lambat tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya;
- i. Melakukan pemecahan sertifikat melalui notaris yang ditunjuk oleh Ganesha;
- j. Memberikan laporan keuangan *audited* per Desember 2020 paling lambat pada bulan September 2021;
- k. Menyerahkan seluruh sertifikat yang menjadi agunan kepada Ganesha untuk selanjutnya disimpan oleh Ganesha;
- l. Dalam hal menurut pertimbangan Ganesha, agunan perlu dipasang hak tanggungan maka Perseroan wajib menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- m. Memberitahukan dengan segera kepada Ganesha dan upaya penyelesaian mengenai sengketa dengan pemerintah atau pihak lainnya, tuntutan atas kerusakan yang diderita, tuntutan hukum terhadap Perseroan atau penjamin;
- n. Bersedia setiap saat untuk dilakukan pemeriksaan administrasi pembukuan serta kondisi perusahaan oleh Ganesha atau pihak lain yang ditunjuk oleh Ganesha;
- o. Memberitahukan kepada Perseroan tentang adanya permohonan pernyataan pailit atau PKPU yang diajukan oleh kredit atau pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit/PKPU Perseroan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak Perseroan mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud atau sejak Perseroan menerima panggilan sidang dari Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud.

### **Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan berada dalam keadaan cidera janji dalam hal:

- a. Perseroan tidak mempergunakan fasilitas kredit yang diberikan sesuai dengan tujuan pemberian kredit sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Hal-hal yang dinyatakan dalam pernyataan dan jaminan ternyata tidak benar;
- c. Surat-surat agunan/bukti kepemilikan agunan dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang diberikan Perseroan kepada Ganesha ternyata tidak sah secara hukum/palsu;
- d. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- e. Sesuatu jumlah hutang pokok atau bunga atau denda atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit 226 ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit 226 ini;
- f. Menurut Ganesha, Perseroan lalai memenuhi atau belum cukup memenuhi syarat-syarat lain dalam Perjanjian Kredit 226 ini dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan Perjanjian Kredit 226;
- g. Suatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam Perjanjian Kredit 226 ini dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit 226 ini, ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Ganesha dianggap penting;



- h. Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 226 ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan apilit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar hutang-hutang kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih atau karena sebab apapun tidak berhak lagi menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan kepada Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang;
- i. Perseroan telah lalai atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam dan dalam hal kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam pinjaman tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan;
- j. Perseroan lalai dalam membayar segala sesuatu yang terhutang oleh Perseroan kepada Ganesha, berdasarkan Perjanjian Kredit 226 dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau yang akan dibuat antara Perseroan dengan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud;
- k. Terjadinya peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan Bank (*force majeure*) antara lain keadaan krisis atau kemacetan likuiditas sebagai akibat dari perubahan kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter;
- l. Suatu instansi pemerintah atau instansi pengadilan dengan cara dan alasan apapun juga menyita, merampas, membekukan sebagian atau seluruh kekayaan Perseroan;
- m. Perseroan tidak memenuhi suatu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia baik pusat maupun daerah yang mengakibatkan ijin usaha Perseroan dapat dicabut;
- n. Harta kekayaan Perseroan dilakukan sita eksekusi atau sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
- o. Harta kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib atau dalam sita penjualan atau sita penjagaan agunan;
- p. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- q. Menurut pertimbangan Ganesha, kekayaan Perseroan sangat menurun atau merosot nilainya atau usaha Perseroan mengalami kemunduran sehingga tidak memungkinkan untuk membayar angsuran atau membayar luasn hutangnya kepada Perseroan;
- r. Bagian kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan hutang ternyata telah dibebani dengan hak-hak jaminan lainnya selain kepada Ganesha;
- s. Pemegang saham dinyatakan pailit/bangkrut;
- t. Usaha yang dijalankan Perseroan diberhentikan dan/atau ijin yang berkenaan dengan usaha-usaha Perseroan tersebut dicabut oleh instansi yang berwenang.

Dalam hal terjadinya keadaan cidera janji tersebut, maka Ganesha berhak untuk seketika tanpa somasi untuk melakukan pengakhiran atas Perjanjian Kredit 226 ini dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 226 ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau akan dibuat antara Perseroan dan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan.

### **Pengakhiran Perjanjian**

Perjanjian Kredit 226 ini berakhir dalam hal telah melampaui jangka waktu perjanjian ataupun karena salah satu sebab terjadinya keadaan cidera janji. Dengan demikian Ganesha berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan dan menarik kembali fasilitas kredit.

### **Pembatasan**

Sepanjang Perseroan tidak mendapatkan persetujuan tertulis dari Ganesha, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal yang terdiri atas:

- a. Memberitahukan secara tertulis apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham.

- b. Bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas hutang pihak ketiga;
- c. Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
- d. Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Ganesha.

### **Jaminan**

Dalam rangka menjamin kelancaran pelaksanaan kewajiban Perseroan kepada Ganesha, maka Perseroan memberikan jaminan (agunan) kepada Ganesha berupa 8 (delapan) bidang tanah. Terdapat 3 (tiga) SHGB yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Ganesha, dengan perincian sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Akta Pembebanan Hak Tanggungan	Sertifikat Hak Tanggungan	Lokasi
1	SHGB No. 459/Kemang	58/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09662/2021	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2	SHGB No. 460/Kemang	59/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09664/2021	
3	SHGB No. 1140/Kemang	23/2022 tanggal 21 Februari 2022	No. 02736/2022	

Selanjutnya, untuk 6 (enam) SHGB lainnya baru akan dibebani hak tanggungan dalam hal terjadi peningkatan plafon kredit. Adapun 6 (enam) SHGB sebagaimana dimaksud antara lain diuraikan sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Lokasi
1	SHGB No. 461/Kemang	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2.	SHGB No. 462/Kemang	
3.	SHGB No. 773/Kemang	
4.	SHGB No. 782/Kemang	
5.	SHGB No. 783/Kemang	

Seluruh SHGB di atas telah diagunkan kepada Ganesha sebagaimana dibuktikan dengan Catatan Penyimpanan Khusus No. 002663 tertanggal 23 September 2021 antara Ganesha dengan Perseroan.

### **Mekanisme dan Domisili Penyelesaian Sengketa**

Dalam hal terjadinya perselisihan atas pemberian kredit yang ditimbulkan berdasarkan Perjanjian Kredit 226 ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka Perseroan dan Ganesha memiliki tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa mengurangi hak dan wewenang Ganesha untuk melakukan penuntutan hukum terhadap Perseroan di pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di wilayah Republik Indonesia yang dipandang perlu oleh Ganesha sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Catatan:** Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah diuraikan diatas. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Ganesha terkait pencabutan setiap pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan Pemegang Saham Publik (*negative covenants*) sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 140/KR2/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dan Surat No. 012/KR2/IX/2022 tanggal 21 September 2022, yang pada dasarnya hanya mewajibkan Perseroan untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha dalam hal Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris,

susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian dividen dan pembayaran/pelunasan kepada pemegang saham. Adapun selama Perseroan terikat dalam Perjanjian Kredit 226 dengan Ganesha, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajibannya antara lain Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha sehubungan dengan adanya perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, dan perubahan susunan pengurus Perseroan melalui Surat No. 049/SPb/GMA/IX/2022 tanggal 22 September 2022 dan Surat No. 070/SPb/GMA/III/2023 tanggal 6 Maret 2023.

5. **Akta Perjanjian Kredit No. 227 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diubah terakhir kali dengan Addendum II (Kedua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022 tanggal 28 September 2022 antara PT Bank Ganesha Tbk dengan Perseroan ("Perjanjian Kredit 227"), yang antara lain mengatur:**

**Para Pihak**

- a. PT Bank Ganesha Tbk ("**Ganesha**"); dan
- b. Perseroan

Selanjutnya, Ganesha dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

**Jenis dan Tujuan**

Sehubungan dengan keperluan Perseroan dalam melakukan pembangunan pembiayaan perijinan dan pembangunan infrastruktur untuk 206 (dua ratus enam) unit Cluster Regia, Ganesha mengalokasikan fasilitas kredit pinjaman kepada Perseroan dalam bentuk *Short Term Loan Refinancing* (STL Ref) dengan jumlah setinggi-tingginya Rp. 8.600.000.000,- (delapan miliar enam ratus juta Rupiah) ("**Fasilitas Kredit**").

**Nilai Perjanjian**

Rp. 8.600.000.000,- (delapan miliar enam ratus juta Rupiah)

**Biaya-biaya**

Provisi	: 0,5% (nol koma lima persen) per tahun
Biaya Administrasi	: Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah)

**Jangka Waktu Perjanjian**

36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak 25 Juni 2021 sampai dengan 25 Juni 2024.

**Bunga**

10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun. Dalam hal Perseroan lalai membayar lunas kepada Ganesha suatu jumlah uang yang telah wajib dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit 227 ini baik jumlah pokok, bunga, denda, provisi, biaya atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya dan/atau dalam hal Perseroan menarik fasilitas melebihi pagu fasilitas kredit, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar bunga dan/atau denda atas jumlah yang terhutang tersebut sejak dan termasuk tanggal jumlah tersebut sudah harus dibayar lunas seluruhnya yaitu atas kelebihan penarikan fasilitas-fasilitas kredit tersebut sebesar 36% (tiga puluh enam) persen per tahun.

**Kewajiban Perseroan**

Perseroan berkewajiban untuk:

- a. Menggunakan fasilitas kredit sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terhutang kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 227 ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh Perseroan terhadap siapapun juga;
- c. Menjaga perputaran rekening giro Perseroan di Ganesha secara aktif;

- d. Mencadangkan sejumlah dana pada rekening giro Perseroan yang ada pada Ganesha minimal sebesar kewajiban angsuran;
- e. Memberitahukan kepada Ganesha dengan segera tiap-tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh buruk kepada usaha Perseroan atau menyebabkan keterlambatan Perseroan untuk membayar bunga, denda atau hutang pokok dari fasilitas ini;
- f. Memenuhi peraturan-peraturan pemerintah termasuk ijin-ijin yang harus dimiliki dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya yang harus disampaikan kepada Ganesha sebelum Akta Perjanjian Kredit ditandatangani;
- g. Melakukan pengurusan perpanjangan atas perijinan usaha yang akan dan telah jatuh tempo untuk selanjutnya menyerahkan salinan perijinan kepada Ganesha;
- h. Menyerahkan laporan yang terdiri atas: (i) Laporan Keuangan *Audited* tahunan yang wajib diserahkan kepada Ganesha selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah periode berakhir, (ii) Laporan Keuangan *Inhouse* triwulan yang diberikan kepada Ganesha paling lambat 2 (dua) bulan setelah periode tutup buku, (iii) penilaian ulang agunan melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Ganesha setiap 2 (dua) tahun sekali, dan (iv) Laporan penjualan unit rumah, laporan kartu piutang/*account receivables* berjalan per bulan paling lambat tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya;
- i. Melakukan pemecahan sertifikat melalui notaris yang ditunjuk oleh Ganesha;
- j. Memberikan laporan keuangan *audited* per Desember 2020 paling lambat pada September 2021;
- k. Menyerahkan seluruh sertifikat yang menjadi agunan untuk selanjutnya disimpan oleh Ganesha;
- l. Dalam hal menurut pertimbangan Ganesha, agunan perlu dipasang hak tanggungan maka Perseroan berkewajiban untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- m. Memberitahukan kepada Ganesha dan upaya penyelesaian mengenai sengketa dengan pemerintah atau pihak lainnya, tuntutan atau kerusakan yang diderita, tuntutan hukum terhadap Perseroan/penjamin;
- n. Bersedia setiap saat untuk dilakukan pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan serta kondisi perusahaan oleh Ganesha atau pihak lain yang ditunjuk oleh Ganesha;
- o. Memberitahukan kepada Ganesha tentang adanya permohonan pernyataan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh kreditor atau pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit/PKPU Perseroan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak Perseroan mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud atau sejak Perseroan menerima panggilan sidang dari Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud.

#### **Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan berada dalam keadaan cidera janji dalam hal:

- a. Tidak mempergunakan fasilitas kredit yang diberikan sesuai dengan tujuan pemberian kredit sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Hal-hal yang dinyatakan dalam pernyataan dan jaminan ternyata tidak benar;
- c. Surat-surat agunan/bukti kepemilikan agunan dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang diberikan Perseroan kepada Ganesha ternyata tidak sah secara hukum/palsu;
- d. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- e. Suatu jumlah hutang pokok atau bunga atau denda atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan Perjanjian Kredit 227 ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit 227 ini;
- f. Menurut Ganesha, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi atau belum cukup memenuhi syarat-syarat lain dalam Perjanjian Kredit ini dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan Perjanjian Kredit;
- g. Suatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam Perjanjian Kredit 227 ini dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit 227 ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Ganesha dianggap penting;
- h. Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 227 ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar hutang-hutang kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih atau karenan sebab apapun tidak berhak lagi menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang;
- i. Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam dan dalam hal kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian

- tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan;
- j. Perseroan lalai dalam membayar segala sesuatu yang terhutang oleh Perseroan kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 227 dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau yang akan dibuat antara Perseroan dengan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang tersebut;
  - k. Terjadinya peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan Ganesha antara lain keadaan krisis atau kemacetan likuiditas sebagai akibat dari perubahan kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter;
  - l. Suatu instansi pemerintah atau instansi pengadilan dengan cara dan alasan apapun juga menyita, merampas, membekukan sebagian/seluruh kekayaan Perseroan;
  - m. Perseroan tidak memenuhi suatu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia baik pusat maupun daerah yang dapat mengakibatkan ijin usaha Perseroan dapat dicabut;
  - n. Harta kekayaan Perseroan dilakukan sita eksekusi atau sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
  - o. Harta kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib atau dalam sita penjualan atau sita penjagaan agunan;
  - p. Menurut pertimbangan Ganesha, kekayaan Perseroan sangat menurun atau merosot nilainya atau usaha Perseroan mengalami kemunduran sehingga tidak memungkinkan untuk dapat membayar angsuran atau membayar lunas hutangnya kepada Ganesha;
  - q. Bagian kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan hutang ternyata telah dibebani dengan hak-hak jaminan lainnya selain kepada Ganesha;
  - r. Pemegang saham dinyatakan pailit/bangkrut;
  - s. Usaha yang dijalankan Perseroan diberhentikan dan/atau ijin yang berkenaan dengan usaha-usaha Perseroan tersebut dicabut oleh instansi yang berwenang.

### **Pengakhiran Perjanjian**

Perjanjian Kredit 227 ini berakhir dalam hal telah melampaui jangka waktu perjanjian ataupun karena salah satu sebab terjadinya keadaan cidera janji. Dengan demikian Ganesha berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan dan menarik kembali fasilitas kredit.

### **Pembatasan**

Sepanjang Perseroan tidak mendapatkan persetujuan tertulis dari Ganesha, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal yang terdiri atas:

- a. Memberitahukan secara tertulis apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian dividen, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham.
- b. Bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas hutang pihak ketiga;
- c. Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
- d. Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Ganesha.

### **Jaminan**

Dalam rangka menjamin kelancaran pelaksanaan kewajiban Perseroan kepada Ganesha, maka Perseroan memberikan jaminan (agunan) kepada Ganesha berupa 8 (delapan) bidang tanah. Terdapat 3 (tiga) SHGB yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Ganesha, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Akta Pembebanan Hak Tanggungan	Sertifikat Hak Tanggungan	Lokasi
1	SHGB No. 459/Kemang	58/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09662/2021	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2	SHGB No. 460/Kemang	59/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09664/2021	
3	SHGB No.1140/Kemang	23/2022 tanggal 21 Februari 2022	No. 02736/2022	

Selanjutnya, untuk 6 (enam) SHGB lainnya baru akan dibebani hak tanggungan dalam hal terjadi peningkatan plafon kredit. Adapun 6 (enam) SHGB sebagaimana dimaksud antara lain diuraikan sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Lokasi
1	SHGB No. 461/Kemang	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2.	SHGB No. 462/Kemang	
3.	SHGB No. 773/Kemang	
4.	SHGB No. 782/Kemang	
5.	SHGB No. 783/Kemang	

Seluruh SHGB di atas telah diagunkan kepada Ganesha sebagaimana dibuktikan dengan Catatan Penyimpanan Khusus No. 002663 tertanggal 23 September 2021 antara Ganesha dengan Perseroan.

#### **Mekanisme dan Domisili Penyelesaian Sengketa**

Dalam hal terjadinya perselisihan atas pemberian kredit yang ditimbulkan berdasarkan Perjanjian Kredit 227 ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka Perseroan dan Ganesha memiliki tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa mengurangi hak dan wewenang Ganesha untuk melakukan penuntutan hukum terhadap Perseroan di pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di wilayah Republik Indonesia yang dipandang perlu oleh Ganesha sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Catatan:** Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah diuraikan diatas. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Ganesha terkait pencabutan setiap pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan Pemegang Saham Publik (*negative covenants*) sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 140/KR2/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dan Surat No. 012/KR2/IX/2022 tanggal 21 September 2022, yang pada dasarnya hanya mewajibkan Perseroan untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha dalam hal Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian dividen dan pembayaran/pelunasan kepada pemegang saham. Adapun selama Perseroan terikat dalam Perjanjian Kredit 227 dengan Ganesha, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajibannya antara lain Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha sehubungan dengan adanya perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, dan perubahan susunan pengurus Perseroan melalui Surat No. 049/SPb/GMA/IX/2022 tanggal 22 September 2022 dan Surat No. 070/SPb/GMA/III/2023 tanggal 6 Maret 2023.

6. **Akta Perjanjian Kredit No. 228 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diubah terakhir kali dengan Addendum II (Kedua) atas Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRD/KCU/2022 tanggal 28 September 2022 antara PT Bank Ganesha Tbk dengan Perseroan (“Perjanjian Kredit 228”), yang antara lain mengatur:**

#### **Para Pihak**

- PT Bank Ganesha Tbk (“**Ganesha**”); dan
- Perseroan

Selanjutnya, Ganesha dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”



### **Jenis dan Tujuan**

Sehubungan dengan keperluan Perseroan dalam rangka *refinancing* pembangunan *marketing gallery*, 2 (dua) rumah contoh dan *landscape* yang telah selesai dibangun, Ganesha mengalokasikan fasilitas kredit pinjaman kepada Perseroan dalam bentuk *Fixed Loan* (FL) dengan jumlah setinggi-tingginya Rp. 3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta Rupiah) ("**Fasilitas Kredit**").

### **Nilai Perjanjian**

Rp. 3.700.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus juta Rupiah).

### **Biaya-biaya**

Provisi : 0,5% (nol koma lima persen)  
Biaya administrasi : Rp. 1.000.000 (satu juta Rupiah)

### **Jangka Waktu Perjanjian**

60 (enam puluh bulan) termasuk *Grace Period* selama 12 (dua belas) bulan dan *Availability Period* selama 1 (satu) bulan terhitung sejak 25 Juni 2021 sampai dengan 25 Juni 2026.

### **Bunga dan Denda**

10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun. Dalam hal Perseroan terlambat membayar lunas kepada Ganesha suatu jumlah uang yang telah wajib dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini baik jumlah pokok, bunga, denda, provisi, biaya atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya, dan/atau dalam hal Perseroan menarik fasilitas melebihi pagu fasilitas kredit, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar bunga dan/atau denda atas jumlah yang terutang tersebut sejak dan termasuk tanggal jumlah tersebut sudah harus dibayar lunas seluruhnya yaitu atas kelebihan penarikan fasilitas-fasilitas kredit tersebut sebesar 36% (tiga puluh enam persen) per tahun.

### **Kewajiban Perseroan**

Perseroan berkewajiban untuk:

- a. Menggunakan fasilitas kredit sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terutang kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karenan apapun juga wajib dibayar oleh Perseroan terhadap siapapun juga;
- c. Menjaga perputaran rekening giro Perseroan di Ganesha secara aktif;
- d. Mencadangkan sejumlah dana pada rekening giro Perseroan yang ada pada Ganesha minimal sebesar kewajiban angsuran;
- e. Memberitahukan kepada Ganesha dengan segera mengenai tiap-tiap kejadian yang dapat mempunyai pengaruh buru kepada usaha Perseroan atau menyebabkan keterlambatan Perseroan untuk membayar bunga, denda atau hutang pokok dari fasilitas kredit;
- f. Memenuhi peraturan -peraturan Pemerintah termasuk ijin-ijin yang harus dimiliki dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya yang harus disampaikan kepada Ganesha sebelum Akta Perjanjian Kredit ditandatangani;
- g. Melakukan pengurusan perpanjangan atas perijinan usaha yang akan dan telah jatuh tempo yang untuk selanjutnya menyerahkan salinan perijinan kepada Ganesha;
- h. Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan laporan yang terdiri atas: (i) Laporan Keuangan *Audited* tahunan yang wajib diserahkan kepada Ganesha paling lambat 6 (enam) bulan setelah periode berakhir, (ii) Laporan Keuangan *inhouse* triwulan yang paling lambat diberikan kepada Ganesha paling lambat 2 (dua) bulan setelah periode tutup buku, (iii) penilaian ulang agunan melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Ganesha setiap 2 (dua) tahun sekali, dan (v) laporan penjualan unit rumah, laporan kartu *pouting/account receivables* berjalan per bulan, paling lambat tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya;
- i. Melakukan pemecahan sertifikat melalui notaris yang ditunjuk oleh Ganesha;
- j. Memberikan laporan keuangan *audited* per Desember 2020 paling lambat bulan September 2021;
- k. Menyerahkan seluruh sertifikat yang menjadi agunan kepada Ganesha untuk selanjutnya disimpan oleh Ganesha;



- l. Dalam hal menurut pertimbangan Ganesha, agunan perlu dipasang hak tanggungan maka Perseroan berkewajiban untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- m. Memberikan dengan segera kepada Ganesha mengenai upaya penyelesaian yang terdiri atas sengketa dengan pemerintah atau pihak lainnya, tuntutan atas kerusakan yang diderita, dan tuntutan hukum terhadap Perseroan/Penjamin;
- n. Bersedia untuk dilakukan pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan serta kondisi perusahaan oleh Ganesha atau pihak lain yang ditunjuk oleh Ganesha;
- o. Memberitahukan kepada Ganesha tentang adanya permohonan pernyataan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh kreditor atau pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit/PKPU Perseroan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak Perseroan mengetahui adanya permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud atau sejak Perseroan menerima panggilan sidang dari Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit/PKPU dimaksud;
- p. Memberitahukan secara tertulis apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham.

### **Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan berada dalam keadaan cidera janji dalam hal:

- a. Tidak mempergunakan fasilitas kredit yang diberikan sesuai dengan tujuan pemberian kredit sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit;
- b. Hal-hal yang dinyatakan dalam pernyataan dan jaminan ternyata tidak benar;
- c. Surat-surat agunan/bukti kepemilikan agunan dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang diberikan Perseroan kepada Ganesha ternyata tidak sah secara hukum/palsu;
- d. Kewajiban administratif sebagaimana tertuang dalam kewajiban Perseroan tidak dilaksanakan dengan baik;
- e. Suatu jumlah hutang pokok atau bunga atau denda atau lain-lain jumlah yang terutang berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit 228 ini;
- f. Menurut Ganesha, Perseroan lalai memenuhi atau tidak memenuhi atau belum cukup memenuhi syarat-syarat lain dalam Perjanjian Kredit 228 ini dan/atau terjadi pelanggaran terhadap atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian kredit;
- g. Suatu pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam Perjanjian Kredit 228 ini dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit 228 ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya dalam atau mengenai hal-hal yang oleh Ganesha dianggap penting;
- h. Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau penundaan pembayaran hutang-hutang kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar hutang-hutang kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih atau karena sebab apapun tidak berhak lagi menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap Perseroan oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- i. Perseroan telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam suatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit yang mana Perseroan adalah sebagai pihak yang meminjam dan dalam hal kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan;
- j. Perseroan lalai dalam membayar segala sesuatu yang terutang oleh Perseroan kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau yang akan dibuat antara Perseroan dan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya, baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara di bawah tangan, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud;
- k. Terjadi peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan Ganesha (*force majeure*) antara lain keadaan krisis atau kemacetan likuiditas sebagai akibat dari perubahan kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter;
- l. Suatu instansi Pemerintah atau instansi Pengadilan dengan cara dan alasan apapun juga menyita, merampas, membekukan sebagian atau seluruh kekayaan Perseroan;

- m. Perseroan tidak memenuhi suatu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia baik pusat maupun daerah yang mengakibatkan ijin usaha Perseroan dapat dicabut;
- n. Harta kekayaan Perseroan dilakukan sita eksekusi atau sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
- o. Harta kekayaan Perseroan seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib atau dalam sita penjualan atau sita penjagaan agunan;
- p. Dalam hal menurut pertimbangan Ganesha, kekayaan Perseroan sangat menurun atau merosot nilainya atau usaha Perseroan mengalami kemunduran sehingga tidak memungkinkan untuk dapat membayar angsuran atau membayar lunas hutangnya kepada Ganesha berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini;
- q. Bagian kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan hutang ternyata telah dibebani dengan hak-hak jaminan lainnya selain kepada Ganesha;
- r. Pemegang saham dinyatakan pailit/bangkrut berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- s. Usaha yang dijalankan Perseroan diberhentikan dan/atau ijin yang berkenaan dengan usaha-usaha Perseroan tersebut telah dicabut oleh instansi yang berwenang.

Dalam hal terjadinya keadaan cidera janji, maka Ganesha berhak untuk seketika tanpa somasi lagi untuk melakukan pengakhiran atas Perjanjian Kredit 228 ini dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah ada dan/atau akan dibuat antara Perseroan dengan Ganesha termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya.

#### **Pengakhiran Perjanjian**

Perjanjian Kredit 228 ini berakhir dalam hal telah melampaui jangka waktu perjanjian ataupun karena salah satu sebab terjadinya keadaan cidera janji. Dengan demikian, maka Ganesha berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Perseroan dan menarik kembali fasilitas kredit ini.

#### **Pembatasan**

Sepanjang Perseroan tidak mendapatkan persetujuan tertulis dari Ganesha, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal yang terdiri atas:

- a. Memberitahukan secara tertulis apabila melakukan perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian deviden, dan pembayaran/pelunasan utang kepada pemegang saham.
- b. Bertindak sebagai penjamin (*borg*) atas hutang pihak ketiga;
- c. Mengajukan kepailitan/PKPU untuk dirinya sendiri;
- d. Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Ganesha.

#### **Jaminan**

Dalam rangka menjamin kelancaran pelaksanaan kewajiban Perseroan kepada Ganesha, maka Perseroan memberikan jaminan (agunan) kepada Ganesha berupa 8 (delapan) bidang tanah. Terdapat 3 (tiga) SHGB yang dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Ganesha, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Akta Pembebanan Hak Tanggungan	Sertifikat Hak Tanggungan	Lokasi
1	SHGB No. 459/Kemang	58/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09662/2021	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2	SHGB No. 460/Kemang	59/2021 tanggal 23 Juli 2021	No. 09664/2021	
3	SHGB No.1140/Kemang	23/2022 tanggal 21 Februari 2022	No. 02736/2022	

Selanjutnya, untuk 6 (enam) SHGB lainnya baru akan dibebani hak tanggungan dalam hal terjadi peningkatan plafon kredit. Adapun 6 (enam) SHGB sebagaimana dimaksud antara lain diuraikan sebagai berikut:

No.	Alas Hak	Lokasi
1.	SHGB No. 461/Kemang	Kemang, Bogor, Jawa Barat
2.	SHGB No. 462/Kemang	
3.	SHGB No. 773/Kemang	
4.	SHGB No. 782/Kemang	
5.	SHGB No. 783/Kemang	

Seluruh SHGB di atas telah diagunkan kepada Ganesha sebagaimana dibuktikan dengan Catatan Penyimpanan Khusus No. 002663 tertanggal 23 September 2021 antara Ganesha dengan Perseroan.

#### **Mekanisme dan Domisili Penyelesaian Sengketa**

Dalam hal terjadinya perselisihan atas pemberian kredit yang ditimbulkan berdasarkan Perjanjian Kredit 228 ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka Perseroan dan Ganesha memiliki tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa mengurangi hak dan wewenang Ganesha untuk melakukan penuntutan hukum terhadap Perseroan di pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di wilayah Republik Indonesia yang dipandang perlu oleh Ganesha sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Catatan:** Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah diuraikan diatas. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Ganesha terkait pencabutan setiap pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan Pemegang Saham Publik (negative covenants) sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 140/KR2/XI/2021 tanggal 26 November 2021 dan Surat No. 012/KR2/IX/2022 tanggal 21 September 2022, yang pada dasarnya hanya mewajibkan Perseroan untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha dalam hal Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar, perubahan struktur permodalan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, susunan pemegang saham di luar pemegang saham publik, pembagian dividen dan pembayaran/pelunasan kepada pemegang saham. Adapun selama Perseroan terikat dalam Perjanjian Kredit 228 dengan Ganesha, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajibannya antara lain Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Ganesha sehubungan dengan adanya perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, dan perubahan susunan pengurus Perseroan melalui Surat No. 049/SPb/GMA/IX/2022 tanggal 22 September 2022 dan Surat No. 070/SPb/GMA/III/2023 tanggal 6 Maret 2023.

## **6.2 Perjanjian Dengan Pihak Ketiga**

1. **Perjanjian Kerjasama dengan Pemberian Jaminan di Proyek Greenland Kemang Bogor No. 119 tanggal 26 Agustus 2021 dan merupakan satu kesatuan dengan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No. 097/KCU-ADK/VI/2022 tanggal 13 Juni 2022 antara Perseroan dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk ("Perjanjian Kerjasama BSI"), yang antara lain mengatur:**

#### **Para Pihak**

- a. PT Bank Syariah Indonesia Tbk ("BSI"); dan
- b. Perseroan

Selanjutnya, BSI dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

### **Ruang Lingkup Perjanjian Kerjasama BSI**

BSI dan Perseroan bersepakat untuk mengadakan kerjasama dalam rangka perluasan pemasaran proyek perumahan Perseroan kepada konsumen perorangan ("**Nasabah**") dengan menggunakan fasilitas BSI berupa pembiayaan pembelian rumah BSI Griya Hasanah ("**Fasilitas Pembiayaan**"). Sehubungan dengan belum dilakukannya pemecahan sertifikat tanah secara per kavling atas tanah dan bangunan pada proyek perumahan Perseroan sehingga tidak dapat dibebaskan sebagai objek jaminan kebendaan, maka Perseroan berkewajiban untuk memberikan jaminan kepada BSI. BSI akan memberikan Fasilitas Pembiayaan kepada Nasabah dalam hal setidaknya terdapat 4 (empat) status yang terdiri atas: (i) status tanah proyek Perseroan yang telah memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat Induk namun bangunan belum selesai didirikan ("**Status I**"), (ii) status tanah proyek Perseroan yang telah memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat Induk dan bangunan telah selesai didirikan ("**Status II**"), (iii) status tanah proyek Perseroan yang telah memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat Pecahan namun bangunan belum selesai didirikan ("**Status III**"), dan (iv) status tanah proyek Perseroan yang telah memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat Pecahan dan bangunan telah selesai didirikan ("**Status IV**").

### **Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama BSI**

3 (tiga) tahun terhitung sejak 26 Agustus 2021 sampai dengan 26 Agustus 2024.

### **Hak dan Kewajiban Perseroan**

- a. Perseroan berkewajiban untuk mengikatkan diri kepada BSI atau bertindak sebagai koordinator atas pemenuhan penyerahan dokumen-dokumen yang akan diperincikan di bawah ini kepada BSI paling lambat pada saat pencairan Fasilitas Pembiayaan. Dokumen tersebut terdiri atas:
  - 1) terhadap Status III dan Status IV berupa Surat Keterangan dari PPAT yang menyatakan bahwa telah dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli dan SKMHT atau APHT dan seluruh persyaratan yang diperlukan untuk proses di Kantor Pertanahan telah dipenuhi secara lengkap sehingga tidak akan ada dokumen dan biaya yang akan timbul di kemudian hari, salinan akta jual beli yang menjadi hak Nasabah dan APHT akan diserahkan kepada BSI paling lambat bersamaan dengan penyerahan asli Sertipikat Tanah atas nama Nasabah atau suami/isteri Nasabah dan Sertipikat Hak Tanggungan, proses balik nama dan pembebasan hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat segera setelah proses tersebut selesai maka PPAT akan menyerahkan asli SHGB/SHM atas nama Nasabah atau suami/isteri Nasabah dan Sertipikat Hak Tanggungan kepada BSI paling lambat 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli dan SKMHT/APHT;
  - 2) Fotokopi tanda bukti penerimaan pembayaran/kwitansi/dokumen lain yang telah dilegalisir dari Perseroan terhadap pembayaran uang muka atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Nasabah;
  - 3) Tanda bukti cadangan/pelunasan biaya Notaris/PPAT dalam rangka pembuatan Akta Jual-Beli, APHT/SKMHT, Proses Balik Nama dan pembebanan Hak Tanggungan yang akan disiapkan oleh Pihak Debitor;
  - 4) terhadap Status I dan Status II terdiri atas dokumen asli Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Surat Perjanjian Jual Beli yang memuat informasi yang terdiri atas uraian atas tanah dan bangunan yang dibeli Nasabah, harga pembelian atas tanah dan bangunan dan cara pembayarannya, jangka waktu penyelesaian bangunan, ketentuan yang mengatur mengenai penyerahan atas bangunan kepada Nasabah;
  - 5) Surat Pernyataan dari Nasabah;
  - 6) IMB (terhadap Status II dalam hal IMB telah diterbitkan dan Status IV);
  - 7) Berita Acara Serah Terima Bangunan atau BSI menerima fotokopi bukti Berita Acara Serah Terima milik Debitor atau Berita Acara Serah Terima Otomatis disertai 3 (tiga) kali fotokopi surat undangan pemanggilan Debitor untuk penandatanganan Berita Acara Serah Terima dalam hal setelah 3 (tiga) kali dilakukan pemanggilan oleh pihak Perseroan, Debitor tidak hadir disertai dengan foto bangunan yang telah jadi.
- b. Dalam hal permohonan pembiayaan oleh calon Nasabah dan fotokopi SHGB/SHM yang menjadi objek dan jaminan pembiayaan Nasabah belum termasuk dalam Perjanjian Kerjasama BSI, maka paling lambat pada saat permohonan pembiayaan dari calon Nasabah kepada BSI diajukan untuk pertama kalinya, Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan kepada BSI fotokopi Sertipikat Induk atau Sertipikat Pecahan yang terdaftar atas nama Perseroan atau pengurus, pemilik, pemegang saham Perseroan dan/atau site plan proyek;
- c. Dalam hal Status I dan Status II, Perseroan berkewajiban untuk menandatangani Akta Jual-Beli pada hari dan tanggal yang sama dengan penandatanganan SKMHT/APHT paling lambat dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak penandatanganan akad pembiayaan;

- d. Dalam hal Status I dan Status III, Perseroan berkewajiban untuk menyelesaikan proses pendirian bangunan sesuai yang telah disepakati oleh Perseroan dengan Nasabah dan menyerahkan Berita Acara Serah Terima kepada BSI dan bangunan dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan akad pembiayaan;
- e. Dalam hal Status I, Status II yang telah memperoleh IMB, dan Status III, maka Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan IMB paling lambat dalam jangka waktu 18 (delapan belas) bulan atau bersamaan dengan penyerahan Surat Keterangan tertulis dari PPAT atau dalam hal Status II telah memperoleh IMB dan Status IV, maka diserahkan pada saat penandatanganan akad pembiayaan;
- f. Perseroan berkewajiban untuk melakukan koordinasi dengan PPAT untuk menyerahkan asli Sertipikat Tanah atas nama Perseroan untuk Status I dan Status II paling lambat 18 (delapan belas) bulan sejak penandatanganan akad pembiayaan atau asli Sertipikat Tanah atas nama Nasabah atau suami/isteri Nasabah dan Sertipikat Hak Tanggungan untuk Status III dan Status IV paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan akad pembiayaan, Akta Jual-Beli dan SKMHT/APHT.
- g. Perseroan berkewajiban untuk menghadirkan Nasabah atau suami/isteri Nasabah untuk menandatangani Akta Jual-Beli dan SKMHT/APHT pada waktu yang telah ditentukan paling lambat 12 (dua belas) bulan terhitung sejak penandatanganan akad pembiayaan antara Nasabah dengan BSI;
- h. Dalam hal terdapat Sertipikat Tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan, maka Surat Permohonan pelepasan jaminan/roya pembebanan hak tanggungan dari BSI atau lembaga keuangan sebagai pemberi kredit/pembiayaan Perseroan kepada Badan Pertanahan Nasional atas unit yang dibiayai oleh BSI;
- i. Perseroan berkewajiban untuk membuka rekening yang terdiri atas rekening giro untuk keperluan pencairan Fasilitas Pembiayaan Nasabah kepada Perseroan dan rekening giro escrow untuk keperluan penampungan pencairan Fasilitas Pembiayaan Nasabah kepada Developer;
- j. Dalam hal pengikatan jaminan terhadap tanah dan bangunan, SKMHT hanya dibuat dalam hal terjadi kondisi yang tidak memungkinkan dilakukannya pembuatan langsung APHT pada saat penandatanganan Akta Jual-Beli dan Perseroan memiliki kewajiban paling lambat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SKMHT untuk menghadirkan Nasabah atau suami/isteri Nasabah untuk memperbaharui SKMHT;
- k. Perseroan akan membantu BSI untuk mengusulkan calon Nasabah untuk memperoleh Fasilitas Pembiayaan dari BSI serta bertindak sebagai penghubung dan koordinator antara Bank dengan Nasabah dalam rangka pemberian Fasilitas Pembiayaan, termasuk namun tidak terbatas untuk memberikan informasi/data mengenai Nasabah yang diminta oleh BSI, pemenuhan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pemberian Fasilitas Pembiayaan;
- l. Perseroan berkewajiban untuk melaksanakan ketentuan dan syarat-syarat yang telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama BSI; dan
- m. Perseroan berhak untuk memperoleh dana hasil pencairan Fasilitas Pembiayaan sesuai dengan jumlah yang tercantum secara tegas dalam akad pembiayaan.
- n. Perseroan berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis kepada BSI terkait setiap pergantian/perubahan, baik dalam hal kepengurusan dan/atau dalam jumlah kepemilikan saham yang terdapat dalam badan hukum Perseroan.

**Catatan:** Adapun selama Perseroan terikat dalam Perjanjian Kerjasama BSI, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajibannya antara lain Perseroan telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada BSI sehubungan dengan adanya perubahan anggaran dasar, struktur permodalan, dan perubahan susunan pengurus Perseroan melalui Surat No. 050/SPb/GMA/IX/2022 tanggal 22 September 2022 dan Surat No. 069/SPb/GMA/III/2023 tanggal 6 Maret 2023.

#### **Hak dan Kewajiban BSI**

- a. Dalam hal akad pembiayaan telah ditandatangani oleh Nasabah dan dokumen-dokumen sesuai ketentuan dan syarat-syarat yang diwajibkan untuk pencairan Fasilitas Pembiayaan telah dilengkapi oleh Perseroan dan Nasabah, maka BSI berkewajiban untuk melaksanakan pencairan Fasilitas Pembiayaan, sesuai dengan status tanah pada proyek yang dikelola oleh Perseroan, dengan ketentuan bahwa maksimum Fasilitas Pembiayaan yang akan diberikan oleh BSI kepada Nasabah adalah sesuai ketentuan yang berlaku di BSI dan ketentuan SE BI mengenai *Finance to Value* (FTV) dan/atau perubahannya yang dihitung dari nilai tanah dan bangunan termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai pricelist atau nilai transaksi yang disepakati antara Perseroan dengan Nasabah yang tercantum dalam Surat Pesanan apabila terdapat perbedaan antara nilai transaksi dan hasil penilaian (*appraisal result*);
- b. BSI akan melakukan pencairan ke Rekening Giro dan Rekening Giro Escrow Developer berdasarkan laporan penilaian Perseroan untuk *total exposure* pembiayaan sampai dengan Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) atau berdasarkan laporan Appraisal Independen untuk *total exposure* pembiayaan di atas Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

- c. BSI berhak untuk melakukan penilaian atas permohonan Fasilitas Pembiayaan yang diajukan oleh Nasabah sesuai dengan kebijaksanaan dan atas pertimbangan BSI, yang mana realisasi pemberian Fasilitas Pembiayaan akan dilaksanakan sesuai dan menurut syarat-syarat ketentuan yang berlaku pada BSI. Dengan demikian, Nasabah berkewajiban untuk menandatangani akad pembiayaan serta perjanjian pengikatan jaminan;
- d. Dalam hal Perseroan tidak dapat menyelesaikan kewajiban dan tanggungjawab maupun jaminan kepada BSI dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka BSI berhak dan diberikan kuasa oleh Perseroan untuk mengambilalih penyelesaian proses dimaksud dari Perseroan, namun hak Bank tidak melepaskan kewajiban dan tanggungjawab maupun jaminan dari Perseroan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama BSI. Dalam hal berdasarkan pertimbangan BSI dipandang perlu, maka Perseroan berkewajiban untuk memberikan surat kuasa untuk melaksanakan hak-haknya tersebut secara terpisah atas permintaan pertama dari BSI;
- e. Pemberian Fasilitas Pembiayaan dari BSI kepada Nasabah adalah sepenuhnya menjadi kewenangan dan hak-hak BSI berdasarkan kebijakan internal BSI, akad pembiayaan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Demi kepentingan pembebanan hak tanggungan atas tanah dan bangunan, maka BSI berhak untuk membuat APHT berdasarkan SKMHT yang telah dimiliki oleh BSI.

#### **Kedaaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan lalai dalam hal:

- a. Perseroan tidak memberikan jaminan sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama BSI atau lalai untuk melaksanakan sebagian/seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerjasama BSI yakni dalam hal kelalaian tetap berlangsung setelah BSI memberikan 3 (tiga) kali peringatan secara tertulis kepada Perseroan, masing-masing dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender;
- b. Pernyataan-pernyataan yang diberikan oleh Perseroan terbukti palsu atau dipalsukan;
- c. Sebagian besar atau seluruh kekayaan Perseroan disita oleh instansi yang berwenang;
- d. Perseroan dibubarkan/dilikuidasi;
- e. Perseroan mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit atau untuk diberikan penundaan pembayaran hutang kepada instansi yang berwenang atau dalam hal orang/pihak lain mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang agar Perseroan dinyatakan pailit atau diberikan penundaan pembayaran utang oleh instansi yang berwenang;
- f. Instansi yang berwenang mengeluarkan perintah kepada Perseroan untuk menghentikan pelaksanaan dari proyek atau izin Perseroan untuk melaksanakan proyek dicabut atau ditarik kembali oleh instansi yang berwenang.
- g. Dengan terjadinya cidera janji yang dilakukan oleh Perseroan maka BSI berhak dengan seketika menghentikan atau mengakhiri kerjasama dengan Perseroan dan seluruh kewajiban Perseroan kepada BSI menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar seketika serta sekaligus lunas.

#### **Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Sengketa**

Perjanjian Kerjasama BSI tunduk pada hukum negara Republik Indonesia. Dalam hal terdapat perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul di antara Perseroan dan BSI, maka akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dalam hal penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak tercapai, maka Perseroan dan BSI akan menyelesaikan sengketa di Pengadilan Agama Kota Bogor atau pengadilan agama lainnya dengan yurisdiksi dimana objek proyek perumahan yang menjadi sengketa berada

## **2. Perjanjian Kerjasama dengan Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah No. 33 tanggal 19 Januari 2022 antara Perseroan dengan PT Bank Rakyat Indonesia Tbk ("Perjanjian Kerjasama BRI"), yang antara lain mengatur:**

#### **Para Pihak**

- a. PT Bank Rakyat Indonesia Tbk ("BRI"); dan
- b. Perseroan

Selanjutnya, BRI dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

#### **Ruang Lingkup Perjanjian Kerjasama BRI**

- a. BRI dan Perseroan bersepakat untuk mengadakan kerjasama dengan Perseroan dalam penjualan unit-unit rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen ("**Fasilitas KPR**");



- b. BRI bersedia memberikan Fasilitas KPR kepada para konsumen yang mendapat Fasilitas KPR untuk pembelian rumah setelah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku di BRI ("**Debitur**") untuk pembelian rumah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan KPR yang berlaku di BRI;
- c. Perseroan akan membangun proyek sesuai dengan IMB, Gambar/denah dan bestek, yang telah disepakati oleh Para Pihak;
- d. Perseroan bersedia memberikan Payment Guarantee atas Fasilitas KPR yang diberikan BRI kepada Debitur sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama BRI;
- e. Perseroan bersedia membantu menawarkan Fasilitas KPR kepada Konsumen atau menginformasikan kepada BRI tentang adanya calon Debitur;
- f. Perseroan akan menyelesaikan pembangunan rumah dan pengurusan Sertifikat Debitur sesuai dengan kesepakatan antara Perseroan dan Debitur atau sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam PPJB.

#### **Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama BRI**

Perjanjian Kerjasama BRI berlaku dan mengikat terhitung sejak tanggal 19 Januari 2022 sampai dengan seluruh kewajiban Para Pihak sesuai dengan Perjanjian Kerjasama BRI terpenuhi.

#### **Hak dan Kewajiban Perseroan**

- a. Perseroan berhak menerima pencairan KPR atas nama Debitur sebagaimana yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama BRI;
- b. Dalam hal Perseroan telah melunasi seluruh kewajiban Debitur sebagai pelaksanaan Payment Guarantee, Perseroan berhak mengambil alih kedudukan BRI selaku Kreditur;
- c. Perseroan dalam membangun dan memasarkan Rumah kepada konsumen, wajib memperhatikan hak-hak konsumen sesuai ketentuan undang-undang perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia;
- d. Perseroan wajib memberikan jaminan kepada BRI yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban Perseroan apabila Rumah tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian;
- e. Jaminan sebagaimana yang dimaksud pada butir d berupa dana retensi pencairan KPR yang terdapat di Rekening Khusus;
- f. Perseroan memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali pada BRI untuk mendebet rekening khusus untuk digunakan sesuai kewajiban Perseroan;
- g. Perseroan wajib membuka Rekening Developer dan Rekening Khusus;
- h. Perseroan wajib menyelesaikan pengurusan sertifikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BRI;
- i. Perseroan wajib menyampaikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh BRI, apabila dalam jangka waktu pekerjaan-pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Perseroan belum terbit dan/atau belum diselesaikan, dan Perseroan bermaksud meminta perpanjangan jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kepada Perseroan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan
- j. Tanpa mengurangi hak BRI untuk menuntut pelaksanaan Payment Guarantee kepada Perseroan, apabila diminta oleh BRI, Perseroan wajib menyerahkan proses pengurusan dokumen-dokumen kepada BRI dan/atau Notaris-PPAT disertai dengan dokumen-dokumen asli yang diperlukan dan Surat Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada BRI atau Notaris-PPAT, untuk melanjutkan dan menyelesaikan pengurusan dokumen, apabila dalam perpanjangan jangka waktu 6 (enam) bulan, Perseroan masih belum dapat menyelesaikan pemecahan Sertipikat Induk serta menyerahkan fotocopy IMB yang telah dilegalisir;
- k. Perseroan wajib menanggung seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pengambilalihan pengurusan dokumen dan memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada BRI untuk mendebet Rekening Developer dan Rekening Khusus;
- l. Perseroan wajib menjadi media untuk memberikan informasi fasilitas KPR dan biaya-biaya yang mungkin timbul kepada calon Debitur, biaya-biaya mana harus dibayar oleh Debitur sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit;
- m. Perseroan membantu memberi saran kepada calon Debitur yang akan membeli rumah secara kredit untuk memanfaatkan Fasilitas KPR kecuali jika calon Debitur tidak memenuhi ketentuan dan persyaratan Fasilitas KPR yang ditetapkan oleh BRI;



- n. Perseroan membantu menjadi penghubung dan coordinator antara BRI dengan calon Debitur serta membantu pelaksanaan kewajiban debitur antara lain namun tidak terbatas pada kewajiban pembayaran yang timbul sehubungan dengan Fasilitas KPR;
- o. Apabila kewajiban Perseroan untuk melakukan Payment Guarantee telah berakhir dan Debitur melakukan wanprestasi, Perseroan wajib membantu BRI untuk menjual atau memasarkan kembali rumah tersebut;
- p. Dalam hal Perseroan menjaminkan sertifikat induk ke Bank lain pada saat Perjanjian ini telah berlangsung, maka Perseroan wajib menginformasikan kepada BRI selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak sertifikat induk diserahkan kepada Bank lain.

#### **Hak dan Kewajiban BRI**

- a. BRI berhak secara penuh menentukan calon Debitur yang layak untuk mendapat Fasilitas KPR sesuai dengan persyaratan KPR yang ada pada BRI;
- b. BRI berhak menahan dana pencairan KPR sampai Perseroan memenuhi seluruh syarat dan ketentuan pada Perjanjian Kredit BRI;
- c. BRI berhak menolak permintaan perpanjangan jangka waktu pengurusan dokumen, apabila alasan keterlambatan yang disampaikan Perseroan tidak dapat diterima oleh BRI;
- d. BRI berhak menerima asli Salinan AJB, asli Sertipikat Debitur dan asli Sertipikan Hak Tanggungan;
- e. BRI berhak melaksanakan tindakan-tindakan hukum kepada Perseroan sehubungan dengan keadaan lalai yang dilakukan oleh Perseroan;
- f. BRI wajib menyampaikan pemberitahuan persetujuan KPR secara tertulis kepada calon Debitur dengan tindakan kepada Perseroan
- g. BRI wajib melakukan pencairan KPR sesuai ketentuan dan syarat sebagaimana Perjanjian Kerjasama BRI;
- h. Apabila BRI terlambat melakukan pencairan KPR maka BRI akan dikenakan denda sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) per hari;
- i. BRI wajib menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan apabila ada Debitur wanprestasi yaitu memberikan tindakan Surat Peringatan dari BRI kepada Debitur setiap kali BRI mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur;
- j. BRI wajib mengalihkan hak BRI selaku Kreditur kepada Perseroan setelah Perseroan melunasi kewajiban Debitur sebagai pelaksanaan Payment Guarantee;
- k. BRI wajib menandatangani akta notarial perihal pengalihan/pengoperan/subrogasi atas tagihan kewajiban Debitur pada BRI dihari yang sama pada saat Perseroan melaksanakan Payment Guarantee;
- l. BRI wajib memberitahukan kepada Perseroan jumlah kewajiban Debitur paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum BRI melakukan pendebitan Rekening Developer dalam rangka pelaksanaan Payment Guarantee;
- m. BRI wajib memberitahukan secara tertulis kepada Debitur dengan tembusan surat kepada Perseroan bahwa telah terjadi pengoperan/pengalihan hak BRI selaku Kreditur kepada Perseroan pada hari yang sama pada saat Perseroan melaksanakan Payment Guarantee dan membayar penuh semua kewajiban Debitur wanprestasi yang ditentukan oleh BRI. Dengan ditandatanganinya akta subrogasi, maka BRI wajib menyerahkan seluruh asli dokumen Perjanjian Kredit dan dokumen agunan kredit kepada Perseroan selaku Kreditur baru.

#### **Mekanisme Pencairan KPR**

- a. Dalam hal Debitur telah melunasi semua biaya yang timbul atas pemberian Fasilitas KPR berdasarkan Perjanjian Kredit dan apabila Debitur telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan Fasilitas KPR yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan dan syarat lainnya yang berlaku di BRI;
- b. Pencairan dana realisasi KPR akan dicairkan ke rekening khusus sebesar 100% (seratus persen) dengan syarat Debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit dan telah memenuhi syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit serta ketentuan dan syarat lainnya yang berlaku di BRI.
- c. Paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah BRI menerima laporan kemajuan pembangunan rumah dari Perseroan atau penilai independent rekanan BRI. Pencairan dana realisasi Fasilitas KPR yang sudah dicairkan ke Rekening Khusus akan dipindahbukukan ke Rekening Developer dengan ketentuan kondisi sebagai berikut:
  - 1) Kondisi Rumah Ready Stock;
  - 2) Kondisi Rumah Indent;
  - 3) Kondisi Rumah Indent (apabila Sertifikat Induk sedang Dijaminkan di Bank Lain).

### **Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya**

Perseroan dinyatakan lalai dalam hal:

- a. Perseroan lalai untuk melaksanakan pembayaran dengan sebagaimana mestinya dan secara lunas kepada BRI sesuatu jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada BRI berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI;
- b. Perseroan belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya;
- c. Kekayaan Perseroan seluruhnya disita oleh instansi yang berwenang berdasarkan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
- d. Bilamana ternyata suatu pernyataan atau jaminan yang diberikan oleh Perseroan kepada BRI berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
- e. Perseroan dibubarkan/dilikuidasi;
- f. Perseroan dinyatakan oleh instansi yang berwenang berada dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan membayar hutang-hutang;
- g. Perseroan melanggar suatu ketentuan atau lalai melaksanakan sesuatu kewajiban dalam Perjanjian Kerjasama BRI;
- h. Bilamana instansi berwenang mengeluarkan perintah yang susah mempunyai kekuatan hukum yang pasti kepada Perseroan untuk menghentikan seluruh pelaksanaan proyek atau ijin Perseroan untuk melaksanakan proyek tersebut dicabut/ditarik kembali oleh instansi berwenang

### **Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Sengketa**

Perjanjian Kerjasama BRI tunduk dan diatur pada hukum negara Republik Indonesia. Dalam hal terdapat perselisihan yang timbul dari Perjanjian Kerjasama BRI, maka akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu maksimal 60 (enam puluh) hari kalender. Dalam hal penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak tercapai, maka Perseroan dan BRI akan menyelesaikan sengketa di Pengadilan Negeri Depok.

3. **Perjanjian Kerjasama Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (BNI Griya) No. 086/SLN/PKS/2022 tanggal 3 Juni 2022 antara Perseroan dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("Perjanjian Kerjasama BNI"), yang antara lain mengatur:**

#### **Para Pihak**

- a. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("**BNI**"); dan
- b. Perseroan

Selanjutnya, BNI dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**"

#### **Ruang Lingkup Perjanjian Kerjasama BNI**

- a. Para Pihak sepakat untuk bekerjasama dalam penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (BNI Griya) kepada masyarakat yang akan membeli rumah dalam lingkungan Perumahan Greenland Kemang yang dibangun dan dikelola oleh Perseroan ("**Fasilitas KPR BNI Griya**");
- b. Para Pihak sepakat untuk mengadakan kerja sama pemasaran rumah yang dibangun dan dipasarkan oleh Perseroan serta penyaluran BNI Griya kepada Pembeli/Debitur sesuai syarat dan ketentuan BNI.

#### **Status Pemberian BNI**

BNI akan memberikan Fasilitas KPR BNI Griya untuk Pembeli yang membeli rumah dengan kondisi sebagai berikut:

- a. Rumah telah selesai dibangun dan siap huni (*ready stock*) atau belum selesai dibangun (*indent*);
- b. Proyek memiliki status kepemilikan tanah yang jelas dengan bukti kepemilikan;
- c. Sertifikat induk sudah dipecah dan belum dipecah menjadi Sertifikat Pecahan;
- d. Proyek memiliki perizinan lengkap yang diperlukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

### **Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama BNI**

Perjanjian Kerjasama BNI berlaku dan mengikat terhitung sejak tanggal 3 Juni 2022 sampai dengan diakhiri oleh masing-masing Pihak secara sendiri atau berdasarkan Kesepakatan Para Pihak.

### **Hak dan Kewajiban Perseroan**

- a. Perseroan berhak untuk memperoleh dana hasil pencairan BNI Griya dengan jumlah yang telah ditentukan dalam Perjanjian Fasilitas KPR BNI Griya;
- b. Perseroan wajib membantu pembeli menyiapkan berkas pengajuan Fasilitas KPR BNI Griya;
- c. Perseroan wajib menyerahkan Sertifikat Pecahan atas nama Perseroan kepada BNI atau Notaris/PPAT yang ditunjuk Perseroan atas pembelian rumah yang dibiayai dengan Fasilitas KPR BNI Griya selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit Fasilitas KPR BNI Griya;
- d. Perseroan wajib membantu pengurusan balik nama Sertifikat Pecahan atas nama pembeli;
- e. Perseroan wajib menyerahkan Izin Mendirikan Bangunan per satuan rumah/fotokopi IMB Induk site plan/block plan kepada BNI selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit Fasilitas KPR BNI Griya;
- f. Perseroan wajib membayar denda keterlambatan kepada BNI sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) per Hari Kerja atas keterlambatan penyerahan dokumen;
- g. Perseroan wajib membuat, membuat dan menyerahkan setiap izin atau dokumen-dokumen lain dalam bentuk apapun yang diperlukan oleh BNI atau Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh BNI dalam melakukan pengurusan penerbitan Sertifikat Pecahan atas nama pembeli dan/atau proses pembenanan Hak Tanggungan;
- h. Perseroan wajib menyelesaikan pembangunan infrastruktur (Fasilitas social/fasilitas umum) Proyek sesuai kesepakatan dengan pembeli dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- i. Perseroan wajib menginformasikan BNI selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sebelum pelaksanaan penandatanganan AJB dan SKMHT/APHT yang dilakukan secara bersamaan;
- j. Perseroan wajib membuka Rekening Giro Operasional dan Rekening Giro Escrow di BNI;
- k. Perseroan wajib memberikan informasi dan keterangan mengenai rumah yang akan dijual kepada pembeli secara lengkap dan benar;
- l. Perseroan wajib menyerahkan surat perintah (*standing instruction*) kepada BNI untuk memindahbukukan seluruh atau sebagian dana pencairan BNI Griya debitur dari Rekening Giro Operasional ke rekening pihak/bank pemberi kredit konstruksi sebelum dilakukan pencairan Fasilitas KPR BNI Griya apabila Perseroan mendapatkan fasilitas kredit konstruksi untuk pembangunan proyek;
- m. Perseroan wajib menyerahkan surat keterangan dari pihak/bank pemberi kredit konstruksi kepada BNI sebagai bukti bahwa rumah yang dibiayai dengan Fasilitas KPR BNI Griya tidak lagi menjadi jaminan Perseroan pada pihak/bank pemberi kredit konstruksi dan menyerahkan Sertifikat Induk/Sertifikat Pecahan kepada BNI;
- n. Perseroan wajib memberitahukan kepada BNI apabila ada perluasan lokasi proyek beserta fotokopi Sertifikat induk atau seluruh fotokopi Sertifikat Pecahannya beserta seluruh fotokopi perizinannya, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah perubahan dimaksud terjadi;
- o. Perseroan wajib memberitahukan kepada BNI apabila terjadi perubahan yang terkait dengan penjaminan atau pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Induk maupun Sertifikat Pecahan, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah perubahan dilakukan.

### **Hak dan Kewajiban BNI**

- a. BNI berhak melakukan pendebitan Rekening Giro Operasional dan/atau Rekening Giro Escrow untuk pembayaran denda keterlambatan atas penyelesaian kewajiban yang harus dilaksanakan Perseroan;
- b. BNI berhak menentukan suku bunga dari Fasilitas KPR BNI Griya yang sewaktu-waktu dapat ditinjau oleh BNI;
- c. BNI berhak melakukan penghentian pencairan Fasilitas KPR BNI Griya Debitur dari Rekening Giro Escrow ke Rekening Giro Operasional dan pendebitan Rekening Giro Escrow, apabila Perseroan melakukan wanprestasi;
- d. BNI wajib melakukan Analisa dan memberi keputusan atas Fasilitas KPR BNI Griya yang diajukan oleh calon Debitur;
- e. BNI Wajib melaksanakan pencairan Fasilitas Kredit BNI Griya.

### **Mekanisme Pencairan Fasilitas KPR BNI Griya**

BNI melakukan pencairan Fasilitas KPR BNI Griya setelah dilaksanakannya penandatanganan Perjanjian Kredit antara BNI dengan Debitur dan telah dipenuhinya persyaratan-persyaratan Fasilitas KPR BNI Griya dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pencairan Fasilitas KPR BNI Griya untuk rumah selesai dibangun dan siap huni (*ready stock*) dengan Sertifikat Induk telah dipecah dilakukan dengan tahap pencairan Fasilitas KPR BNI Griya sebesar 100% (seratus persen) dari maksimum Fasilitas KPR BNI Griya atas nama Debitur ke Rekening Giro Operasional, dengan syarat antara lain:
  - 1) Debitur telah membayar lunas uang muka pembelian yang dibuktikan dengan menyerahkan bukti transfer/pemindahbukuan pembayaran uang muka kepada BNI;
  - 2) Debitur telah menyerahkan kepada BNI surat pernyataan yang menyetujui pencairan Fasilitas KPR BNI Griya ke Rekening Giro Operasional dalam kondisi Sertifikat Pecahan atas nama Debitur atau suami/istri Debitur atau anak Debitur atau orang tua Debitur atau mertua Debitur belum terbit;
  - 3) Perjanjian Kredit Fasilitas KPR BNI Griya telah ditandatangani oleh Debitur dan BNI;
  - 4) Pembangunan rumah telah selesai 100% (seratus persen) dan siap huni;
  - 5) AJB telah ditandatangani dan selanjutnya diserahkan kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh BNI guna proses peralihan hak/atau balik nama.
- b. Pencairan Fasilitas KPR BNI Griya untuk rumah siap huni (*ready stock*) dengan Sertifikat Induk belum dipecah dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:
  - 1) Tahap Pertama sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari maksimum Fasilitas KPR BNI Griya atas nama Debitur ke Rekening Giro Operasional dan sebesar 10% (sepuluh persen) dari maksimum kredit BNI Griya atas nama Debitur;
  - 2) Tahap Kedua sebesar 10% (sepuluh persen) dari maksimum Fasilitas KPR BNI Griya ke Rekening Giro Operasional.
- c. Pencairan Fasilitas KPR BNI Griya untuk rumah belum selesai dibangun (*indent*) dengan Sertifikat Induk telah/belum dipecah dengan pencairan dilakukan secara bertahap, antara lain:
  - 1) Pencairan dilakukan sebesar 100% (seratus persen) ke Rekening Giro Escrow yang akan diblokir dan akan dipindahbukukan setinggi-tingginya sebesar 30% (tiga puluh persen) Rekening Giro Operasional setelah penandatanganan Perjanjian Kredit Fasilitas KPR BNI Griya dan apabila laporan perkembangan pembangunan rumah menunjukkan bahwa kondisi tanah telah matang dan siap untuk dibangun;
  - 2) Pencairan Fasilitas KPR BNI Griya sebesar 40% (empat puluh persen) dari maksimum Fasilitas KPR BNI Griya atas nama debitur ke Rekening Giro Operasional, apabila laporan perkembangan pembangunan rumah menunjukkan bahwa pembangunan rumah telah *topping off* yaitu atap telah tertutup dan dinding telah penuh;
  - 3) Pencairan BNI Griya sebesar 10% (sepuluh persen) dari maksimum Fasilitas KPR BNI Griya atas nama Debitur ke Rekening Giro Operasional, apabila rumah telah siap huni dan telah diserahkan kepada Pembeli.

### **Kejadian Cidera Janji (Wanprestasi)**

- a. Kejadian Cidera Janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa dari Perseroan yang tidak melaksanakan/lalai atas kewajiban-kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama BNI dan/atau persyaratan yang harus dipenuhi kepada BNI, Debitur/Pembeli, dan pihak lain/ketiga berdasarkan Perjanjian Kerjasama BNI baik Sebagian atau seluruhnya;
- b. Atas timbulnya kejadian cidera janji (wanprestasi), BNI berhak untuk melakukan review kerja sama/Perjanjian dan/atau menunda/menolak pencairan Fasilitas KPR BNI Griya Debitur dan/atau mendebet Rekening Giro Escrow yang kuasa atas tindakan tersebut kepada BNI dan/atau memutuskan Perjanjian Kerjasama BNI secara sepihak tanpa menghilangkan hak, kewajiban, tanggung jawab masing-masing Pihak yang masih harus dilakukan dan/atau diselesaikan terhadap Pihak lainnya berdasarkan Perjanjian Kerjasama BNI.

### **Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Sengketa**

Perjanjian Kerjasama BNI tunduk dan diatur pada hukum negara Republik Indonesia. Dalam hal terdapat perselisihan yang timbul dari Perjanjian Kerjasama BNI, maka akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak dimulainya musyawarah. Dalam hal penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak tercapai, maka Perseroan dan BNI akan menyelesaikan sengketa di Pengadilan tempat kedudukan hukum tergugat berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama BNI dan segala akibatnya.

### 6.3 Perjanjian Sehubungan dengan Kegiatan Pemasaran

1. Perjanjian Kerjasama Pemasaran Anaya Bambu Apus No.012/GMA-AF/VI/2021 tanggal 30 Juni 2021 sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Anaya Bambu Apus No. 024/GMA-AF/VI/2022 tanggal 29 Juni 2022 (“Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Anaya Bambu Apus”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:

#### Para Pihak

- a. Yohanna Pattipei Luhu (“YPL”); dan
  - b. Perseroan;
- Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

#### Ruang Lingkup

- a. Para Pihak sepakat bekerjasama untuk memasarkan dan/atau menjual unit di Project Anaya Bambu Apus;
- b. Perseroan bermaksud untuk membantu YPL untuk memasarkan unit di Project Anaya Bambu Apus.

#### Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. YPL wajib memiliki seluruh perizinan-perizinan yang diperlukan untuk menjalankan usaha dan legalitas Perumahan Anaya Bambu Apus;
- b. YPL wajib memberikan informasi atas perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Anaya Bambu Apus kepada Perseroan;
- c. Perseroan wajib mengikuti daftar harga, besarnya diskon dan tata cara pembayaran seperti yang diberikan secara tertulis oleh YPL;
- d. YPL wajib memberikan komisi kepada Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak Perseroan menerima *invoice* dari YPL;
- e. Perseroan wajib berusaha semampunya untuk melakukan penjualan atas unit Perumahan Anaya Bambu Apus kepada calon pembeli potensial, selama jangka waktu atau sampai dengan habis terjualnya seluruh unit Perumahan Anaya Bambu Apus;
- f. Perseroan wajib melakukan follow-up terhadap proses administrasi dan penyelesaian dokumentasi yang diperlukan terhadap calon pembeli potensial yang sudah melakukan pemesanan hingga terlaksananya penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), baik bagi yang telah melakukan pembayaran *Booking Fee* maupun yang belum melakukan pembayaran *Booking Fee*;
- g. Perseroan wajib mengikuti dan mengetahui perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Anaya Bambu Apus, Perseroan juga wajib untuk menjelaskan secara jelas dan benar informasi terkait dengan unit Perumahan Anaya Bambu Apus kepada calon pembeli.

#### Jangka Waktu

Para Pihak sepakat memberlakukan sifat kadaluarsa Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Anaya Bambu Apus selama 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 29 Juni 2022 sampai dengan 29 Juni 2023.

#### Pembagian Komisi

Seluruh penjualan yang dilakukan oleh Perseroan yang dibuktikan dengan telah ditandatangani nya Surat Pesanan dan Pembayaran *Booking Fee*, maka Perseroan berhak untuk mendapatkan komisi, pembayaran komisi akan dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Komisi untuk Perseroan sebesar 4% (empat persen) untuk transaksi jual beli di bawah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dan 3% (tiga persen) untuk transaksi di atas Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), belum termasuk PPN (apabila ada) dan akan dibayarkan secara penuh dari harga final sebelum PPN (bila ada) oleh YPL kepada Perseroan, segera setelah Pembayaran Uang Muka (Down Payment) sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan Developer;

- b. Pembayaran komisi dilakukan jika pembayaran telah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari nilai transaksi yang dilakukan oleh calon pembeli, Akad Kredit (apabila menggunakan pembayaran KPR) dan PPJB atau AJB telah ditandatangani oleh calon pembeli, dan setelah YPL menerima pembayaran komisi dari Developer.

#### **Penyelesaian Perselisihan**

Segala permasalahan yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Anaya Bambu Apus akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak dan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai mufakat, maka Para Pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Para Pihak untuk mengajukan tuntutan/gugatan hukum berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Anaya Bambu di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

2. **Perjanjian Kerjasama Pemasaran Ayana Serpong No. 009/GMA-AF/IV/2022 tanggal 6 April 2021 sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Ayana Serpong No. 009/GMA-AF/IV/2023 tanggal 5 April 2023 (“Perjanjian Kerjasama Perumahan Ayana Serpong”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

#### **Para Pihak**

- a. Sunami Sareh Wiyono(“SSW”); dan
  - b. Perseroan;
- Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

#### **Ruang Lingkup**

- a. Para Pihak sepakat bekerjasama untuk memasarkan dan/atau menjual unit di Project Serpong;
- b. Perseroan bermaksud untuk membantu SSW untuk memasarkan unit di Project Ayana Serpong.

#### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- a. SSW wajib memiliki seluruh perizinan-perizinan yang diperlukan untuk menjalankan usaha dan legalitas Perumahan Ayana Serpong;
- b. SSW wajib memberikan informasi atas perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Ayana Serpong kepada Perseroan;
- c. Perseroan wajib mengikuti daftar harga, besarnya diskon dan tata cara pembayaran seperti yang diberikan secara tertulis oleh SSW;
- d. SSW wajib memberikan komisi kepada Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak Perseroan menerima *invoice* dari SSW;
- e. Perseroan wajib berusaha semampunya untuk melakukan penjualan atas unit Perumahan Ayana Serpong kepada calon pembeli potensial, selama jangka waktu atau sampai dengan habis terjualnya seluruh unit Perumahan Ayana Serpong;
- f. Perseroan wajib melakukan follow-up terhadap proses administrasi dan penyelesaian dokumentasi yang diperlukan terhadap calon pembeli potensial yang sudah melakukan pemesanan hingga terlaksananya penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), baik bagi yang telah melakukan pembayaran *Booking Fee* maupun yang belum melakukan pembayaran *Booking Fee*;
- g. Perseroan wajib mengikuti dan mengetahui perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Ayana Serpong, Perseroan juga wajib untuk menjelaskan secara jelas dan benar informasi terkait dengan unit Perumahan Ayana Serpong kepada calon pembeli.

#### **Jangka Waktu**

Para Pihak sepakat memberlakukan sifat kadaluarsa Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Ayana Serpong selama 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 5 April 2023 sampai dengan 5 April 2024.



### **Pembagian Komisi**

Seluruh penjualan yang dilakukan oleh Perseroan yang dibuktikan dengan telah ditandatangani nya Surat Pesanan dan Pembayaran *Booking Fee*, maka Perseroan berhak untuk mendapatkan komisi, pembayaran komisi akan dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Komisi untuk Perseroan sebesar 4% (empat persen) untuk transaksi jual beli di bawah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dan 3% (tiga persen) untuk transaksi di atas Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), belum termasuk PPN (apabila ada) dan akan dibayarkan secara penuh dari harga final sebelum PPN (bila ada) oleh SSW kepada Perseroan, segera setelah Pembayaran Uang Muka (Down Payment) sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan Developer;  
Pembayaran komisi dilakukan jika pembayaran telah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari nilai transaksi yang dilakukan oleh calon pembeli, Akad Kredit (apabila menggunakan pembayaran KPR) dan PPJB atau AJB telah ditandatangani oleh calon pembeli, dan setelah SSW menerima pembayaran komisi dari Developer.

### **Penyelesaian Perselisihan**

Segala permasalahan yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Perumahan Pemasaran Ayana Serpong akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak dan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai mufakat, maka Para Pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Para Pihak untuk mengajukan tuntutan/gugatan hukum berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Ayana Serpong di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

3. **Perjanjian Kerjasama Pemasaran Alana Boutique Townhouse-Extension 023/GMA-AF/V/2021 tanggal 7 Mei 2021 sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Alana Boutique Townhouse-Extension 010/GMA-AF/V/2023 tanggal 5 Mei 2023 ("Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

### **Para Pihak**

- a. A Djuita Supriyanto ("ADS"); dan
- b. Perseroan;

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

### **Ruang Lingkup**

- a. Para Pihak sepakat bekerjasama untuk memasarkan dan/atau menjual unit di Project Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension;
- b. Perseroan bermaksud untuk membantu ADS untuk memasarkan unit di Project Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension.

### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- a. ADS wajib memiliki seluruh perizinan-perizinan yang diperlukan untuk menjalankan usaha dan legalitas Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension;
- b. ADS wajib memberikan informasi atas perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension kepada Perseroan;
- c. Perseroan wajib mengikuti daftar harga, besarnya diskon dan tata cara pembayaran seperti yang diberikan secara tertulis oleh ADS;
- d. ADS wajib memberikan komisi kepada Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak Perseroan menerima *invoice* dari ADS;



- e. Perseroan wajib berusaha semampunya untuk melakukan penjualan atas Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension kepada calon pembeli potensial, selama jangka waktu atau sampai dengan habis terjualnya seluruh unit Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension;
- f. Perseroan wajib melakukan follow-up terhadap proses administrasi dan penyelesaian dokumentasi yang diperlukan terhadap calon pembeli potensial yang sudah melakukan pemesanan hingga terlaksananya penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), baik bagi yang telah melakukan pembayaran *Booking Fee* maupun yang belum melakukan pembayaran *Booking Fee*;
- g. Perseroan wajib mengikuti dan mengetahui perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension, Perseroan juga wajib untuk menjelaskan secara jelas dan benar informasi terkait dengan unit Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension kepada calon pembeli.

#### **Jangka Waktu**

Para Pihak sepakat memberlakukan sifat kadaluarsa Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension selama 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 7 Mei 2023 sampai dengan 7 Mei 2024.

#### **Pembagian Komisi**

Seluruh penjualan yang dilakukan oleh Perseroan yang dibuktikan dengan telah ditandatangani nya Surat Pesanan dan Pembayaran *Booking Fee*, maka Perseroan berhak untuk mendapatkan komisi, pembayaran komisi akan dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Komisi untuk Perseroan sebesar 4% (empat persen) untuk transaksi jual beli di bawah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dan 3% (tiga persen) untuk transaksi di atas Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), belum termasuk PPN (apabila ada) dan akan dibayarkan secara penuh dari harga final sebelum PPN (bila ada) oleh ADS kepada Perseroan, segera setelah Pembayaran Uang Muka (Down Payment) sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan Developer;
- b. Pembayaran komisi dilakukan jika pembayaran telah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari nilai transaksi yang dilakukan oleh calon pembeli, Akad Kredit (apabila menggunakan pembayaran KPR) dan PPJB atau AJB telah ditandatangani oleh calon pembeli, dan setelah ADS menerima pembayaran komisi dari Developer.

#### **Penyelesaian Perselisihan**

Segala permasalahan yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak dan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai mufakat, maka Para Pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Para Pihak untuk mengajukan tuntutan/gugatan hukum berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Alana Boutique Townhouse-Extension di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

4. **Perjanjian Kerjasama Pemasaran The Spring Townhouse 008/GMA-AF/III/2022 tanggal 1 Maret 2021 sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Perjanjian Kerjasama Pemasaran The Spring Townhouse 007/GMA-AF/III/2023 tanggal 28 Februari 2023 ("Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan The Spring Townhouse"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

#### **Para Pihak**

- a. Nenny Hendrawati ("NH"); dan
  - b. Perseroan;
- Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

#### **Ruang Lingkup**

- a. Para Pihak sepakat bekerjasama untuk memasarkan dan/atau menjual unit di Project Perumahan The Spring Townhouse;
- b. Perseroan bermaksud untuk membantu NH untuk memasarkan unit di Project Perumahan The Spring Townhouse.

### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- a. NH wajib memiliki seluruh perizinan-perizinan yang diperlukan untuk menjalankan usaha dan legalitas Perumahan The Spring Townhouse;
- b. NH wajib memberikan informasi atas perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan The Spring Townhouse kepada Perseroan;
- c. Perseroan wajib mengikuti daftar harga, besarnya diskon dan tata cara pembayaran seperti yang diberikan secara tertulis oleh NH;
- d. NH wajib memberikan komisi kepada Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak Perseroan menerima *invoice* dari NH;
- e. Perseroan wajib berusaha semampunya untuk melakukan penjualan atas Perumahan The Spring Townhouse kepada calon pembeli potensial, selama jangka waktu atau sampai dengan habis terjualnya seluruh unit Perumahan The Spring Townhouse;
- f. Perseroan wajib melakukan follow-up terhadap proses administrasi dan penyelesaian dokumentasi yang diperlukan terhadap calon pembeli potensial yang sudah melakukan pemesanan hingga terlaksananya penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), baik bagi yang telah melakukan pembayaran *Booking Fee* maupun yang belum melakukan pembayaran *Booking Fee*;
- g. Perseroan wajib mengikuti dan mengetahui perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan The Spring Townhouse, Perseroan juga wajib untuk menjelaskan secara jelas dan benar informasi terkait dengan unit Perumahan The Spring Townhouse kepada calon pembeli.

### **Jangka Waktu**

Para Pihak sepakat memberlakukan sifat kadaluarsa Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan The Spring Townhouse selama 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 28 Februari 2023 sampai dengan 28 Februari 2024.

### **Pembagian Komisi**

Seluruh penjualan yang dilakukan oleh Perseroan yang dibuktikan dengan telah ditandatangani nya Surat Pesanan dan Pembayaran *Booking Fee*, maka Perseroan berhak untuk mendapatkan komisi, pembayaran komisi akan dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Komisi untuk Perseroan sebesar 4% (empat persen) untuk transaksi jual beli di bawah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dan 3% (tiga persen) untuk transaksi di atas Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), belum termasuk PPN (apabila ada) dan akan dibayarkan secara penuh dari harga final sebelum PPN (bila ada) oleh NH kepada Perseroan, segera setelah Pembayaran Uang Muka (Down Payment) sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan Developer;
- b. Pembayaran komisi dilakukan jika pembayaran telah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari nilai transaksi yang dilakukan oleh calon pembeli, Akad Kredit (apabila menggunakan pembayaran KPR) dan PPJB atau AJB telah ditandatangani oleh calon pembeli, dan setelah NH menerima pembayaran komisi dari Developer.

### **Penyelesaian Perselisihan**

Segala permasalahan yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan The Spring Townhouse akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak dan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai mufakat, maka Para Pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Para Pihak untuk mengajukan tuntutan/gugatan hukum berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan The Spring Townhouse di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

5. Perjanjian Kontrak No. 001-AGR/GMA/01.2022 tanggal 3 Januari 2022 tentang Pekerjaan Pembangunan Unit Rumah Proyek Greenland Kemang Bogor antara Perseroan dengan PT Vastu Prana Desain (“Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:

#### **Para Pihak**

- a. Perseroan; dan
  - b. PT Vastu Prana Desain (“PVPD”)
- Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”

#### **Ruang Lingkup Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang**

Perseroan menunjuk PVPD untuk melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Unit Rumah Proyek Greenland Kemang, Bogor (“Pekerjaan”).

#### **Dasar Pelaksanaan Pekerjaan**

Pembangunan Unit Rumah Proyek Greenland Kemang, Bogor dilaksanakan dengan memperhatikan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan telah menyetujui penawaran harga beserta rincian biaya dari PVPD;
- b. Gambar dan spesifikasi teknis telah disetujui Para Pihak;
- c. Petunjuk tertulis dari Perseroan dan keputusan rapat lapangan bersama Para Pihak;
- d. Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan Pekerjaan Pembangunan Unit Rumah Proyek Greenland Kemang, Bogor.

#### **Tata Cara Pembayaran**

Tata cara pembayaran Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang adalah sebagai berikut:

- a. Perseroan akan melakukan pembayaran atas Pekerjaan Pembangunan Unit Rumah Proyek Greenland Kemang, Bogor kepada PVPD; dan
- b. Pembayaran akan dilakukan oleh Perseroan maksimal 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya dokumen seperti Invoice/faktur dan kwitansi yang sudah ditandatangani oleh PVPD, Faktur Pajak, Berita Acara Progress Pekerjaan Pembangunan Unit Rumah Proyek Greenland Kemang, Bogor (“Dokumen Penagihan”) kepada PVPD yang sudah ditandatangani oleh Para Pihak

#### **Jangka Waktu Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang**

Masa berlaku Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang adalah 2 (dua) tahun terhitung sejak 3 Januari 2022.

#### **Hak dan Kewajiban Perseroan**

Perseroan memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

- a. Wajib melakukan pembayaran atas Pekerjaan kepada PVPD;
- b. Perseroan berhak menolak dan/atau menunda pembayaran atas Pekerjaan kepada PVPD, dalam hal PVPD tidak memenuhi kelengkapan Dokumen Penagihan, Pekerjaan yang menjadi tanggungan dalam masa retensi belum diselesaikan, adanya tuntutan/gugatam dari pihak lain (pihak ketiga) terhadap Perseroan akibat pelaksanaan pembangunan;
- c. Perseroan berhak memotong Pajak Penghasilan (PPH) atas nilai kontrak yang diterima oleh PVPD sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku.

#### **Hak dan Kewajiban PVPD**

Berdasarkan Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang, PVPD memiliki kewajiban dan sebagaimana berikut:

- a. Wajib menyampaikan penawaran harga kepada Perseroan;
- b. Wajib menyediakan dan mempersiapkan setiap dan seluruh tenaga kerja, peralatan dan material bangunan yang dibutuhkan sehubungan dengan pekerjaan;

- c. Wajib menempatkan seorang atau lebih pekerja atau orang yang ditunjuk olehnya sebagai pelaksana tetap, yang identitasnya terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis kepada Perseroan;
- d. Wajib mengamankan setiap dan seluruh barang-barang milik PVPD maupun unit yang sedang dikerjakan hingga ditandatanganinya berita acara serah terima pekerjaan atau waktu lain yang disepakati secara tertulis oleh Para Pihak;
- e. Wajib menjaga keselamatan dan kesejahteraan tenaga kerja dan atas setiap kejadian yang menyangkut pelaksanaan pekerjaan;
- f. Wajib Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang diatur dalam dokumen lainnya, kecuali dalam hal terjadi keadaan kahar/force majeure, sehingga pada saat dilakukannya serah terima pekerjaan dalam keadaan rapih, bersih dan dapat digunakan;
- g. Wajib bertanggung jawab atas biaya pemakaian telepon, listrik dan air minum pada lokasi pekerjaan selama jangka waktu pekerjaan;
- h. Wajib menjamin kualitas pekerjaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada bahan/material peralatan dan hasil pekerjaan) yang dilakukannya memenuhi standar kualitas dan spesifikasi yang dapat diterima oleh Perseroan;
- i. Wajib menjamin pelaksanaan pekerjaan akan dilakukan dengan sepenuhnya memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan tentang ketertiban umum, kesusilaan dan ketenagakerjaan.
- j. Berhak menerima pembayaran atas Pekerjaan; dan
- k. Berhak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan Pekerjaan kepada Perseroan dalam hal terjadi keadaan kahar/force majeure.

#### **Masa Pemeliharaan**

- a. Masa Pemeliharaan Pekerjaan selama 90 (Sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima pertama selesai dilaksanakan 100% (seratus persen) dan diterima oleh Perseroan dalam keadaan baik, yang dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Pekerjaan;
- b. Apabila PVPD telah melaksanakan pemeliharaan dengan baik, dalam hal terdapat perbaikan-perbaikan melebihi waktu yang telah ditetapkan, maka masa pemeliharaan dihitung sampai dengan selesainya perbaikan dan semua biaya yang timbul menjadi tanggung jawab PVPD;
- c. Dalam hal terdapat kekurangan, kerusakan atau kesalahan lain yang timbul dalam masa pemeliharaan yang disebabkan oleh bahan-bahan/peralatan dan cara pelaksanaan yang tidak sesuai dengan ketentuan Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang, Perseroan akan melakukan membuat rincian kerusakan tersebut dalam sebuah daftar kerusakan (defect list);
- d. Selama masa pemeliharaan, PVPD wajib memperbaiki semua ketidaksempurnaan yang diminta oleh Perseroan antara lain namun tidak terbatas pada:
  - 1) Perbaikan karena mutu material yang kurang baik;
  - 2) Perbaikan karena mutu pekerjaan yang kurang baik;
  - 3) Perbaikan karena retak muai atau susut;
  - 4) Perbaikan karena sebab lain diluar kesalahan dalam pemakaian.
- e. Dalam hal PVPD tidak melaksanakan perbaikan sampai batas waktu 7 x 24 jam, maka Perseroan dapat secara sepihak menunjuk Pihak Ketiga untuk melaksanakan perbaikan tersebut, dan seluruh biaya yang timbul akibat perbaikan tersebut menjadi tanggungan PVPD dan dipotong dari sisa pembayaran;
- f. Selama masa pemeliharaan, PVPD harus melaksanakan pemeliharaan semua peralatan yang menurut rekomendasi pabrik yang bersangkutan harus dipelihara. PVPD harus menyediakan tenaga ahli yang dapat langsung melakukan tugas pemeliharaan;
- g. Pembayaran atas pengembalian retensi akan dilakukan 45 (empat puluh lima) hari kerja setelah dokumen tagihan diterima lengkap dan benar oleh bagian keuangan Perseroan.

#### **Penambahan dan/atau Pengurangan Pembangunan Proyek Greenland Kemang**

Penambahan dan/atau Pengurangan Pekerjaan, mengatur antara lain:

- a. Setiap dan seluruh penambahan dan/atau pengurangan Pekerjaan yang dilakukan oleh PVPD hanya dapat dilakukan dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan;
- b. Penambahan dan/atau pengurangan Pekerjaan harus didasarkan pada instruksi lapangan;
- c. Volume penambahan dan/atau pengurangan pekerjaan akan ditentukan di lapangan berdasarkan kesepakatan Para Pihak;
- d. Penawaran penambahan dan/atau pengurangan Pekerjaan harus diajukan secara tersendiri oleh PVPD berdasarkan persetujuan Perseroan;

- e. Jika penambahan dan/atau pengurangan Pekerjaan melebihi 10 (sepuluh persen) dari nilai kontrak awal, maka Para Pihak akan melakukan peninjauan kembali atas pelaksanaan penambahan dan/atau pengurangan Pekerjaan.

#### **Pengakhiran Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang**

Dalam hal terjadi peristiwa-peristiwa antara lain:

- a. PVPD melakukan pelanggaran atas kewajiban-kewajiban PVPD, dan PVPD telah menerima peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali;
- b. PVPD tidak dapat memenuhi standar kualitas yang ditentukan oleh Perseroan;
- c. PVPD terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau persaingan usaha dan/atau penawaran curang dan/atau penipuan pada tender yang dimenangkan PVPD;
- d. Perseroan menyatakan bahwa Pekerjaan yang dilakukan oleh PVPD tidak memuaskan,
- e. Perseroan berhak dan berwenang untuk membatalkan/mengakhiri Perjanjian Pembangunan Protek Greenland Kemang dan PVPD atas permintaan Perseroan akan mengembalikan setiap dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh PVPD dari Perseroan ditambah dengan ganti rugi dan bunga (yang dihitung sejak PVPD menerima pembayaran dari Perseroan dengan memperhatikan besarnya suku bunga Bank Indonesia).

#### **Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan**

- a. Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang dan pelaksanaannya tunduk pada dan diartikan sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;
- b. Setiap dan segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang serta pelaksanaannya akan diselesaikan secara musyawarah. Jika penyelesaian dengan musyawarah tidak dapat tercapai maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan itu kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia; dan
- c. Segala akibat dari Perjanjian Pembangunan Proyek Greenland Kemang, Para Pihak memilih tempat tinggal dan kedudukan hukum yang tetap dan semumumnya di Kepaniteraan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

#### **6.1 Pengikatan Jual Beli antara Perseroan dengan Pembeli ("PPJB Perumahan Greenland Kemang") dalam rangka pembelian unit di Perumahan Greenland Kemang, yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

##### **Para Pihak**

- a. Perseroan; dan
- b. Pembeli

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

##### **Ketentuan Umum**

- a. Perseroan adalah perusahaan pengembang yang telah mendapat ijin dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor untuk mengembangkan perumahan yang terletak di Jl. Raya Parung-Bogor Desa Kemang Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor- Jawa Barat atau dikenal dengan Greenland Kemang (" **Rumah Greenland Kemang**") dan bermaksud untuk menjual kepada Pembeli.
- b. Pembeli bermaksud membeli dari Perseroan tanah dan bangunan pada salah satu Rumah Greenland Kemang.

##### **Ketentuan Mengenai Objek PPJB Perumahan Greenland Kemang**

- a. Rumah Greenland Kemang yang menjadi objek PPJB Perumahan Greenland Kemang adalah suatu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Greenland Kemang Desa Kemang Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
- b. Para Pihak sepakat bahwa apabila luas tanah yang dicantumkan berbeda dengan luas tanah yang ditentukan dalam Sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Bogor, yang mana kelebihan/kekurangan luas tersebut melebihi dari 1 m<sup>2</sup> ( dua meter persegi), maka Para Pihak sepakat satu sama lain untuk mengadakan perhitungan satu terhadap lainnya atas selisih kelebihan/kekurangan dari 1 m<sup>2</sup> ( dua meter persegi) tersebut.

### **Harga Jual Beli**

Total harga per unit Rumah Greenland Kemang yang telah disepakati adalah sebesar Rp. 535.544.000 (lima ratus tiga puluh lima juta lima ratus empat puluh empat ribu Rupiah) dan harga tersebut tidak termasuk pajak-pajak dan biaya-biaya antara lain: (i) Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); (ii) biaya pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), biaya pengurusan balik nama hak atas tanah dan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban kewajiban Pembeli yang wajib dibayarkan oleh Pembeli kepada Kas Negara dan Perseroan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli.

### **Cara Pembayaran**

- a. Pembeli menyetujui serta mengikatkan diri untuk membayar pajak-pajak dan biaya-biaya total harga Rumah Greenland Kemang dengan cara angsuran.
- b. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran total harga per unit Rumah Greenland Kemang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka Pembeli dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu per mil) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran total harga per unit Rumah Greenland Kemang, denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka Perseroan berhak untuk membatalkan PPJB Perumahan Greenland Kemang secara sepihak.

### **Pendirian Bangunan**

- a. Perseroan berkewajiban untuk menyelesaikan pendirian bangunan selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh atau terjadinya suatu keadaan yang merupakan hal diluar kemampuan Perseroan antara lain bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan, dan huru-hara, atau dikeluarkannya peraturan/kebijaksanaan pemerintah Republik Indonesia di bidang fiskal dan/atau moneter dan/atau terjadi suatu keadaan yang menyebabkan kelangkaan barang bangunan.
- b. Apabila Perseroan lalai untuk menyelesaikan pendirian bangunan dalam waktu yang ditentukan, maka Perseroan diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan sebesar 0,25 ‰ (nol koma dua puluh lima per mil) per hari dari total harga Rumah Greenland Kemang dan sebesar-besarnya sampai jumlah 2% (dua persen) dari total harga Rumah Greenland Kemang dan denda keterlambatan akan dikenakan sepanjang seluruh total harga Rumah Greenland Kemang telah dilunasi oleh Pembeli.

### **Serah Terima Rumah Greenland Kemang**

- a. Dalam hal Rumah Greenland Kemang telah selesai dibangun oleh Perseroan sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan Pembeli telah melunasi total harga Rumah Greenland Kemang, maka Para Pihak akan menandatangani Berita Acara Serah Terima.
- b. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukannya serah terima Rumah Greenland Kemang, Perseroan akan memberitahukan tentang serah terima Rumah Greenland Kemang kepada Pembeli melalui Surat Pemberitahuan.
- c. Dalam hal Perseroan mendirikan bangunan lebih cepat dari jangka waktu yang ditentukan, maka dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar total harga Rumah Greenland Kemang, maka Rumah Greenland Kemang dapat diserahkan kepada Pembeli lebih awal.
- d. Penyerahan pemilihan Rumah Greenland Kemang akan dilakukan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli Rumah Greenland Kemang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat.

### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- a. Kewajiban Perseroan: Kewajiban Perseroan antara lain Perseroan harus menyelesaikan pendirian bangunan.
- b. Kewajiban Pembeli: Kewajiban Pembeli antara lain adalah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang sudah ditentukan.
- c. Hak Pembeli: Hak Pembeli antara lain atas permintaan tertulis Pembeli, Pembeli berhak untuk memberikan permintaan tertulis kepada Perseroan untuk melakukan perbaikan atas kerusakan/kesalahan konstruksi yang terjadi pada Rumah Greenland Kemang dalam jangka waktu selama-lamanya 3(tiga) bulan terhitung sejak tanggal serah terima.

### **Pernyataan dan Jaminan Perseroan**

- a. Perseroan dengan ini menanggung dan menjamin Pembeli bahwa Rumah Greenland Kemang adalah hak Perseroan sepenuhnya, tidak berada dalam keadaan sengketa, dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
- b. Perseroan membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun dari segi pidana atas Rumah Greenland Kemang

### **Penandatanganan Akta Jual-Beli**

Para Pihak sepakat bahwa akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli Rumah Greenland Kemang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah terpenuhi hal-hal sebagai berikut:

- a. Pembeli telah membayar lunas total harga Rumah Greenland, pajak-pajak, dan biaya-biaya serta denda-denda;
- b. Sertifikat Hak (Milik) atas tanah telah diperoleh dan tercatat atas nama Pembeli;
- c. Pembeli telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku

### **Pengakhiran dan Akibat Pembatalan PPJB Perumahan Greenland Kemang**

Para Pihak sepakat bahwa PPJB Perumahan Greenland Kemang menjadi batal apabila terjadi hal-hal antara lain:

- a. Pembeli tidak memenuhi kewajiban untuk membayar total harga Rumah Greenland Kemang;
- b. Pembeli melampaui jang waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut untuk melaksanakan pembayaran yang telah jatuh tempo;
- c. Pembeli dinyatakan pailit, ditaruh dibawah pengampuan atau karena apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai harta kekayaannya;
- d. Pembeli meninggal dunia dan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak saat meninggalnya Pembeli, para ahli warisnya tidak memenuhi kewajiban

### **Domisili Hukum dan Penyelesaian Sengketa**

Apabila terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan PPJB Perumahan Greenland Kemang, Para Pihak setuju menyelesaikannya secara musyawarah mufakat dan apabila musyawarah mufakat tidak dapat dicapai maka Para Pihak memilih domisili yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor di Bogor.

#### **6.4 Perjanjian sehubungan dengan Pihak Afiliasi**

Dalam melaksanakan transaksi dengan pihak terafiliasi selama 2 (dua) tahun terakhir, manajemen Perseroan telah membandingkan syarat dan ketentuan yang berlaku untuk transaksi-transaksi sejenis apabila dilakukan dengan pihak ketiga (non-afiliasi) dan mengambil prosedur-prosedur guna memastikan transaksi telah dilakukan secara wajar. Seluruh transaksi afiliasi yang telah dilakukan oleh Perseroan tidak termasuk transaksi benturan kepentingan. Untuk selanjutnya, Surat Pernyataan Perseroan tanggal 7 Juni 2023, Perseroan berkomitmen untuk seluruh transaksi afiliasi yang akan dilakukan oleh Perseroan di masa mendatang tetap akan dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang wajar (*arm's length*). Lebih lanjut, Perseroan akan dengan senantiasa memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Perikatan yang timbul dari perjanjian antara Perseroan dengan pihak terafiliasi adalah sebagai berikut:

#### **1. Perjanjian Utang-Piutang No. 001/GMA-PU//2022 tanggal 3 Januari 2022 antara Perseroan dengan PT Relife Property ("Perjanjian Utang Piutang -RP"):**

##### **Para Pihak**

- a. Perseroan sebagai Debitur ("**Perseroan**"); dan
- b. PT Relife Property sebagai Kreditur ("**RP**")

secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".



### **Ruang Lingkup Perjanjian Utang Piutang – RP**

Perseroan bermaksud untuk meminjam sejumlah dana kepada RP dan RP menyetujui untuk meminjamkan sejumlah dana kepada Perseroan. Perseroan untuk melakukan tindakan hukum meminjam dana kepada RP telah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris RP yang ditandatangani tanggal 3 Januari 2021. Selain itu RP untuk melakukan tindakan hukum meminjamkan dana kepada Perseroan juga telah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris RP yang ditandatangani tanggal 3 Januari 2021.

### **Ketentuan dan Syarat Utang-Piutang**

- a) RP akan memberikan plafond pinjaman sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).
- b) Perseroan dikenakan bunga sebesar 5% (lima persen).

### **Jangka Waktu dan Tata Cara Pembayaran Hutang**

- a) Perseroan wajib mengembalikannya setiap dan seluruh pinjaman kepada RP, hingga lunas seluruhnya paling lambat 36 (tiga puluh enam) bulan sejak penarikan pertama.
- b) Setiap dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Perseroan kepada RP sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini baik dengan cara tunai dan/atau bentuk lainnya yang disepakati antara RP dan Perseroan, tidak dapat ditarik kembali oleh Perseroan dari RP, serta merupakan milik dari RP sepenuhnya.
- c) Lewatnya jangka waktu pelunasan akan mengakibatkan setiap dan seluruh kewajiban pembayaran oleh Perseroan kepada RP (sisa kewajiban), menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih secara sekaligus.

### **Keadaan Ingkar Janji**

- a. Para Pihak dengan ini menyatakan setuju dan sepakat bahwa setiap kesengajaan dan/atau kelalaian Perseroan dalam melaksanakan suatu kewajiban dan/atau suatu pelanggaran terhadap seluruh dan/atau sebagian ketentuan dalam Perjanjian ini adalah merupakan suatu bentuk ingkar janji (wanprestasi), dengan akibat hukum sebagaimana diatur dalam hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.
- b. Dalam hal terjadi keadaan Ingkar Janji, maka atas ingkar janji (wanprestasi) dan/atau pelanggaran dimaksud, Perseroan memberi Kuasa kepada RP untuk menuntut pembayaran kembali atas semua jumlah terhutang dan wajib dibayar oleh Perseroan kepada RP (termasuk namun tidak terbatas pada ganti rugi, yang timbul dari dan/atau berdasarkan Perjanjian ini, berikut dengan Addendum-Addendum yang telah ada maupun yang akan diadakan di kemudian hari, baik yang dimuat secara di bawah tangan maupun dalam bentuk Akta Otentik), seluruhnya secara sekaligus, lunas, dan seketika, sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran yang semula ditetapkan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dan tanpa suatu teguran (somasi), gugatan, dan/atau tuntutan hukum apapun.

### **Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan**

- a. Perjanjian Utang Piutang- RP ini tunduk pada serta wajib ditafsirkan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.
- b. Apabila terjadi perselisihan dan/atau sengketa mengenai interpretasi maupun implementasi Perjanjian Utang Piutang- RP ini, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan dan mengambil jalan musyawarah untuk mufakat.
- c. Jika upaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dalam waktu 14 (empat belas) Hari telah dilakukan namun tidak menghasilkan perdamaian, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai tempat kedudukan atau domisili hukum yang tetap.

### **Catatan:**

Perjanjian Utang-Piutang-RP adalah transaksi afiliasi yang mana sifat hubungan afiliasi timbul karena RP sebagai Pemegang Saham Utama pada Perseroan sebesar 24,59%. Adapun dana pinjaman yang diperoleh berdasarkan Perjanjian Utang-Piutang-RP ini ditujukan untuk operasional Perseroan.

**2. Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya 022/GMA-AF/IV/2022 tanggal 5 April 2022 sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Amaya No. 008/GMA-AF/IV/2023 tanggal 5 April 2023 ("Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

#### **Para Pihak**

- a. PT Relife Realty Indonesia ("RRI"); dan
  - b. Perseroan;
- Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

#### **Ruang Lingkup**

- a. Para Pihak sepakat bekerjasama untuk memasarkan dan/atau menjual unit di Project Perumahan Amaya;
- b. Perseroan bermaksud untuk membantu RRI untuk memasarkan unit di Project Perumahan Amaya.

#### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- a. RRI wajib memiliki seluruh perizinan-perizinan yang diperlukan untuk menjalankan usaha dan legalitas Perumahan Amaya;
- b. RRI wajib memberikan informasi atas perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Amaya kepada Perseroan;
- c. Perseroan wajib mengikuti daftar harga, besarnya diskon dan tata cara pembayaran seperti yang diberikan secara tertulis oleh RRI;
- d. RRI wajib memberikan komisi kepada Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak Perseroan menerima *invoice* dari RRI;
- e. Perseroan wajib berusaha semampunya untuk melakukan penjualan atas Perumahan Amaya kepada calon pembeli potensial, selama jangka waktu atau sampai dengan habis terjualnya seluruh unit Perumahan Amaya;
- f. Perseroan wajib melakukan follow-up terhadap proses administrasi dan penyelesaian dokumentasi yang diperlukan terhadap calon pembeli potensial yang sudah melakukan pemesanan hingga terlaksananya penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), baik bagi yang telah melakukan pembayaran *Booking Fee* maupun yang belum melakukan pembayaran *Booking Fee*;
- g. Perseroan wajib mengikuti dan mengetahui perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Amaya, Perseroan juga wajib untuk menjelaskan secara jelas dan benar informasi terkait dengan unit Perumahan Amaya kepada calon pembeli.

#### **Jangka Waktu**

Para Pihak sepakat memberlakukan sifat kadaluarsa Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya selama 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 5 April 2023 sampai dengan 5 April 2024.

#### **Pembagian Komisi**

Seluruh penjualan yang dilakukan oleh Perseroan yang dibuktikan dengan telah ditandatangani nya Surat Pesanan dan Pembayaran *Booking Fee*, maka Perseroan berhak untuk mendapatkan komisi, pembayaran komisi akan dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Komisi untuk Perseroan sebesar 4% (empat persen) untuk transaksi jual beli di bawah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dan 3% (tiga persen) untuk transaksi di atas Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), belum termasuk PPN (apabila ada) dan akan dibayarkan secara penuh dari harga final sebelum PPN (bila ada) oleh RRI kepada Perseroan, segera setelah Pembayaran Uang Muka (Down Payment) sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan Developer;
- b. Pembayaran komisi dilakukan jika pembayaran telah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari nilai transaksi yang dilakukan oleh calon pembeli, Akad Kredit (apabila menggunakan pembayaran KPR) dan PPJB atau AJB telah ditandatangani oleh calon pembeli, dan setelah RRI menerima pembayaran komisi dari Developer.

### **Penyelesaian Perselisihan**

Segala permasalahan yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak dan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai mufakat, maka Para Pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Para Pihak untuk mengajukan tuntutan/gugatan hukum berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

**Catatan:** Perjanjian Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya adalah transaksi afiliasi yang mana sifat hubungan afiliasi timbul oleh karena Ghofar Rozaq Nazila selaku Direktur RRI dan juga menjabat sebagai Komisaris Perseroan.

**3. Perjanjian Kerjasama Pemasaran Greenville Cileungsi 007/GMA-AF/I/2022 tanggal 27 Januari 2021 sampai dengan 27 Januari 2022 sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Greenville Cileungsi 006/GMA-AF/I/2023 tanggal 26 Januari 2023 ("Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Greenville Cileungsi"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

### **Para Pihak**

- a. PT Relife Property Development ("RPD"); dan
  - b. Perseroan;
- Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

### **Ruang Lingkup**

- a. Para Pihak sepakat bekerjasama untuk memasarkan dan/atau menjual unit di Project Perumahan Greenville Cileungsi;
- b. Perseroan bermaksud untuk membantu RDP untuk memasarkan unit di Project Perumahan Greenville Cileungsi.

### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- a. RPD wajib memiliki seluruh perizinan-perizinan yang diperlukan untuk menjalankan usaha dan legalitas Perumahan Greenville Cileungsi;
- b. RPD wajib memberikan informasi atas perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Greenville Cileungsi kepada Perseroan;
- c. Perseroan wajib mengikuti daftar harga, besarnya diskon dan tata cara pembayaran seperti yang diberikan secara tertulis oleh RDP;
- d. RPD wajib memberikan komisi kepada Perseroan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak Perseroan menerima *invoice* dari RPD;
- e. Perseroan wajib berusaha semampunya untuk melakukan penjualan atas Perumahan Greenville Cileungsi kepada calon pembeli potensial, selama jangka waktu atau sampai dengan habis terjualnya seluruh unit Perumahan Greenville Cileungsi;
- f. Perseroan wajib melakukan follow-up terhadap proses administrasi dan penyelesaian dokumentasi yang diperlukan terhadap calon pembeli potensial yang sudah melakukan pemesanan hingga terlaksananya penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), baik bagi yang telah melakukan pembayaran *Booking Fee* maupun yang belum melakukan pembayaran *Booking Fee*;
- g. Perseroan wajib mengikuti dan mengetahui perkembangan dari pelaksanaan pembangunan Perumahan Greenville Cileungsi, Perseroan juga wajib untuk menjelaskan secara jelas dan benar informasi terkait dengan unit Perumahan Greenville Cileungsi kepada calon pembeli.

### **Jangka Waktu**

Para Pihak sepakat memberlakukan sifat kadaluarsa Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Greenville Cileungsi selama 12 (dua belas bulan) terhitung sejak tanggal 27 Januari 2023 sampai dengan 27 Januari 2024.

### **Pembagian Komisi**

Seluruh penjualan yang dilakukan oleh Perseroan yang dibuktikan dengan telah ditandatangani nya Surat Pesanan dan Pembayaran *Booking Fee*, maka Perseroan berhak untuk mendapatkan komisi, pembayaran komisi akan dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Komisi untuk Perseroan sebesar 4% (empat persen) untuk transaksi jual beli di bawah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) dan 3% (tiga persen) untuk transaksi di atas Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), belum termasuk PPN (apabila ada) dan akan dibayarkan secara penuh dari harga final sebelum PPN (bila ada) oleh RPD kepada Perseroan, segera setelah Pembayaran Uang Muka (Down Payment) sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan Developer;
- b. Pembayaran komisi dilakukan jika pembayaran telah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari nilai transaksi yang dilakukan oleh calon pembeli, Akad Kredit (apabila menggunakan pembayaran KPR) dan PPJB atau AJB telah ditandatangani oleh calon pembeli, dan setelah RPD menerima pembayaran komisi dari Developer.

### **Penyelesaian Perselisihan**

Segala permasalahan yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak dan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai mufakat, maka Para Pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Para Pihak untuk mengajukan tuntutan/gugatan hukum berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Amaya di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

**Catatan:** Perjanjian Kerjasama Pemasaran Perumahan Greenville Cileungsi adalah transaksi afiliasi yang mana sifat hubungan afiliasi timbul oleh karena Ghofar Rozaq Nazila selaku Direktur RPD dan juga menjabat sebagai Komisaris Perseroan.

**4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 antara PT Relife Realty Indonesia sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli tanggal 06 Oktober 2022 dibuat di hadapan Lidiawati Evi Setiono, S.H., M.Kn., Notaris di Depok sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 3/GMA-DIR/SPJ/V/2023 tanggal 26 Mei 2023 ("PPJB Tanah Semplak"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

- a. PT Relife Realty Indonesia ("**Penjual**"); dan
- b. Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

### **Objek PPJB Tanah Semplak**

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 465/Semplak Barat atas sebidang tanah di Kelurahan Semplak Barat, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Desember 2016 No. 274/Semplak Barat/2016 seluas 19.942 m<sup>2</sup>;
2. Hak atas tanah Girik Nomor C.414 Persil Nomor 69 SPPT Nomor 0156.0 seluas kurang lebih 1.845 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi), dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 594/05/V/SPH/2021 tanggal 5 Mei 2021;
3. Hak atas tanah Girik Nomor C.333/947 Persil Nomor 68, SPPT Nomor 0153.0 seluas kurang lebih 1.264 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh empat meter persegi), dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 594/01/III/SPH/2021 tanggal 08 Maret 2021;
4. Hak atas tanah Girik Nomor 194/820 Persil Nomor 69 seluas kurang lebih 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 594/02/III/SPH/2021 tanggal 03 Maret 2021;
5. Hak atas tanah Girik Nomor C.333/947 Persil Nomor 68, seluas kurang lebih 700 m<sup>2</sup> (tujuh ratus meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 593/037/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
6. Hak atas tanah Girik Nomor C.432/1033 Persil Nomor 68, SPPT Nomor 0053.0 seluas kurang lebih 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 593/036/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;

7. Hak atas tanah Girik Nomor C 432/1033 Persil Nomor 68, SPPT Nomor 0053.0, seluas kurang lebih 418 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan belas meter persegi), dalam Surat Pelepasan Hak Nomor 593/038/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
8. Hak atas tanah Girik Nomor C 117 Persil Nomor 68 seluas kurang lebih 740 m<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh meter persegi), dalam Surat Pelepasan Hak Nomor 593/039/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
9. Hak atas tanah Girik Nomor 337/947 Persil Nomor 68, SPPT Nomor 0153.0, seluas kurang lebih 414 m<sup>2</sup> (empat ratus empat belas meter persegi), dalam Surat Pelepasan Hak Nomor 593/040/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
10. Hak atas tanah Girik Nomor C.175/1210 Persil Nomor 69, SPPT Nomor 0159.0, seluas kurang lebih 940 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh meter persegi), dalam Surat Pelepasan Hak Nomor 593/041/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
11. Hak atas tanah Girik Nomor C.556/2678 Persil Nomor 69, SPPT Nomor 0161.0, seluas kurang lebih 650 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh meter persegi), dalam Surat Pelepasan Hak Nomor 593/042/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
12. Hak atas tanah Girik Nomor 492/1083 Persil Nomor 69, SPPT Nomor 0157.0, seluas kurang lebih 2.570 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) dalam Surat Pelepasan Hak Nomor 593/043/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
13. Hak atas tanah Girik Nomor 492/1083 Persil Nomor 69, SPPT Nomor 0157.0, seluas kurang lebih 690 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh meter persegi) dalam Surat Pelepasan Hak Nomor 593/046/X/SPH/2022-KEC tanggal 04 Oktober 2022;
14. Hak atas tanah Girik Nomor C.668 Persil Nomor 69, SPPT Nomor 0158.0, seluas kurang lebih 650 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh meter persegi), dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 593/047/X/SPH/2022-KEC tanggal 4 Oktober 2022;
15. Hak atas tanah Girik Nomor C.1234 Persil Nomor 69, seluas kurang lebih 747 m<sup>2</sup> (tujuh ratus empat puluh tujuh meter persegi), dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 593/048/X/SPH/2022-KEC tanggal 4 Oktober 2022;
16. Hak atas tanah Girik Nomor C.1236 Persil Nomor 69, SPPT Nomor 0162.0, seluas kurang lebih 1.306 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus enam meter persegi), dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 593/049/X/SPH/2022-KEC tanggal 4 Oktober 2022; dan
17. Hak atas tanah Girik Nomor C.67/703 Persil Nomor 68, SPPT Nomor 0053.0 seluas kurang lebih 5.512 m<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua belas meter persegi), Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 593/028/IX/SPH/2022-KEC tanggal 20 September 2022.

#### **Nilai PPJB Tanah Semplak**

Harga jual/pemindahan hak atas Objek PPJB Tanah Semplak tersebut adalah Rp. 56.100.000.000,- (lima puluh enam miliar seratus juta Rupiah).

#### **Tata Cara Pembayaran**

Dari Nilai PPJB Tanah Semplak, akan dibayarkan dari Perseroan kepada Penjual sebagai berikut:

- a. Pembayaran Tahap I (pertama) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal 6 Oktober 2022 yakni pada tanggal 13 Oktober 2022; Sisanya sebesar Rp. 56.000.000.000,- (lima puluh enam miliar Rupiah) akan dibayarkan selambat-lambatnya 14 (empat belas) bulan terhitung sejak pembayaran pertama dilaksanakan, atau segera setelah semua syarat-syarat pelaksanaan jual-beli telah dipenuhi oleh Perseroan, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akan dibuat kwitansi secara tersendiri.

#### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- a. Penjual wajib menjamin bahwa Penjual telah memperoleh Surat Pelepasan Hak (SPH) yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini oleh Camat setempat sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
- b. Penjual wajib menjamin Perseroan tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah tersebut dengan membebaskan Perseroan dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut;
- c. Penjual wajib menjamin Perseroan bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, tanah tersebut tidak dikenakan sitaan, tidak dijadikan jaminan hutang seperti gadai, hak tanggungan, kredit verbal, serta telah bebas dari segala pembebanan atas hutang Penjual kepada kreditur manapun, termasuk Hak Tanggungan Peringkat I

- (Pertama) yang saat ini melekat atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 465/Semplak Barat, dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04488/2021 tanggal 06 April 2021, dengan membebaskan Perseroan dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut; dan
- d. Perseroan wajib melakukan pembayaran sesuai dengan Tata Cara Pembayaran yang disepakati.

#### **Penyelesaian Sengketa**

Apabila dikemudian hari timbul sesuatu perselisihan didalam melaksanakan isi PPJB Tanah Semplak ini, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Depok dengan tidak mengurangi hak Para Pihak untuk mengajukan permohonannya pada Pengadilan Negeri di wilayah

#### **Catatan:**

PPJB Tanah Semplak adalah transaksi afiliasi yang mana sifat hubungan afiliasi timbul oleh karena Ghofar Rozaq Nazila selaku Direktur RRI dan juga menjabat sebagai Komisaris Perseroan.

**5. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 07 antara PT Relife Realty Indonesia sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli tanggal 05 Oktober 2022 dibuat di hadapan Dewantari Handayani, S.H., M.PA., Notaris di Depok sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 001/V/2023 tanggal 26 Mei 2023 ("PPJB Tanah M.Kahfi"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

#### **Para Pihak**

- a. Achmad Machlus Sadat ("**Penjual**"); dan
- b. Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

#### **Objek PPJB Tanah M.Kahfi**

Sertifikat Hak Milik No. 05146, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Cipedak, seluas 2.750 m<sup>2</sup>, dalam Surat Ukur tanggal 22 Januari 2016 No. 00819/Cipedak/2016, menurut sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 14 Juni 2016 yang terdaftar atas nama Penjual.

#### **Nilai PPJB Tanah M.Kahfi**

Harga jual/pemindahan hak atas Objek PPJB Tanah M.Kahfi tersebut adalah Rp. 27.600.000.000,- (dua puluh tujuh miliar enam ratus juta Rupiah).

#### **Tata Cara Pembayaran**

Dari Nilai PPJB Tanah M.Kahfi, akan dibayarkan dari Perseroan kepada Penjual sebagai berikut:

- a. Tanda Jadi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB Tanah M.Kahfi atau pada tanggal 5 Oktober 2022;
- b. Pembayaran Pertama atau Pelunasan sebesar Rp. 27.500.000.000 (dua puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) akan dibayarkan paling lambat 14 (empat belas) bulan sejak pembayaran tanda jadi atau selambat-lambatnya pada tanggal 5 Desember 2023 bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang; dan
- c. Tanda Jadi sampai dengan Pembayaran Pertama atau Pelunasan dilakukan oleh Perseroan dengan cara mentransfer ke Bank Penjual, pembayaran efektif diterima terhitung sejak dana tersebut telah masuk ke dalam rekening Penjual.

#### **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

- b. Penjual berjanji dan mengikatkan diri kepada Perseroan untuk menyerahkan Objek PPJB Tanah M.Kahfi dalam keadaan kosong setelah penandatanganan Akta Jual Beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah



- (PPAT) dan semua pembayaran atas harga jual beli atas Objek PPJB Tanah M.Kahfi telah dilunasi sepenuhnya oleh Perseroan;
- c. Penjual wajib menjamin bahwa Objek PPJB Tanah M.Kahfi adalah miliknya/haknya dan tidak ada orang lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak apapun atas Objek PPJB Tanah M.Kahfi dan Penjual adalah satu-satunya yang berhak untuk melakukan tindakan hukum
  - d. Penjual wajib menjamin bahwa Objek PPJB Tanah M.Kahfi sebelumnya tidak pernah dijual atau diperjanjikan untuk dijualbelikan kepada pihak lain
  - e. Penjual wajib menjamin bahwa Objek PPJB Tanah M.Kahfi tidak dijaminkan baik kepada bank, lembaga keuangan maupun kepada pihak lainnya, tidak terikat sebagai jaminan sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat, tidak tersangkut dalam suatu sengketa atau sitaan serta bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun, oleh karenanya Penjual menjamin bahwa Perseroan tidak akan mendapat tuntutan, gugatan-maupun dakwaan di kemudian hari dari siapapun juga mengenai apa yang diperjanjikan menurut Perjanjian ini;
  - f. Penjual wajib menjamin bahwa selama perjanjian ini berlangsung dan atau selama surat-surat/dokumen-dokumen Objek PPJB Tanah M.Kahfi belum dibalik nama ke atas nama Perseroan, Penjual tidak diperkenankan/dilarang untuk menjual, memindahkan hak atau membuat perjanjian apapun mengenai Objek Tanah M.Kahfi tersebut kepada pihak lain dan dengan adanya perjanjian menurut akta ini maka perjanjian-perjanjian lain yang ada sebelum maupun selama perjanjian ini berlangsung dianggap batal;
  - g. Penjual menjamin bahwa surat tanda bukti hak atas Objek PPJB Tanah M.Kahfi tersebut adalah satu-satunya yang sah dan tidak pernah dipalsukan dan/atau tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya;
  - h. Penjual membebaskan Perseroan, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, para saksi dan pihak lainnya dari segala tuntutan/gugatan berupa apapun dan siapapun juga apabila dikemudian hari timbul tuntutan/gugatan sehubungan dengan Objek PPJB Tanah M.Kahfi ini, maka segala akibat hukum yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab Penjual sepenuhnya; dan
  - i. Perseroan wajib melakukan pembayaran sesuai dengan Tata Cara Pembayaran yang disepakati.

#### **Pengakhiran PPJB Tanah M.Kahfi**

- a. Apabila Perseroan belum melakukan pembayaran atau terlambat selama 14 (empat belas) hari berturut-turut, Perseroan belum melakukan kewajibannya, maka Penjual berhak membatalkan PPJB Tanah M.Kahfi dan pembayaran yang telah dilakukan oleh Perseroan menjadi hak Penjual sepenuhnya;
- b. Penjual berhak membatalkan PPJB Tanah M.Kahfi Apabila Perseroan tidak dapat melunasi kewajiban pembayaran pada waktu yang telah ditentukan.

#### **Penyelesaian Sengketa**

Apabila dikemudian hari timbul sesuatu perselisihan didalam melaksanakan isi PPJB Tanah M.Kahfi ini, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.

**Catatan:** PPJB Tanah M.Kahfi adalah transaksi afiliasi yang mana sifat hubungan afiliasi timbul karena Achmad Machlus Sadat sebagai Pemegang Saham Utama pada Perseroan sebesar 21,88%.

## **7. INFORMASI MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM**

### **a. PT Relife Property ("PT RP")**

#### **Riwayat Singkat**

PT RP didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT RP No. 86 tanggal 15 Juni 2010 yang dibuat di hadapan Siti Rohmah Caryana, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah: (i) mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-47525.AH.01.01.Tahun 2010 tertanggal 8 Oktober 2010; dan (ii) telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0072987.AH.01.09.Tahun 2010 tertanggal 8 Oktober 2010 ("**Akta Pendirian PT RP**"). Adapun anggaran dasar RP telah mengalami perubahan yang terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Diluar Rapat Umum Pemegang Saham PT Relife Property No. 11 tanggal 18 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Yenita Asmawel, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah: (i) mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-0059282.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 21 Agustus 2022; (ii) diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0045941 tanggal 21 Agustus 2022; dan



(iii) telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163470.AH.01.11.Tahun 2022 tertanggal 21 Agustus 2022("Akta No. 11/18 Agustus 2022/Anggaran Dasar PT RP"). PT RP beralamat di Sovereign Plaza, Lt.5 A Jl TB Simatupang Kav.23.24 Cilandak, Jakarta Selatan 12430

### Maksud dan Tujuan

- a. Berdasarkan Anggaran Dasar PT RP sebagaimana diatur pada Pasal 3 Maksud dan Tujuan PT RP adalah berusaha dalam bidang Perdagangan dan aktivitas penunjang lain.
- b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PT RP dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - 1) Menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut:
    - a) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan, dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Kegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat dalam perdagangan seperti bahan baku pertanian, binatang hidup; bahan baku tekstil dan barang setengah jadi; bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; furnitur, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan; agen komisi zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion. Termasuk penyelenggara pasar lelang komoditas;
    - b) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar berbagai macam barang yang tanpa mengkhususkan barang tertentu (tanpa ada kekhususan tertentu) termasuk perkulakan;
    - c) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur;
    - d) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan;
    - e) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan broker bisnis yang mengatur pembelian dan penjualan bisnis berskala kecil dan menengah, termasuk praktik profesional, kegiatan broker hak paten (pengaturan pembelian dan penjualan hak paten), kegiatan penilaian selain real estat dan asuransi (untuk barang antik, perhiasan dan lain-lain), audit rekening dan informasi tarif barang atau muatan, kegiatan pengukuran kuantitas dan kegiatan peramalan cuaca. Tidak termasuk makelar real estat;
    - f) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau enterprise; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau enterprise. Unit-unit dalam kelompok ini melakukan kontrol operasi pelaksanaan dan mengelola operasi unit-unit yang berhubungan. Kegiatan yang termasuk dalam kelompok ini antara lain kantor pusat, kantor administrasi pusat, kantor yang berbadan hukum, kantor distrik dan kantor wilayah dan kantor manajemen cabang.

Namun kegiatan usaha yang telah dijalankan PT RP saat ini adalah Aktivitas Perusahaan Holding.

## Struktur Permodalan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT RP, struktur permodalan PT RP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 100.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>220.000</b>	<b>22.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Darsah Karya Abinawa	110.000	11.000.000.000	50
PT Surya Persada Nusantara	88.000	8.800.000.000	40
PT Trimulia Pratama Azaria	22.000	2.200.000.000	10
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>220.000</b>	<b>22.000.000.000</b>	<b>100</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT RP, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT RP adalah sebagai berikut:

### Direksi

Direktur : Ghofar Rozaq Nazila

### Komisaris

Komisaris Utama : Prima Kumara

Komisaris : Mudawanah, S.Pd

## Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha PT RP

No	Izin	Keterangan
1	NIB OSS RBA  NIB OSS RBA PT RP No. 9120108902606 yang diterbitkan tanggal 20 September 2019 dan perubahan ke-4 (keempat) pada tanggal 19 Mei 2022 oleh OSS RBA, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan kegiatan usaha KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan).	Nomor Induk Berusaha berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama PT RP menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai Angka Pengenal Impor (API-P), hak akses kepastian, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).
2	PKKPR  Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan PKKPR No. 18052210213174114 melalui OSS RBA pada tanggal 18 Mei 2022 kepada PT RP untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding)	Sesuai dengan ketentuan Pasal 181 PP No. 5/2021, PKKPR merupakan dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3.	Pernyataan Mandiri Kesiapan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha	PT RRI telah menyampaikan pernyataan mandiri kesiapan memenuhi kewajiban/standar usaha melalui OSS RBA pada tanggal 28 Juni 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Atau Disewa), yang berlaku selama PT RP masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
4.	SPPL	Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan SPPL melalui OSS RBA atas nama PT RP pada tanggal 19 Mei 2022 dengan alamat di Gedung Sovereign Lantai 5 Unit

No	Izin	Keterangan
		A, Jl. TB Simatupang Kav. 36, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT RP masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
5.	Pernyataan Mandiri K3L	PT RP telah menyampaikan pernyataan mandiri menjaga K3L melalui OSS RBA pada tanggal 19 Mei 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT RP masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
6.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)  a. NPWP No. 31.243.916.9-016.000; dan  b. Surat Keterangan Terdaftar No: PEM-03917/WPJ.04/KP.0903/2010 tanggal 2 November 2010	a. Diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang berlaku selama PT RP menjalankan kegiatan usahanya.  b. Diterbitkan oleh Kepala Seksi Pelayanan yang bertindak atas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, yang menyatakan bahwa PT RP telah terdaftar pada administrasi Direktorat Jenderal Pajak terhitung sejak tanggal 2 November 2010 dan memiliki kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku, dan berlaku selama PT RP menjalankan kegiatan usahanya dan/atau tidak terdapat perubahan data PT RP.

### Ikhtisar Data Keuangan Penting

#### Laporan Posisi Keuangan

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Total Aset	38.2	38.4	40.1
Total Liabilitas	14.5	14.7	16.5
Total Ekuitas	23.7	23.7	23.6

#### Laporan Laba Rugi

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Pendapatan	1.8	3.8	3.5
Beban Pokok Pendapatan	0	0	0
Beban (usaha)	1.5	3.2	3.0
Laba (rugi) usaha	0.3	0.6	0.5
Laba (rugi) periode/tahun berjalan	0.1	0.1	0.1

## **b. PT Relife Realty Indonesia (PT "RRI")**

### **Riwayat Singkat**

PT RRI didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT RRI No. 51 tanggal 21 November 2007 yang dibuat di hadapan Siti Rohmah Caryana, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-06658.AH.01.01.Tahun 2008 tertanggal 12 Februari 2008; dan (ii) telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0009951.AH.01.09.Tahun 2008 tertanggal 12 Februari 2008 ("**Akta Pendirian PT RRI**"). Adapun anggaran dasar RRI telah mengalami perubahan yang terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Diluar Rapat Umum Pemegang Saham PT Relife Property No. 10 tanggal 18 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Yenita Asmawel, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah: (i) mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-0059188.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 19 Agustus 2022; (ii) diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0045819 tanggal 19 Agustus 2022; dan (iii) telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0163239.AH.01.11.Tahun 2022 tertanggal 19 Agustus 2022 ("**Akta No. 10/18 Agustus 2022**"). PT RRI") beralamat di Sovereign Plaza, Lt.5 A Jl TB Simatupang Kav.23.24 Cilandak, Jakarta Selatan 12430

### **Maksud dan Tujuan PT RRI**

- a. Berdasarkan Anggaran Dasar PT RRI sebagaimana diatur pada Pasal 3 maksud dan tujuan PT RRI ialah berusaha dalam bidang Perdagangan, Konsultasi, Real Estat, Arsitek, dan Konstruksi
- b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PT RRI dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

#### **1) Menjalankan usaha di bidang perdagangan meliputi:**

- a) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan, dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Kegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat dalam perdagangan seperti bahan baku pertanian, binatang hidup; bahan baku tekstil dan barang setengah jadi; bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; furnitur, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan; agen komisi zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion. Termasuk penyelenggara pasar lelang komoditas;
- b) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar berbagai macam barang yang tanpa mengkhususkan barang tertentu (tanpa ada kekhususan tertentu) termasuk perkulakan;
- c) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar berbagai macam baja/besi untuk bahan konstruksi seperti baja tulangan, baja profil, pelat baja, dan baja lembaran, pipa besi/baja, kawat tali, kawat nyamuk, paku, mur/baut, engsel, gerendel, kunci, anak kunci, tangki air, menara air, rolling door, awning dan seng lembaran;
- d) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar kaca lembaran untuk bahan konstruksi, seperti kaca lembaran bening, kaca lembaran buram, kaca lembaran bening berwarna dan kaca lembaran berukir;
- e) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar genteng, batu bata dan ubin yang terbuat dari tanah liat, kapur, semen atau kaca untuk bahan konstruksi, seperti genteng pres, genteng kodok, batu bata pres, batu bata berongga, bata tahan api, ubin lantai, ubin dinding, ubin batako, termasuk juga lubang angin, bak mandi, kloset, eternit, pipa irigasi dan buis;
- f) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar semen, kapur, pasir, dan batu untuk bahan konstruksi, seperti semen portland putih, semen portland abu-abu, semen posolan kapur, semen portland posolan, kapur tohor, kapur tembok, pasir, kerikil, koral, batu, batu pecahan, batu lempengan, batu pualam dan kubus mosaik;
- g) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar bahan konstruksi dari porselen, seperti kloset, bidet, wastafel, winoir, bak cuci, bak mandi dan ubin dinding;
- h) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar bahan konstruksi dari kayu, seperti papan, galar, papan reng, papan lis, tiang telepon, tiang listrik, balok bantalan, kusen pintu/jendela, daun pintu/jendela, ubin kayu, atap kayu (sirap), kayu lapis tripleks, kayu lapis interior, teak wood, particle board, chip board, kayu pelapis dan kayu lapis untuk cetak beton;
- i) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar berbagai macam cat untuk bahan konstruksi, seperti cat dasar, cat logam, cat kayu dan cat tembok. Termasuk juga perdagangan eceran email, dempul dan plamir;

- j) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar macam-macam material bangunan, seperti semen, pasir, paku, cat dan lain-lain;
- k) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar bahan konstruksi lainnya seperti wallpaper, pipa dan selang dari plastik, formika, plastik lembaran bergelombang, asbes semen rata, asbes semen berlapis dan pipa saluran asbes semen. Termasuk perdagangan besar pemanas air (water heater);
- l) Melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan besar mesin dan peralatan seperti mesin penggerak mula, turbin, mesin pembangkit listrik dan mesin untuk keperluan rumah tangga. Termasuk perdagangan besar robot-robot produksi selain untuk pengolahan, mesin-mesin lain ytdl untuk perdagangan dan navigasi serta jasa lainnya, perdagangan besar kabel dan sakelar serta instalasi peralatan lain, perkakas mesin berbagai jenis dan untuk berbagai bahan, perkakas mesin yang dikendalikan komputer dan peralatan dan perlengkapan pengukuran;
- m) Melakukan kegiatan usaha yang mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur;
- n) pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik Melakukan kegiatan usaha dalam bidang usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah;
- o) Melakukan kegiatan penyediaan jasa konsultasi arsitek, seperti penyusunan studi awal arsitektur, jasa desain arsitektural, jasa nasihat dan pradesain arsitektural, jasa arsitektural lainnya, jasa penilai perawatan dan kelayakan bangunan gedung, jasa pengembangan pemanfaatan ruang, wilayah, perkotaan, lingkungan bangunan dan lanskap, perancangan bangunan gedung dan lingkungannya, pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya, perancangan tata bangunan dan lingkungannya, penyusunan dokumen perencanaan teknis, pengawasan aspek arsitektur pada pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dan lingkungannya, perencanaan kota dan tata guna lahan, manajemen proyek dan manajemen konstruksi, pendampingan masyarakat, konstruksi lain. Objek berdasarkan klasifikasi Bangunan Gedung sesuai dengan International Building Code: Assembly/Pertemuan; Bussiness/Bisnis; Educational/Pendidikan; Factory and Industrial/Pabrik dan Bangunan Industri; High Hazard/Bangunan Resiko Tinggi; Institutional/Kelembagaan dan Pemerintahan; Mercantile/Perdagangan; Residential/Hunian; Storage/Gudang; dan Utility and Miscellaneous/Bangunan utilitas dan lain-lain. Termasuk jasa inspeksi gedung atau bangunan, gudang, dan bangunan sipil lainnya;
- p) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian;
- q) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran;
- r) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk industri, seperti gedung perindustrian/pabrik, gedung workshop/bengkel kerja, bangunan pabrik untuk pengelolaan dan pemrosesan bahan nuklir. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung industri;
- s) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan;
- t) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana kesehatan, seperti rumah sakit, poliklinik, puskesmas, balai pengobatan, gedung pelayanan kesehatan dan gedung laboratorium. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung kesehatan;

- u) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan;
- v) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan;
- w) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga; dan
- x) Melakukan kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai penggunaan seperti tempat ibadah (masjid, gereja katolik, gereja kristen, pura, wihara, kelenteng), gedung terminal/stasiun, balai yasa (kereta api), bangunan monumental, gedung negara dan pemerintah pusat/daerah, bangunan bandara, gedung hangar pesawat, gedung PKPPK (Pemadam Kebakaran di Bandar Udara), gedung bersejarah, gedung penjara, gedung balai pertemuan, gudang, gedung genset, rumah pompa, depo, gedung power house, gedung gardu listrik, gedung gardu sinyal, gedung tower, gedung penyimpanan termasuk penyimpanan bahan peledak dan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.

Namun kegiatan usaha yang telah dijalankan Namun kegiatan usaha yang telah dijalankan PT RRI saat ini adalah Real estat yang dimiliki sendiri atau sewa.

### Struktur Permodalan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT RRI, struktur permodalan PT RRI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase Kepemilikan (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000.000.000,-</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Relife Property	5.700	5.700.000.000,-	95
PT Astana Kinaya Mitratama	300	300.000.000,-	5
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000.000.000,-</b>	<b>100</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000.000.000,-</b>	

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	6.000	6.000.000.000
Modal dalam Portepel	4.000	4.000.000.000

### Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT RRI, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT RRI adalah sebagai berikut:

#### Direksi

Direktur : Ghofar Rozaq Nazila

#### Dewan Komisaris

Komisaris : Prima Kumara



## Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha PT RRI

No	Izin	Keterangan
1.	NIB OSS RBA  NIB OSS RBA PT RRI No. 8120012042941 yang diterbitkan tanggal 24 Oktober 2018 dan perubahan ke-3 (ketiga) pada tanggal 28 Juni 2022 oleh OSS RBA, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan kegiatan usaha KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa).	Nomor Induk Berusaha berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama PT RRI menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai Angka Pengenal Impor (API-P), hak akses kepabeanan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).  Selain itu, PT RRI telah memiliki perizinan usaha yang telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif serta diterbitkan oleh Sistem OSS sebelum implementasi UU No. 11/2020 dan PP No. 5/2021. Oleh karena itu Izin Usaha Efektif tersebut masih berlaku sebagaimana berdasarkan Pasal 562 PP No. 5/2021, yang mengatur bahwa pada saat PP No. 5/2021 berlaku ketentuan pelaksanaan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko yang diatur dalam PP No. 5/2021 dikecualikan bagi perizinan berusaha yang telah disetujui dan berlaku efektif.
2.	PKKPR  Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan PKKPR No. 28062210213174186 melalui OSS RBA pada tanggal 28 Juni 2022 kepada PT RRI untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Atau Disewa)	Sesuai dengan ketentuan Pasal 181 PP No. 5/2021, PKKPR merupakan dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3.	Pernyataan Mandiri Kesiapan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha	PT RRI telah menyampaikan pernyataan mandiri kesiapan memenuhi kewajiban/standar usaha melalui OSS RBA pada tanggal 28 Juni 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Atau Disewa), yang berlaku selama PT RRI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
4.	Sertifikat Standar  Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan Sertifikat Standar No. 81200120429410001 melalui OSS RBA pada tanggal 28 Juni 2022 kepada PT RRI untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa)	Bahwa bukti pemenuhan PT RRI atas setiap persyaratan dan/atau kewajiban yang tercantum dalam Sertifikat Standar tersebut adalah melalui Pernyataan Mandiri Kesiapan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha. Adapun sertifikat standar tersebut berlaku selama PT RRI masih menjalankan kegiatan usaha yang bersangkutan.
5.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan SPPL melalui OSS RBA atas nama PT RRI pada tanggal 28 Juni 2022 dengan alamat di Sovereign Plaza Lantai 5 Unit A, Jl. TB Simatupang Kav. 36, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa), yang berlaku selama PT RRI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.



No	Izin	Keterangan
6.	Pernyataan Mandiri untuk Menjaga Keselamatan, Keamanan, Kesehatan dan Pelestarian Fungsi Lingkungan (K3L).	PT RRI telah menyampaikan pernyataan mandiri menjaga K3L melalui OSS RBA pada tanggal 28 Juni 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa), yang berlaku selama PT RRI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
7.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)  a. NPWP No. 02.748.585.3-016.000; dan b. Surat Keterangan Terdaftar No: PEM-02776/WPJ.04/KP.0903/2013 tanggal 24 Mei 2013	a) Diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang berlaku selama PT RRI menjalankan kegiatan usahanya.  b) Diterbitkan oleh Kepala Seksi Pelayanan yang bertindak atas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, yang menyatakan bahwa PT RRI telah terdaftar pada administrasi Direktorat Jenderal Pajak terhitung sejak tanggal 16 Juli 2014 dan memiliki kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku dan berlaku selama PT RRI menjalankan kegiatan usahanya dan/atau tidak terdapat perubahan data PT RRI.

### Ikhtisar Data Keuangan Penting

#### Laporan Posisi Keuangan

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Total Aset	166.8	229.5	173.7
Total Liabilitas	93.9	176.2	125.5
Total Ekuitas	72.9	53.3	48.2

#### Laporan Laba Rugi

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Pendapatan	109.3	45.0	37.6
Beban Pokok Pendapatan	71.2	26.1	21.6
Beban (usaha)	14.1	9.8	7.9
Laba (rugi) usaha	23.9	9.1	8.1
Laba (rugi) periode/tahun berjalan	19.7	4.9	4.4

### c. PT Patraland Mulia Jaya (PT "PMJ")

#### Riwayat Singkat

PT PMJ didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT PMJ No. 25 tanggal 25 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan Deby Darus, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah: (i) mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-02722.AH.01.01.Tahun 2012 tertanggal 17 Januari 2012; dan (ii) telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0004318.AH.01.09.Tahun 2012 tertanggal 17 Januari 2012 ("Akta Pendirian PMJ"). Adapun anggaran dasar PT PMJ telah mengalami perubahan yang terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT PMJ No. 07 tanggal 24 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Yenita Asmawel, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur, yang telah: (i) mendapatkan persetujuan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-0077474.AH.01.02.Tahun 2021; (ii) diberitahukan kepada Menhukham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU.AH.01.03-0494621 tanggal 31 Desember 2021; serta (iii) didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0235198.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 31 Desember 2021 ("Akta 07/24 Desember 2021/Anggaran Dasar PMJ"). PT PMJ beralamat di Jalan Warung Sila Nomor 1, Desa/Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

## Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT PMJ sebagaimana diatur pada Pasal 3 Maksud dan Tujuan PT PMJ adalah berusaha dalam bidang Aktivitas Keuangan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PT PMJ dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: melakukan usaha dalam bidang perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan dengan klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Kategori/Kode 64200. Namun kegiatan usaha yang telah dijalankan PT PMJ saat ini adalah Aktivitas Perusahaan Holding

## Struktur Permodalan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT PMJ, struktur permodalan PT PMJ adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Presentase (%)
Modal Dasar	40.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Asia Intrainvesta	14.414	14.414000.000	51,64
Achmad Machlus Sadat	13.501	13.501.000.000	48,36
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>27.915</b>	<b>27.915.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>12.085</b>	<b>12.085.000.000</b>	

## Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sebagai Rapat Umum Pemegang Saham PT Nusa Perkasa Indonesia No. 21 tanggal 18 April 2023 yang dibuat di hadapan Panji Kresna, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah diberitahukan kepada Menhukham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0112026 tanggal 18 April 2023, serta telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0077529.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 18 April 2023 ("**Akta No. 21/18 April 2023**"), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

### Direksi

Direktur : Achmad Machlus Sadat

### Dewan Komisaris

Komisaris : Mas'ulah Sikha Afiah

## Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha PT PMJ

No	Izin	Keterangan
1.	NIB OSS RBA  NIB OSS RBA PT PMJ No. 9120209912163 yang diterbitkan tanggal 26 September 2019 dan ke-6 (keenam) pada tanggal 8 Mei 2023 oleh OSS RBA, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding)	Nomor Induk Berusaha berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama PT PMJ menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai Angka Pengenal Impor (API-P), hak akses kepabeanaan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Lapir Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).
2.	Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (" <b>KKKPR</b> ")  Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan KKKPR No. 08052310113174092 melalui OSS RBA pada tanggal 8 Mei 2023 kepada PT PMJ untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding).	Sesuai dengan ketentuan Pasal 181 PP No. 5/2021, KKKPR merupakan dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

No	Izin	Keterangan
3.	Pernyataan Mandiri Kesediaan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha	PT PMJ telah menyampaikan pernyataan mandiri kesediaan memenuhi kewajiban/standar usaha melalui OSS RBA pada tanggal 13 Mei 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT PMJ masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
4.	SPPL	Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan SPPL melalui OSS RBA atas nama PT PMJ pada tanggal 5 Juni 2023 dengan alamat di Jalan Warung Sila Nomor 1, Desa/Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT PMJ masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
5.	Pernyataan Mandiri K3L	PT PMJ telah menyampaikan pernyataan mandiri menjaga K3L melalui OSS RBA pada tanggal 9 Agustus 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT PMJ masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
6.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar  a. NPWP No. 31.413.386.9-016.000; dan  b. Surat Keterangan Terdaftar No: S-5235KT/WPJ.30/KP.0803/2018 tanggal 24 Juli 2018	a. Diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.  Diterbitkan oleh Kepala Seksi Pelayanan yang bertindak atas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, yang menyatakan bahwa PT PMJ telah terdaftar pada administrasi Direktorat Jenderal Pajak terhitung sejak tanggal 16 Juli 2014 dan memiliki kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku dan berlaku selama PT PMJ menjalankan kegiatan usahanya dan/atau tidak terdapat perubahan data PT PMJ.

## Ikhtisar Data Keuangan Penting

### Laporan Posisi Keuangan

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Total Aset	32.783	32.838	32.042
Total Liabilitas	6	-	17.171
Total Ekuitas	32.777	32.838	14.871

### Laporan Laba Rugi

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Pendapatan	-	-	-
Beban Pokok Pendapatan	-	-	-
Beban (usaha)	(60)	(51)	(70)
Laba (rugi) usaha	(60)	(51)	(70)
Laba (rugi) periode/tahun berjalan	(60)	(51)	(70)

## d. PT Nusa Perkasa International International (PT "NPI")

### Riwayat Singkat

PT NPI didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT NPI No. 33 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat di hadapan Deby Darus, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah: (i) mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-2447869.AH.01.01.Tahun 2015 tertanggal 10 Juli 2015; dan (ii) telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-3531977.AH.01.11.Tahun 2015 tertanggal 10 Juli 2015 ("**Akta Pendirian PT NPI**"). Adapun anggaran dasar PT NPI telah mengalami perubahan yang terakhir berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT NPI No. 04 tanggal 3 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Dewantari Handayani, S.H., MPA., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) mendapatkan persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0054691.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 3 Agustus 2022; (ii) diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0040200 tanggal 3 Agustus 2022; dan (iii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0150816.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 3 Agustus 2022 ("**Akta No. 4/3 Agustus 2022 Anggaran Dasar PT NPI**"). PT NPI beralamat di Jalan Warung Sila Nomor 1, Desa/Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

### Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT NPI sebagaimana diatur pada Pasal 3 Maksud dan Tujuan PT NPI adalah berusaha dalam bidang Aktivitas Perusahaan Holding. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, PT NPI dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Aktivitas Perusahaan Holding (KBLI 64200), kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
- 2) Namun kegiatan usaha yang telah dijalankan PT NPI saat ini adalah Aktivitas Perusahaan Holding

### Struktur Permodalan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT NPI, struktur permodalan PT NPI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Presentase (%)
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Patraland Mulia Jaya	11.999	11.999.000.000	99,99
Achmad Machlus Sadat	1	1.000.000	0,01
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000.000.000</b>	

### Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sebagai Rapat Umum Pemegang Saham PT Nusa Perkasa Indonesia No. 22 tanggal 18 April 2023 yang dibuat di hadapan Panji Kresna, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah diberitahukan kepada Menhukham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0112089 tanggal 18 April 2023, serta telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0077656.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 18 April 2023 ("**Akta No. 22/18 April 2023**"), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT NPI adalah sebagai berikut:

**Direksi**

Direktur

: Dody Arifianto

**Dewan Komisaris**

Komisaris

: Achmad Machlus Sadat

**Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha PT NPI**

No	Izin	Keterangan
1.	NIB OSS RBA  NIB OSS RBA PT NPI No. 9120301942361 yang diterbitkan tanggal 26 September 2019 dan perubahan ke-22 (kedua puluh dua) pada tanggal 8 Mei 2023 oleh OSS RBA, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding).	Nomor Induk Berusaha berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama PT NPI menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai Angka Pengenal Impor (API-P), hak akses kepabeanan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).
2.	KKKPR  Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan KKKPR No. 17032210213174181 melalui OSS RBA pada tanggal 7 Januari 2022 kepada PT NPI untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding).	Sesuai dengan ketentuan Pasal 181 PP No. 5/2021, KKKPR merupakan dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3.	Pernyataan Mandiri Kesediaan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha	PT NPI telah menyampaikan pernyataan mandiri kesediaan memenuhi kewajiban/standar usaha melalui OSS RBA pada tanggal 9 Agustus 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT NPI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
4.	SPPL	Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan SPPL melalui OSS RBA atas nama PT NPI pada tanggal 5 Juni 2023 dengan alamat di Jalan Warung Sila Nomor 1, Desa/Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT NPI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
5.	Pernyataan Mandiri K3L  PT NPI telah menyampaikan pernyataan mandiri menjaga K3L melalui OSS RBA pada tanggal 9 Agustus 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding).	PT NPI telah menyampaikan pernyataan mandiri menjaga K3L melalui OSS RBA pada tanggal 9 Agustus 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding), yang berlaku selama PT NPI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
6.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar  a. NPWP No. 73.736.197.2-016.000	a. Diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang berlaku selama PT NPI menjalankan kegiatan usahanya.

No	Izin	Keterangan
	b. Surat Keterangan Terdaftar No: S-5234KT/WPJ.30/KP.0803/2018 tanggal 24 Juli 2018	b. Diterbitkan oleh Kepala Seksi Pelayanan yang bertindak atas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, yang menyatakan bahwa PT NPI telah terdaftar pada administrasi Direktorat Jenderal Pajak terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2015 dan memiliki kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku dan berlaku selama PT NPI menjalankan kegiatan usahanya dan/atau tidak terdapat perubahan data PT NPI.

### Laporan Posisi Keuangan

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Total Aset	18.689	18.742	27.202
Total Liabilitas	16	10	11.802
Total Ekuitas	18.673	18.732	15.400

### Laporan Laba Rugi

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Pendapatan	-	3.444	398
Beban Pokok Pendapatan	-	-	-
Beban (usaha)	(59)	(112)	(321)
Laba (rugi) usaha	(59)	3.332	78
Laba (rugi) periode/tahun berjalan	(59)	3.332	78

### e. PT Asia Intrainvesta (PT "AI")

#### Riwayat Singkat

PT AI didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT AI No. 29 tanggal 15 September 2008 yang dibuat di hadapan Muharzah Aman, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah: (i) mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-73410.AH.01.01.Tahun 2008 tertanggal 14 Oktober 2008; dan (ii) telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0095871.AH.01.09.Tahun 2008 tertanggal 14 Oktober 2008 ("Akta Pendirian AI"). Adapun anggaran dasar AI telah mengalami perubahan, terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT Asia Intrainvesta No. 19 tanggal 18 April 2023 yang dibuat di hadapan Panji Kresna, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah diberitahukan kepada Menhukham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0056527 tanggal 18 April 2023 dan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0111962 tanggal 18 April 2023, serta telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0077404.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 18 April 2023 ("Akta 19/18 April 2023/Anggaran Dasar AI"). PT AI beralamat di Jalan Warung Sila Nomor 1, Desa/Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

#### Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT AI sebagaimana diatur pada Pasal 3 Maksud dan Tujuan PT AI adalah berusaha dalam bidang Aktivitas Perusahaan Holding dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PT AI dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Aktivitas Perusahaan Holding (64200)  
Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak



terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan;

2) **Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209)**

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

Namun kegiatan usaha yang telah dijalankan PT AI saat ini adalah adalah Aktivitas Perusahaan Holding

### Struktur Permodalan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT AI, struktur permodalan PT AI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	200.000.000	200.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Achmad Machlus Sadat	93.527.000	93.527.000.000,-	94,9
PT Sadat Korpora Indonesia	5.000.000	5.000.000.000,-	5,1
Dody Arifianto	100.000	100.000.000,-	0,1
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>98.627.000</b>	<b>98.627.000.000,-</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>101.373.000</b>	<b>101.373.000.000,-</b>	

### Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT AI, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT AI adalah sebagai berikut:

#### Direksi

Direktur Utama : Achmad Machlus Sadat  
 Direktur : Dody Arifianto

#### Dewan Komisaris

Komisaris : Mas'ulah Sikha Afiah

### Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha PT AI

No	Izin	Keterangan
1.	NIB OSS RBA  NIB OSS RBA PT AI No. 9120102932063 yang diterbitkan tanggal 26 September 2019 dan perubahan ke-8 (kedelapan) pada tanggal 5 Mei 2023 oleh OSS RBA, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding) dan KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya).	Nomor Induk Berusaha berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama PT AI menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai hak akses kepastian, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).
2.	KKKPR  Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal	Sesuai dengan ketentuan Pasal 181 PP No. 5/2021, KKKPR merupakan dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detail Tata Ruang yang berlaku



No	Izin	Keterangan
	telah menerbitkan KKKPR No. 05052310113174339 melalui OSS RBA pada tanggal 5 Mei 2023 kepada PT AI untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding) dan KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya).	selama 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3.	Pernyataan Mandiri Kesiapan Memenuhi Kewajiban/Standar Usaha	PT AI telah menyampaikan pernyataan mandiri kesiapan memenuhi kewajiban/standar usaha melalui OSS RBA pada tanggal 13 Mei 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding) dan KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya), yang berlaku selama PT AI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
4.	SPPL	Pemerintah Republik Indonesia qq. Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal telah menerbitkan SPPL melalui OSS RBA atas nama PT AI pada tanggal 5 Juni 2023 dengan alamat di Jalan Warung Sila Nomor 1, Desa/Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding) dan KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya), yang berlaku selama PT AI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
5.	Pernyataan Mandiri untuk Menjaga Keselamatan, Keamanan, Kesehatan dan Pelestarian Fungsi Lingkungan (K3L).	PT AI telah menyampaikan pernyataan mandiri menjaga K3L melalui OSS RBA pada tanggal 13 Mei 2022 untuk kegiatan usaha dengan KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding) dan KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya), yang berlaku selama PT AI masih menjalankan kegiatan usaha tersebut dan tidak terdapat perubahan yang berkaitan dengan usahanya.
6.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Keterangan Terdaftar  a. NPWP No. 02.655.031.9-016.000  b. Surat Keterangan Terdaftar No: S-5232KT/WPJ.30/KP.0803/2018 tanggal 24 Juli 2018	a. Diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang berlaku selama PT AI menjalankan kegiatan usahanya.  b. Diterbitkan oleh Kepala Seksi Pelayanan yang bertindak atas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cilandak, yang menyatakan bahwa PT PMJ telah terdaftar pada administrasi Direktorat Jenderal Pajak terhitung sejak tanggal 17 Januari 2012 dan memiliki kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku dan berlaku selama PT AI menjalankan kegiatan usahanya dan/atau tidak terdapat perubahan data PT AI.

## Laporan Posisi Keuangan PT Asia Intrainvesta (PT “AI”)

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Total Aset	89.139	77.394	98.329
Total Liabilitas	5.508	1.093	20.094
Total Ekuitas	83.631	76.301	78.235

## Laporan Laba Rugi

(dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2022	2021	2020
Pendapatan	-	-	-
Beban Pokok Pendapatan	-	-	-
Beban (usaha)	(2.331)	(1.934)	(1.586)
Laba (rugi) usaha	(2.331)	(1.934)	(1.586)
Laba (rugi) periode/tahun berjalan	(2.331)	(1.934)	(1.586)

## **B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA**

### **1. TINJAUAN UMUM**

PT Graha Mitra Asia Tbk (“**Perseroan**”) adalah suatu perseroan terbatas yang saat ini memiliki kegiatan usaha utama yang bergerak sebagai pengembang real estate dan properti. Sejak pendiriannya pada tahun 2018, Perseroan mengembangkan satu proyek yang masih berlangsung hingga saat ini di tahun 2022 yaitu Proyek Greenland Kemang yang membangun Perumahan, apartemen, dan kios komersial dengan Residential total lebih dari 1.000 unit. Salah satu kekuatan Perseroan adalah kemampuan penjualannya yang cepat dengan proyeknya Perumahan Greenland Kemang dengan total penjualan sebesar 20 Unit hanya dalam waktu 6 bulan sejak pertama kali diluncurkan yaitu pada Juni 2021 hingga Desember 2021. Perseroan beserta tim dari manajemen selalu berusaha untuk memberikan kualitas premium serta menjadikan hal tersebut sebagai peran yang sangat penting dalam melakukan kegiatan usaha. Hal ini didukung pula dengan sistem mutu yang tepat, dan tata kelola perusahaan yang baik. Pelanggan Perseroan puas dengan hasil bangunan yang diterimanya. Kerja sama tim yang kuat, peningkatan sumber daya manusia yang berkelanjutan, penerapan sistem perusahaan yang tepat, transparansi laporan keuangan, akuntabilitas kepada pemerintah, dan pengelolaan risiko yang konservatif telah menjadi pondasi yang kuat bagi Perseroan dan membawa dampak positif bagi masyarakat dan pertumbuhan Perseroan hingga tahun-tahun mendatang. Berikut adalah kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan:

1. **Kegiatan Usaha Utama**  
Menjalankan usaha di bidang usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen dan bangunan tempat tinggal serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan.
2. **Kegiatan Usaha Penunjang**  
Penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling dengan pengembangan lahan, pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah, keagenan untuk penjualan unit rumah serta perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi.

Namun, kegiatan usaha utama Perseroan saat ini yang telah berjalan adalah pengembang real estate dan properti.

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan menetapkan visi ke depan yaitu:

#### Visi

Menjadi grup terkemuka dalam pengembangan properti, manajemen properti, dan bisnis terkait properti lainnya dengan mempromosikan konsep *Respecting Life*

#### Misi

1. Menciptakan pertumbuhan dan keuntungan yang berkelanjutan bagi pemangku kepentingan
2. Memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat menengah ke atas
3. Merekrut dan Mengembangkan karyawan yang profesional dalam lingkungan yang sehat dan lingkungan kerja yang menantang
4. Bertanggung jawab atas pengembangan masyarakat untuk masyarakat sekitar lokasi proyek perusahaan
5. Melestarikan nilai-nilai keluarga dan membimbing transformasi pelanggan
6. Menerapkan konsep *Green Development* dalam produknya

Selain itu, Perseroan juga menjalankan nilai-nilai Perseroan yang biasa disingkat dengan **CITIES** yakni sebagai berikut:

- **Customer Focus**  
Memahami dan memenuhi kebutuhan konsumen (internal atau external) untuk menjadikan Perseroan sebagai perusahaan yang dapat diandalkan.
- **Integrity**  
Bertindak konsisten sesuai dengan nilai-nilai dan kebijakan perusahaan serta kode etik profesi.
- **Team Work**  
Mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi sehingga dapat menghasilkan kinerja yang lebih optimal.
- **Innovative**  
Berupaya untuk meningkatkan dan memperbaiki kualitas produk dan proses bisnis.
- **Excellence**  
Berupaya untuk mencapai kesempurnaan melalui perbaikan yang berkesinambungan.
- **Specific**  
Berupaya untuk menjalankan siklus PDCA (*Plan, Do, Check, Action*) dan mencegah terjadinya kesalahan dan bertanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan.

## 2. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam bidangnya dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagai berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya.

Berikut adalah beberapa keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan:

- a. Perseroan memiliki keunggulan dibanding pesaing khususnya dalam hal penjualan, baik *marketing strategy* maupun *sales strategy*.
- b. Perseroan memiliki keunggulan berupa sumber daya manusia (SDM) yang kuat, berkomitmen, berintegritas, dan profesional. Setiap SDM merupakan aset penting bagi Perseroan. Hal ini tercermin melalui satu dari enam nilai Perseroan (CITIES) yaitu; *Teamwork*. Perseroan yakin bahwa sebuah perusahaan dapat berkembang dan maju pesat karena didukung oleh SDM dari perusahaan itu sendiri.
- c. Perseroan menawarkan produk properti berkualitas tinggi yang memuaskan konsumen. Salah satu proyek yang sedang dibangun dengan kualitas tinggi adalah Perumahan Greenland Kemang. Proyek ini dikembangkan dengan konsep "*Green Development*" suatu hunian yang ramah lingkungan dan beragam fasilitas pendukung seperti Security System, Bike Shelter, Children Playground, Masjid, dan Clubhouse menjadikan Perumahan Greenland Kemang Bogor sebagai hunian dengan fasilitas lengkap di kelasnya.
- d. Perseroan juga selalu memastikan lokasi dari properti yang dikembangkan terletak di lokasi yang sangat strategis. Perseroan percaya bahwa lokasi dari suatu properti merupakan hal yang sangat penting, karena secara umum properti yang terletak di lokasi strategis cenderung memiliki harga yang meningkat di masa yang akan datang.

- Salah satu proyek yang sedang dikembangkan oleh Perseroan adalah Greenland Kemang. Lokasi Greenland Kemang sangat strategis yaitu berada di sekitar jalan raya parung dengan akses tol kayu manis 5 menit dari kawasan perumahan, serta berlokasi dekat dengan rencana Jalan Raya Bojong Gede-Kemang (Bomang), dan rencana Jalan Tol JORR 3.
- Greenland Kemang juga dekat dengan kawasan perkantoran dan perbelanjaan yang memiliki berbagai fasilitas, serta memiliki jarak yang dekat dengan berbagai rumah sakit sebagai fasilitas kesehatan.

### 3.▮ PERSAINGAN USAHA

Dari sudut pandang persaingan usaha, Perseroan memiliki banyak pesaing yang bergerak dalam bidang yang sama, yaitu sebagai pengembang properti. Beberapa pesaing Perseroan yang cukup terkenal di antaranya adalah Kuripan Raya (Perumahan Telaga Kahuripan), Duta Putra Land (Kawasan Grand Duta City Parung), Bogor Icon, Bogor Valley, Yasmin Park dan lain-lain. Sebagian dari pesaing Perseroan adalah perusahaan yang jauh lebih lama berpengalaman di dunia real estate yang juga memiliki kapasitas yang handal. Oleh karenanya, Perseroan senantiasa menjaga kualitas dan reputasi dalam rangka mempertahankan keunggulan kompetitif Perseroan untuk menghadapi persaingan usaha yang ketat.

### 4.▮ STRATEGI USAHA

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

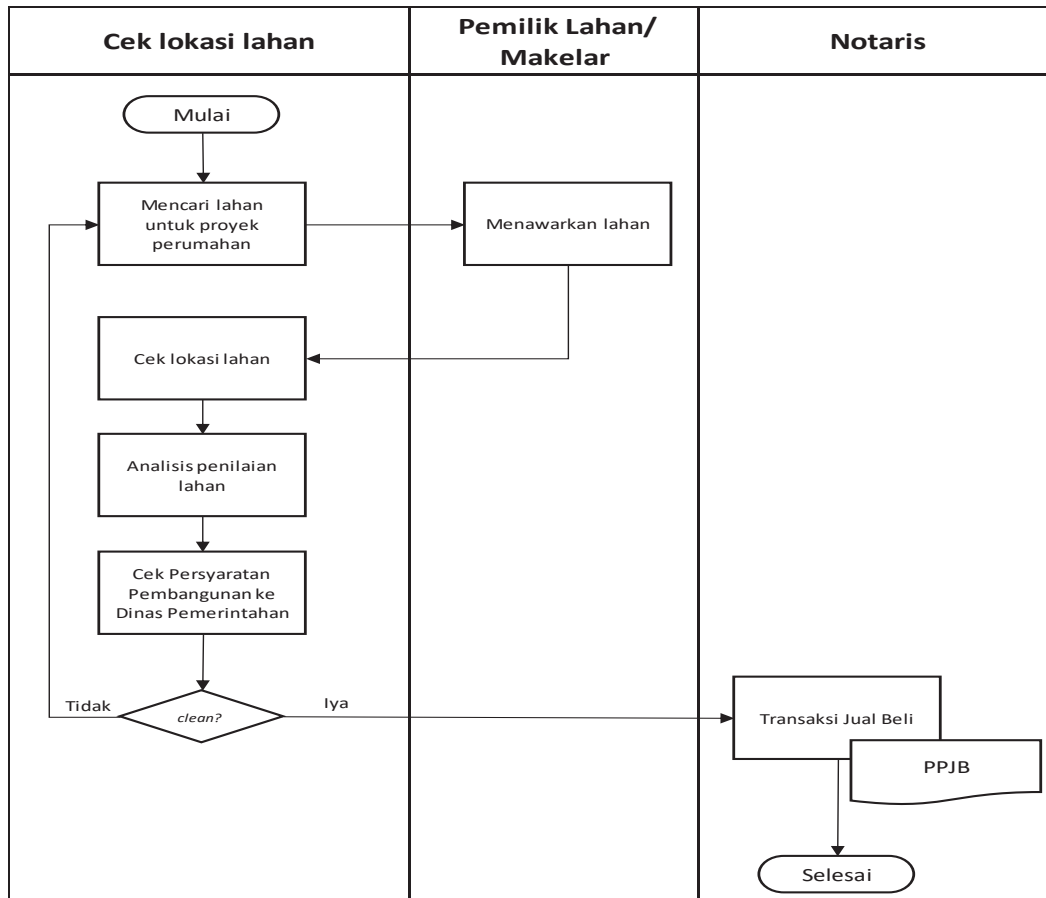
- Selalu memberikan produk yang berkualitas, dimana dalam hal ini adalah serah terima bangunan yang sesuai dengan apa yang telah dijanjikan saat penjualan kepada pelanggan. Strategi usaha ini merupakan strategi yang sangat sederhana, namun Perseroan memegang kuat prinsip ini sebagai pengembang properti, seperti salah satu nilai Perseroan yaitu "*Customer Focused*". Dengan adanya strategi ini, Perseroan berharap adanya penjualan keberlanjutan dari pembeli dengan repeat order dari konsumen yang puas dengan kualitas yang mereka terima.
- Melakukan diversifikasi produk. Saat ini Perseroan masih dalam pembangunan unit perumahan Greenland Kemang dengan konsep "*Natural Harmony*" yang didukung dengan *smart-home system*. Selain itu Perseroan menawarkan suatu hunian yang ramah lingkungan dan beragam fasilitas pendukung.
- Saat ini, Perseroan fokus mengembangkan rumah tapak (*landed house*) yang memiliki risiko yang lebih rendah. Dalam hal terjadi masalah *cash flow* atau penjualan yang melambat, maka pembangunan proyek *landed house* dapat dilakukan secara bertahap sehingga *cash flow* perusahaan tidak terganggu. Karena hal tersebut, mulai tahun 2021 Perseroan akan berkonsentrasi dalam mengembangkan proyek properti *landed house*. Dengan diversifikasi produk, Perseroan berharap dapat memperkecil risiko yang dimiliki dan memperkuat *positioning* di market dengan kemampuan menawarkan produk yang lebih bervariasi kepada calon pembeli.
- Meluaskan *networking*. Perseroan selalu berusaha untuk meningkatkan citra dan reputasi melalui jaringan asosiasi. Dukungan dan sponsorship kepada asosiasi Real Estate Indonesia (REI) akan membuat Perseroan memiliki citra yang baik.
- Menerapkan konsep B2B (*Business to Business*). Kedepannya, Perseroan akan menerapkan strategi penjualan langsung kepada institusi dengan konsep penjualan "*wholesale*". Dengan demikian, bagian dari apartemen dapat disewakan dengan jumlah yang banyak untuk *co-working space*. Di masa yang akan datang, *landed house* yang dikembangkan oleh Perseroan juga akan ditawarkan secara B2B kepada pemilik pabrik ataupun institusi pemerintah. Secara menyeluruh, skema B2B ini akan membuat Perseroan memiliki *cash flow* yang sehat.
- Memberikan fasilitas yang melebihi ekspektasi. Perseroan selalu berusaha untuk mendapatkan *repeat order* dari *existing customer* dengan cara memberikan fasilitas yang melebihi ekspektasi pembeli. Dengan diterapkannya strategi ini, setiap produk baru yang diluncurkan oleh Perseroan selalu mendapatkan reaksi yang positif dari calon pembeli dan pesanan berulang kerap terjadi dari konsumen yang sama.

### 5.▮ KEGIATAN USAHA

Perseroan telah menjalankan kegiatan usaha utamanya yang bergerak sebagai pengembang properti. Perseroan mengembangkan properti dalam bentuk unit rumah dengan fokus untuk memaksimalkan kepuasan konsumen. Perseroan dalam kegiatan usahanya terus mengembangkan inovasi dengan memanfaatkan lahan dengan lokasi strategis dan disesuaikan dengan kebutuhan calon konsumen.

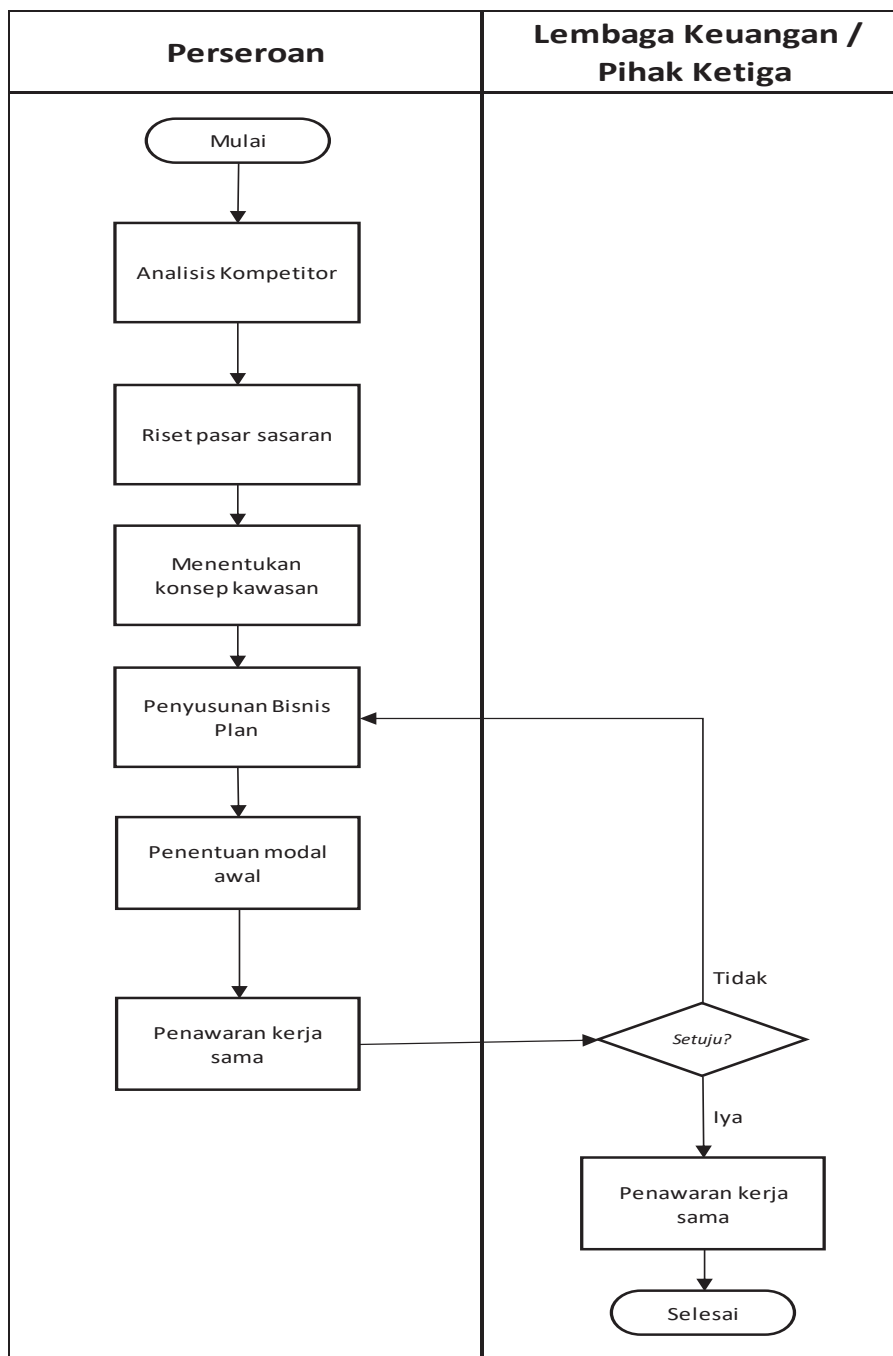
Di bawah ini merupakan alur kegiatan usaha Perseroan

1. Proses Pencairan dan Pembelian Lahan



1. Perseroan melakukan survei ke berbagai lokasi dan bertemu dengan pemilik lahan/makelar untuk mencari lahan yang berpotensi dikembangkan menjadi kawasan perumahan.
2. Pemilik lahan atau makelar akan menawarkan lahan yang dimilikinya kepada Perseroan
3. Perseroan melakukan kunjungan ke lokasi yang ditawarkan oleh pemilik lahan/makelar
4. Perseroan melakukan studi kelayakan atas lahan yang akan dibeli untuk mengetahui potensi serapan yang akan diterima.
5. Perseroan melakukan kordinasi dengan dinas-dinas terkait untuk mengetahui potensi pengembangan proyek dari segi peraturan pemerintah pada lokasi yang ditawarkan pemilik lahan/makelar.
6. Apabila lahan yang ditawarkan pemilik/makelar memiliki potensi yang baik bagi usaha Perseroan, maka transaksi pembelian lahan akan dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)

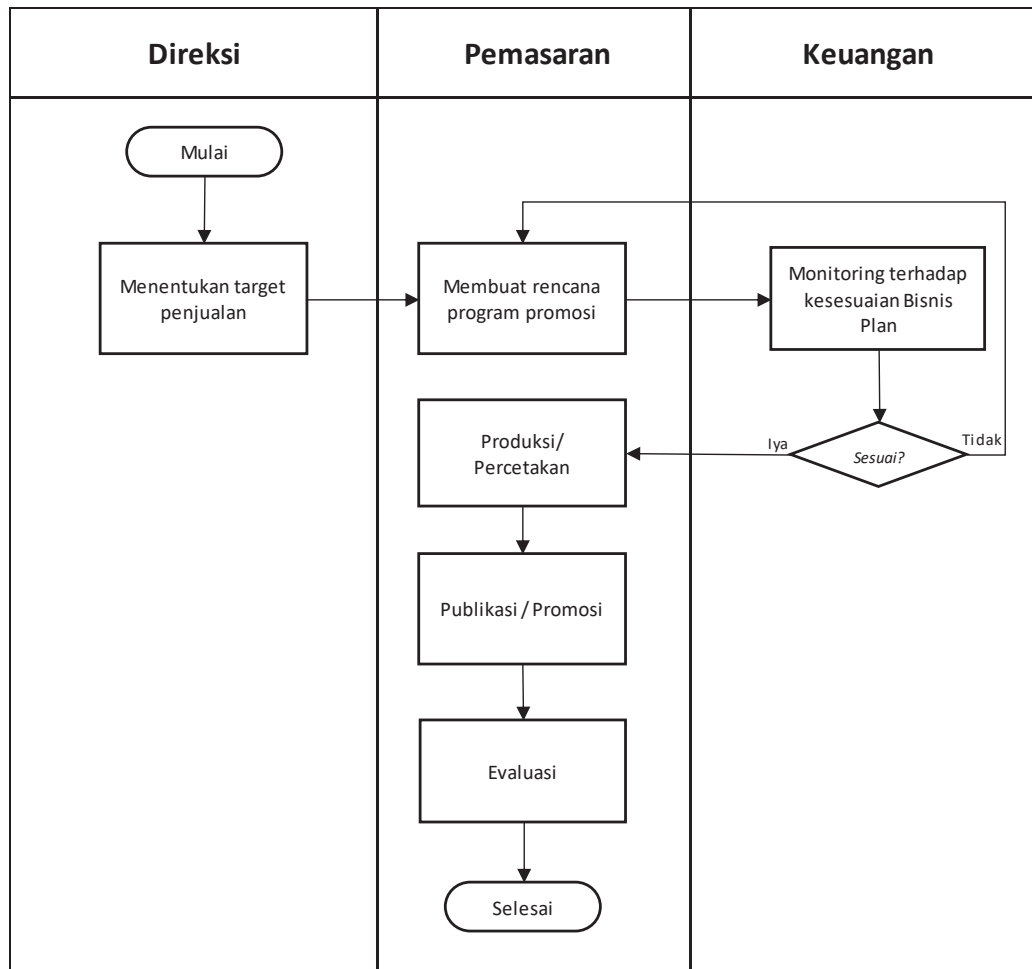
## 2. Proses Perencanaan



1. Perseroan melakukan analisis kompetitor dengan melakukan survey untuk mengumpulkan data mengenai pengembang perumahan yang ada di daerah lokasi tanah yang dibeli.
2. Perseroan melakukan riset pasar sasaran dengan pengumpulan data mengenai penghasilan penduduk di sekitar lokasi lahan atau target segmen pasar Perseroan. Selain itu Perseroan juga melakukan analisa terhadap tren produk perumahan yang saat ini diminati oleh target pasarnya.
3. Setelah melakukan analisis kompetitor dan riset pasar, langkah selanjutnya adalah menentukan konsep kawasan perumahan, mulai dari lingkungan kawasan hingga tipe dan spesifikasi unit rumah yang akan dipasarkan. Selain itu, pada tahap ini Perseroan juga akan menentukan pangsa pasarnya.
4. Perseroan menyusun anggaran proyek mulai dari perijinan, pemasaran, pembangunan hingga perpajakan selama masa proyek berlangsung. Dalam tahapan ini, Perseroan juga membuat target awal penjualan per tahun untuk mengetahui kebutuhan dana pada masing-masing tahun yang bersangkutan.
5. Berdasarkan penyusunan anggaran proyek, Perseroan akan mengetahui kebutuhan modal untuk mengembangkan Proyeknya.
6. Selanjutnya Perseroan akan menawarkan kerja sama untuk membiayai pembangunan proyek. Sehingga

pembangunan inisiasi proyek berupa fasilitas infrastruktur dapat dibangun terlebih dahulu tanpa bergantung pada hasil penerimaan penjualan. Hal ini bertujuan untuk dapat membangun kepercayaan konsumen serta menaikkan penjualan Perseroan.

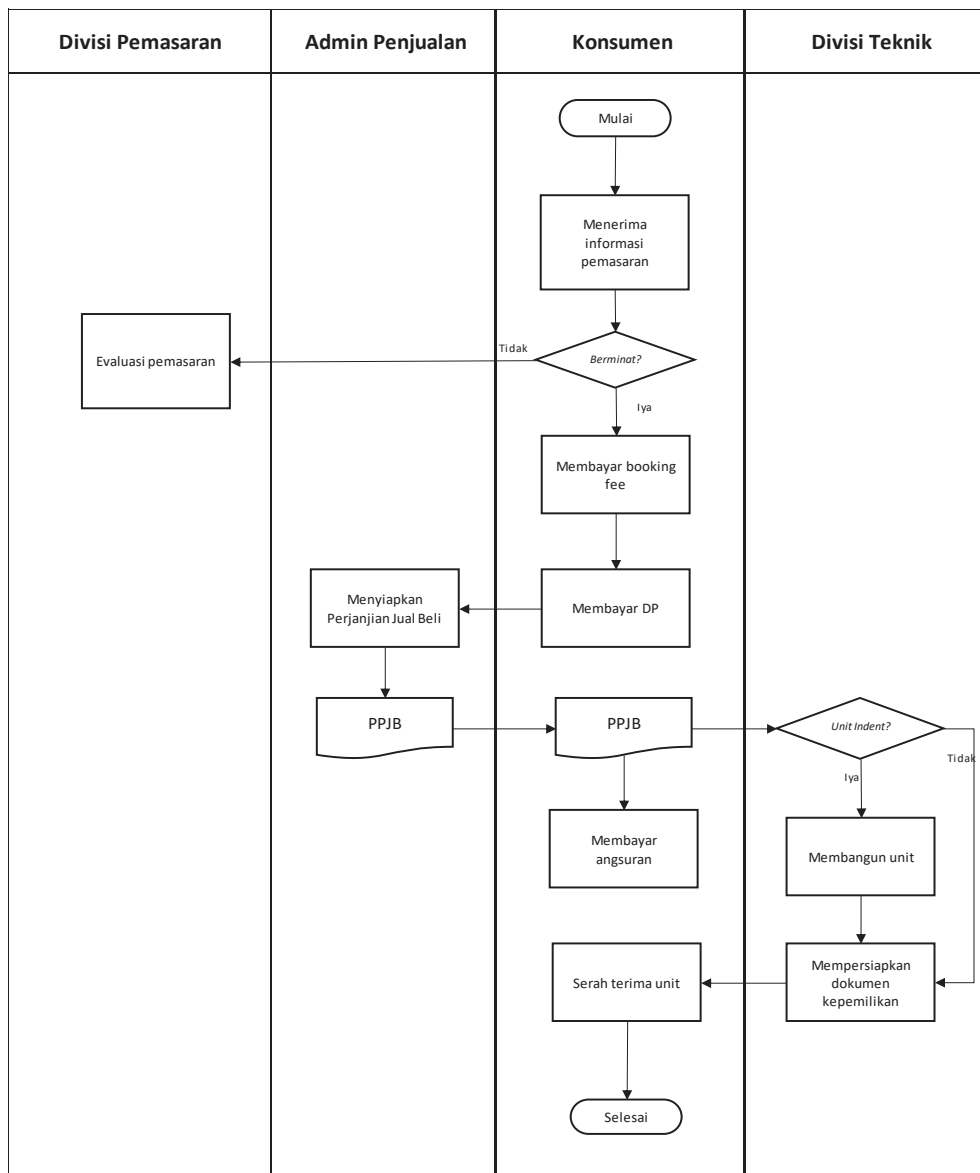
7. Penawaran kerja sama dapat berupa penawaran kerja sama dalam pembiayaan pembangunan dengan Lembaga Keuangan atau kerja sama pembangunan dengan kontraktor
3. Proses Pemasaran
- Proses bisnis pemasaran terdiri dari tiga proses, yaitu proses promosi, penjualan cash dan penjualan KPR
- a. Proses Promosi



1. Direksi akan menentukan target penjualan per masing-masing tahun berdasarkan bisnis plan yang telah disusun sebelumnya dan hasil evaluasi pada tahun sebelumnya
2. Divisi pemasaran akan membuat rencana program promosi untuk mencapai target penjualan, berupa media promosi yang akan digunakan, penentuan *gimmick* promo kepada konsumen, serta strategi pemasaran lainnya
3. Divisi keuangan akan melakukan monitoring kegiatan promosi berdasarkan bisnis plan yang telah disusun
4. Divisi pemasaran mulai berkordinasi dengan percetakan/pihak ketiga untuk menindak lanjuti kegiatan promosi dan publikasi
5. Divisi pemasaran mulai menjalankan strategi pemasarannya, seperti memasang banner untuk reklame, memberikan promo-promo bagi konsumen serta realisasi atas strategi pemasaran lainnya.
6. Divisi pemasaran melakukan evaluasi atas kegiatan pemasaran yang telah dilakukan apakah efektif dalam meningkatkan penjualan serta menentukan langkah selanjutnya.

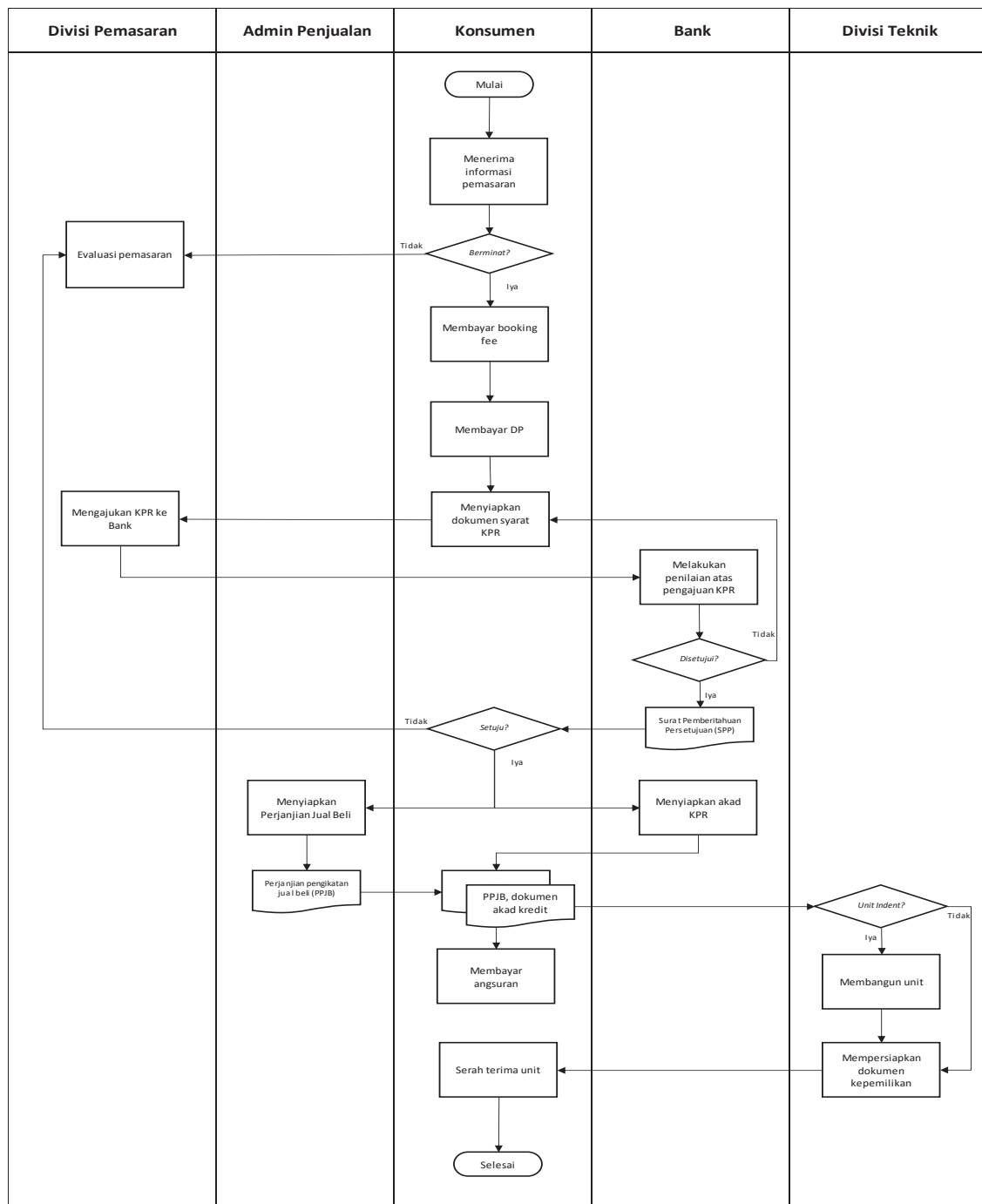


b. Proses Penjualan secara Cash



1. Konsumen menerima informasi tentang unit yang dipasarkan oleh Perseroan melalui media promosi. Selanjutnya, konsumen akan melakukan kunjungan dan bertemu dengan tim sales untuk mendapatkan informasi lanjutan, melakukan pengecekan lokasi kawasan serta pengecekan fisik unit rumah melalui unit rumah contoh/ media 3D yang telah disiapkan, sehingga konsumen dapat menentukan keputusannya dalam membeli unit yang dipasarkan
2. Apabila konsumen berminat untuk membeli unit rumah, maka konsumen akan membayarkan booking fee kepada Perseroan melalui bank transfer. Namun jika konsumen memutuskan untuk tidak membeli unit rumah, Divisi Pemasaran akan melakukan evaluasi terhadap strategi pemasaran dan strategi penjualan yang telah dilakukan.
3. Setelah konsumen membayar booking fee, Konsumen akan diberikan waktu tertentu untuk dapat melunasi uang muka pembelian (DP) agar unit dapat dibangun (unit indent).
4. Saat DP telah diterima sepenuhnya oleh Perseroan, Admin Penjualan akan menyiapkan dokumen perjanjian jual beli dan pembangunan unit akan dilaksanakan oleh Divisi Teknik (unit indent).
5. Setelah perjanjian jual beli dilaksanakan, konsumen akan melakukan pembayaran angsuran kepada Perseroan hingga lunas atau paling lama 24 kali angsuran.
6. Selama masa pembayaran angsuran, Divisi Teknik akan menyiapkan dokumen-dokumen pengalihan kepemilikan unit rumah berupa sertifikat, nomor registrasi PLN dan PDAM, serta dokumen lainnya.
7. Setelah angsuran diselesaikan oleh Konsumen, dan unit telah selesai dibangun, Divisi Teknik akan melakukan serah terima unit beserta dengan dokumen-dokumen pendukungnya

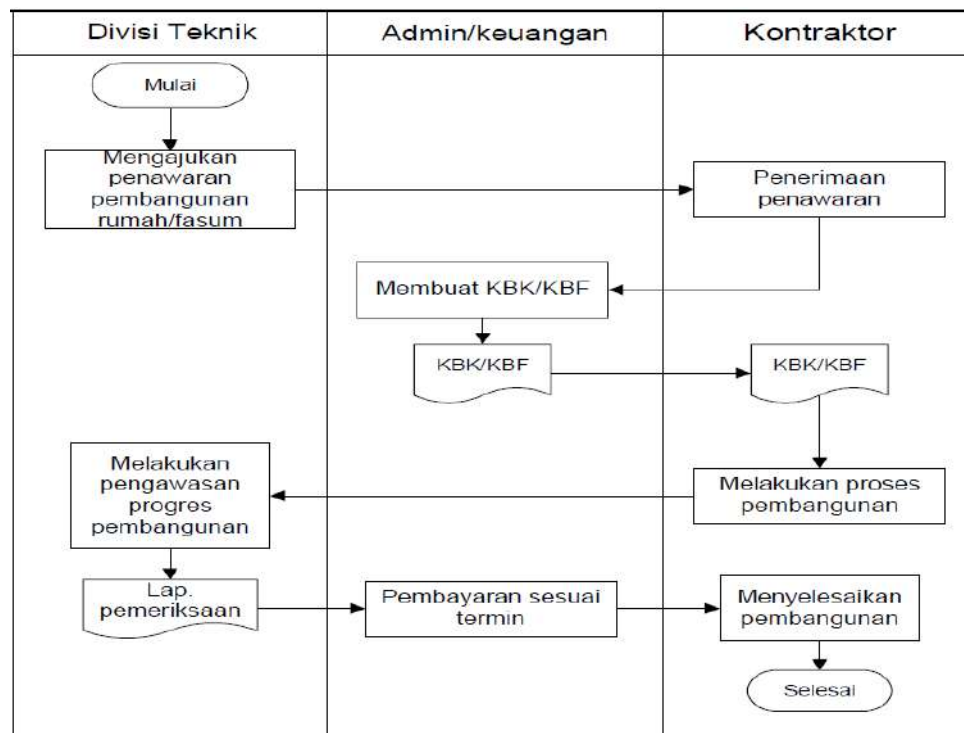
### c. Proses Penjualan secara KPR



1. Konsumen menerima informasi tentang unit yang dipasarkan oleh Perseroan melalui media promosi. Selanjutnya, konsumen akan melakukan kunjungan dan bertemu dengan tim sales untuk mendapatkan informasi lanjutan, melakukan pengecekan lokasi kawasan serta pengecekan fisik unit rumah melalui unit rumah contoh/ media 3D yang telah disiapkan, sehingga konsumen dapat menentukan keputusannya dalam membeli unit yang dipasarkan
2. Apabila konsumen berminat untuk membeli unit rumah, maka konsumen akan membayarkan *booking fee* kepada Perseroan melalui bank transfer. Namun jika konsumen memutuskan untuk tidak membeli unit rumah, Divisi Pemasaran akan melakukan evaluasi terhadap strategi pemasaran dan strategi penjualan yang telah dilakukan.
3. Setelah konsumen membayarkan *booking fee*, Konsumen akan diberikan waktu tertentu untuk dapat melunasi uang muka pembelian (DP) agar unit dapat dibangun (unit indent).
4. Saat DP telah diterima sepenuhnya oleh Perseroan, Konsumen akan diminta untuk menyiapkan dokumen-dokumen persyaratan KPR

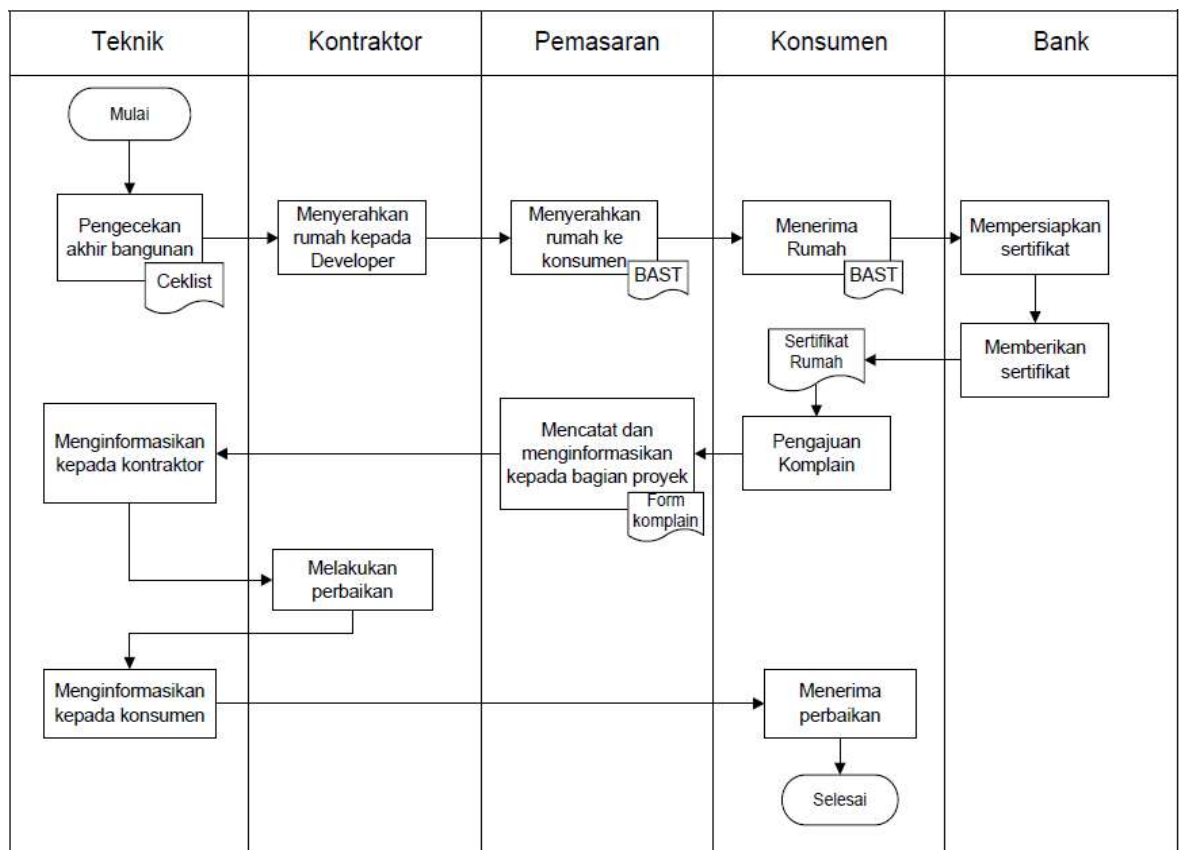
5. Divisi Pemasaran (sales) akan membantu konsumen untuk mengajukan KPR ke bank
6. Bank akan melakukan penilaian atas dokumen pengajuan KPR
7. Apabila pengajuan KPR disetujui, maka bank akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Persejuaan (SPP) kepada konsumen. Pada SPP akan disebutkan nilai plafond yang disetujui, angsuran yang dilakukan oleh konsumen setiap bulannya, serta biaya-biaya yang perlu dibayarkan saat akad kredit dilakukan.
8. Apabila konsumen setuju dengan SPP tersebut, maka proses akad kredit dapat dilakukan. Namun jika konsumen tidak setuju dengan SPP tersebut, maka Divisi Pemasaran akan melakukan evaluasi terhadap strategi pemasaran dan strategi penjualan yang telah dilakukan.
9. Selanjutnya pihak Bank dan Admin Penjualan akan menyiapkan dokumen perjanjian jual beli untuk dapat digunakan saat akad kredit KPR. Selain itu pembangunan unit akan dilaksanakan oleh Divisi Teknik (unit indent) setelah perjanjian jual beli ditanda tangani oleh konsumen.
10. Setelah proses perjanjian jual beli dilaksanakan, konsumen akan melakukan pembayaran angsuran kepada Bank hingga lunas sesuai dengan kesepakatan dalam akad kredit.
11. Divisi Teknik akan menyiapkan dokumen-dokumen pengalihan kepemilikan unit rumah berupa sertifikat, nomor registrasi PLN dan PDAM, serta dokumen lainnya.
12. Setelah unit selesai dibangun dan dokumen-dokumennya telah siap untuk diserahkan kepada konsumen, Divisi Teknik akan melakukan serah terima unit beserta dengan dokumen-dokumen pendukungnya kepada konsumen

#### 4. Proses Pembangunan



1. Divisi Teknik mengajukan penawaran pembangunan kepada kontraktor
2. Setelah kontraktor menyetujui penawaran pembangunan, admin/keuangan membuat Kontrak Bangunan Fasum (KBF) untuk pembangunan fasum atau Kontrak Bangunan Kaveling (KBK) untuk pembangunan rumah.
3. Selanjutnya Kontraktor akan melakukan pembangunan sesuai dengan KBK/KBF yang telah disetujui
4. Pada saat proses pembangunan, Divisi Teknik akan melakukan pengawasan setiap hari dan memberikan laporan progress pembangunan kepada bagian admin/keuangan.
5. Laporan tersebut akan digunakan oleh Bagian Keuangan untuk monitoring kesesuaian pembangunan dengan pembayaran sesuai dengan termin yang telah disepakati
6. Kontraktor berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati

## 5. Proses Penyerahan Rumah dan Komplain



1. Setelah unit rumah selesai dibangun, bagian pelaksana dan pengawas melakukan pengecekan akhir dengan disertai *form checklist*.
2. Apabila rumah sudah sesuai dengan spesifikasi dan dalam kondisi yang baik, maka proses serah terima kunci dari bagian teknik ke bagian marketing. Tetapi, apabila masih ada perbaikan maka kontraktor akan segera menyelesaikannya.
3. Bagian pemasaran menghubungi konsumen untuk melakukan proses serah terima. Proses serah terima dilengkapi dengan dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) dimana dalam dokumen tersebut disertai dengan *form checklist*. Sebelum menandatangani BAST, konsumen melakukan checklist di lapangan untuk memastikan bahwa rumah dalam kondisi yang baik.
4. Konsumen yang telah melunasi pembayaran rumah akan langsung mendapatkan sertifikat rumah. Apabila belum lunas konsumen melanjutkan pembayaran sesuai dengan sistem pembayaran yang dipilih.
5. Selama masa retensi, konsumen dapat mengajukan komplain melalui telepon atau datang langsung ke kantor pemasaran. Bagian pemasaran akan mencatat ke dalam form komplain dan menginformasikan komplain kepada bagian teknik. Di dalam form komplain terdapat perjanjian mengenai deadline perbaikan yang dilakukan oleh kontraktor. Adanya form komplain dapat digunakan untuk evaluasi pembangunan selanjutnya.
6. Bagian teknik kemudian menginformasikan kepada kontraktor untuk melakukan perbaikan.
7. Kontraktor melakukan perbaikan sesuai dengan deadline perbaikan.
8. Setelah selesai melakukan perbaikan, bagian teknik menginformasikan kepada konsumen.
9. Konsumen akan menerima perbaikan apabila perbaikan tersebut telah sesuai.

Tabel berikut menjelaskan rekam jejak Perseroan:

Tahun	Peristiwa
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perseroan pertama kali didirikan</li> <li>- <i>Feasibility study</i> untuk lahan di wilayah Cileungsi, Kabupaten Bogor</li> <li>- <i>Feasibility study</i> untuk lahan di wilayah Kemang, Kabupaten Bogor</li> <li>- Meng-akuisisi tanah seluas 99.239 m<sup>2</sup> (SHGB No 460, 461, 462 dan 773) di Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor</li> </ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan ekspansi tanah dengan meng-akuisisi lahan seluas 29.434m<sup>2</sup> (SHGB No 782 dan 783) serta meng-akuisisi tanah di samping Jalan Raya Parung-Bogor seluas 15.128m<sup>2</sup> (SHGB 1140) sebagai akses jalan masuk ke kawasan Greenland Kemang</li> <li>- Mulai melakukan perjanjian keagenan penjualan unit rumah milik perseorangan</li> </ul>
2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mulai pekerjaan <i>Cut and Fill</i> tahap 1 hingga pekerjaan akses jalan</li> <li>- Mulai pembangunan rumah contoh type 48, type 64 dan marketing gallery</li> <li>- Penambahan perjanjian keagenan penjualan unit rumah milik perseorangan dan perusahaan</li> </ul>
2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pembangunan rumah contoh dan marketing gallery telah selesai dan mulai digunakan untuk kegiatan operasional Perseroan</li> <li>- Penambahan perjanjian keagenan penjualan unit rumah milik perseorangan dan perusahaan</li> <li>- Pada Februari 2021 Perseroan mulai melakukan <i>grand opening</i> dan pemasaran unit rumah Cluster Regia, dengan total unit rumah yang sudah dilakukan akad PPJB per akhir Desember 2021 adalah 20 unit.</li> </ul>
2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unit yang sudah dipesan (<i>booking</i>) hingga unit yang sudah dilakukan akad PPJB, secara kumulatif mencapai 109 unit rumah per akhir juni 2022 dengan potensi pendapatan mencapai Rp. 51 miliar</li> </ul>

## Area Pendukung Kegiatan Usaha Perseroan

### 1. Lokasi Usaha

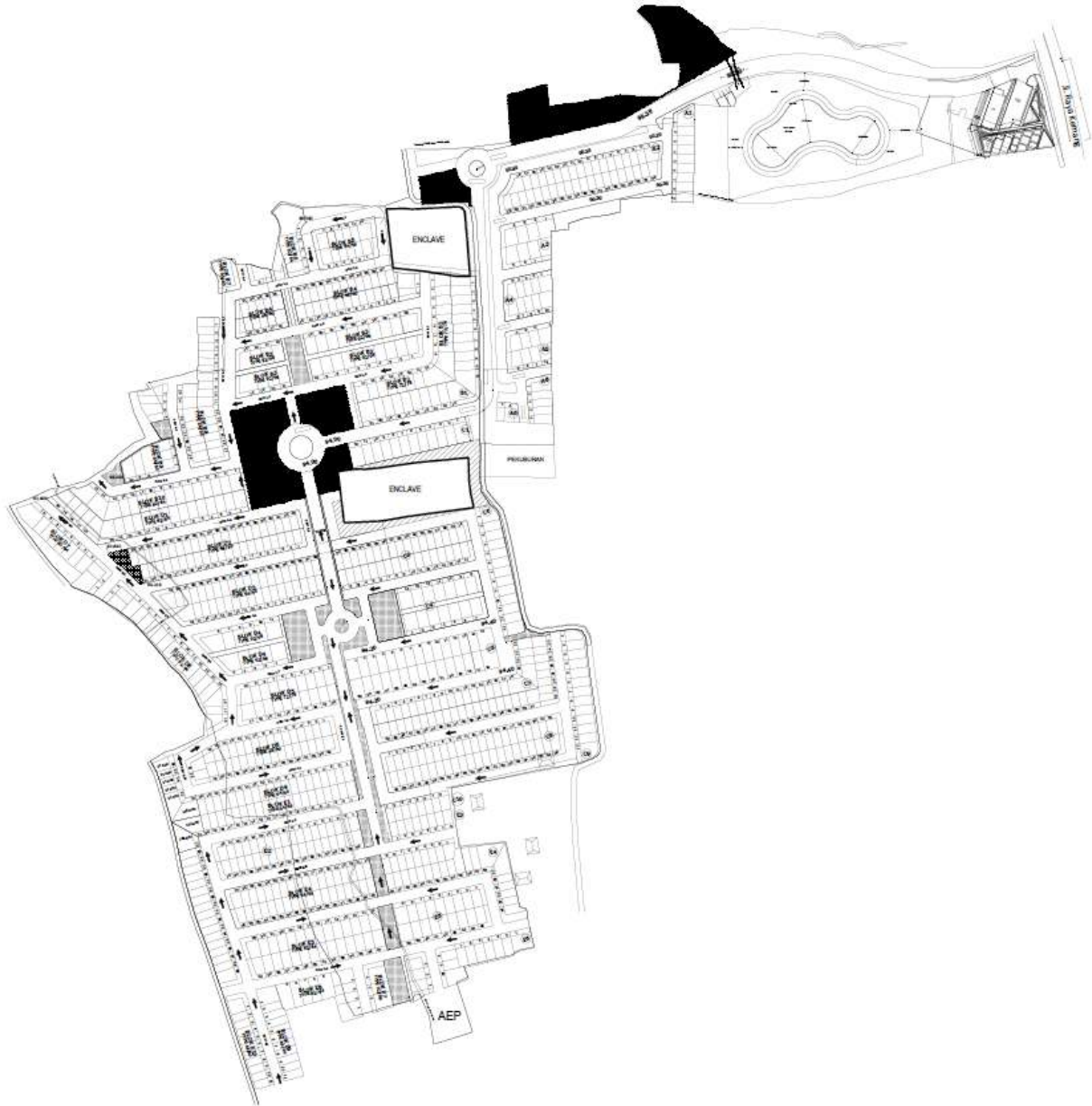
Kantor pusat Perseroan berlokasi di Gedung Sovereign Plaza Lantai 5 Unit A Jalan TB. Simatupang Kav. 36, Kel. , Kec. , Kota Adm. Jakarta Selatan, Kantor pusat ini dimanfaatkan oleh Perseroan untuk aktifitas administratif Perseroan. Sedangkan untuk lokasi proyek yang saat ini sedang dalam proses pengerjaan berada di JL. Raya Parung Bogor, Kemang, Kec. Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16310

### 2. Produk

#### Perumahan Greenland Kemang

Dirancang bagi kehidupan keluarga yang aktif dan dinamis dengan menerapkan *Green Urban Living* yang memadukan gaya hidup kota yang praktis dan modern dengan keindahan alam yang hijau dan menyehatkan. Dengan memadukan sirkulasi yang praktis dan efisien, pola clustering yang lebih memberikan rasa aman serta penempatan area hijau dan fasilitas perumahan yang lebih merata dan mudah dijangkau oleh penghuni. Perumahan Greenland Kemang dibangun di atas lahan seluas 129.352m<sup>2</sup> dengan persentase KDB senilai 60%. KDB yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai/dimiliki sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan. Dengan kata lain, KDB adalah batas maksimal lahan yang boleh dibangun pada suatu site.

Berikut adalah tampilan Siteplan Perumahan Greenland Kemang



Gambar Siteplan Perumahan Greenland Kemang

Berikut ini tampilan area Perumahan Greenland Kemang



Gambar Desain Rumah Greenland Kemang

Perumahan Greenland Kemang menawarkan beberapa type unit rumah sebagai berikut :

- a. Type 48 / 60
- b. Type 64 / 65
- c. Type 72 / 78
- d. Type 82 / 84
- e. Type 92 / 98

Per 31 Maret 2023, Perseroan telah melakukan pembangunan atas 108 unit rumah yang merupakan jumlah bangunan yang belum dijual dan bangunan terjual, dan beberapa pembangunan infrastruktur seperti perkerasan jalan, paving, saluran dan beberapa area hijau di lingkungan proyek Greenland Kemang. Tabel berikut menyajikan uraian atas pembangunan tiap unit rumah sejak Perseroan beroperasi hingga periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2023:

Keterangan	Periode yang berakhir 3 (tiga) bulan	Per Tanggal dan Tahun yang berakhir Tanggal 31 Desember		
	31 Maret 2023	2022	2021	2018 <sup>(1)</sup>
<b><u>Bangunan Belum Dijual<sup>(2)</sup></u></b>				
Tipe 48/60	10	20	37	-
Tipe 64/65	2	4	27	-
Tipe 72/78	-	-	-	-
Tipe 82/84	-	-	-	-
Tipe 92/98	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>64</b>	-
<b><u>Bangunan Terjual<sup>(3)</sup></u></b>				
Tipe 48/60	10	20	11	-
Tipe 64/65	4	27	9	-
Tipe 72/78	3	11	-	-
Tipe 82/84	-	-	-	-
Tipe 92/98	-	1	-	-
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>59</b>	<b>20</b>	-
<b><u>Bangunan Serah Terima<sup>(4)</sup></u></b>				
Tipe 48/60	6	13	-	-
Tipe 64/65	3	22	-	-
Tipe 72/78	3	-	-	-
Tipe 82/84	-	-	-	-
Tipe 92/98	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>35</b>	-	-

Catatan:

<sup>(1)</sup> Tahun pendirian Perseroan

<sup>(2)</sup> Bangunan yang telah dibangun namun belum memiliki pelanggan (belum melakukan akad PPJB);

<sup>(3)</sup> Bangunan yang telah dibangun dan telah memiliki pelanggan (telah melakukan akad PPJB) namun belum dilakukan serah terima unit; dan

<sup>(4)</sup> Bangunan yang telah dibangun dan telah dilakukan serah terima unit kepada pelanggan dan merupakan bagian dari bangunan yang terjual.



Berikut adalah dokumentasi foto atas progress pekerjaan tersebut:



Gambar Progres Pembangunan Unit Greenland Kemang



Gambar Pekerjaan Paving Jalan Utama Greenland Kemang



Gambar Pekerjaan Saluran Greenland Kemang

□

## Rencana Proyek di Masa Yang Akan Datang

### a. Greenland Forest Hill Residence

Greenland Forest Hill ini berada pada kawasan berkembang Semplak, Kota Bogor dengan luas lahan sebesar 40.288m<sup>2</sup>. Perumahan ini akan dibangun dengan memenuhi prinsip *Sustainable Green Development*. Posisi terbuka dibuat dengan sistem *cross ventilation* untuk menunjang udara yang segar di dalam rumah. Setiap ruang di dalamnya juga di desain sedemikian rupa sehingga mendapat cahaya yang cukup tanpa lampu menyala di siang hari.



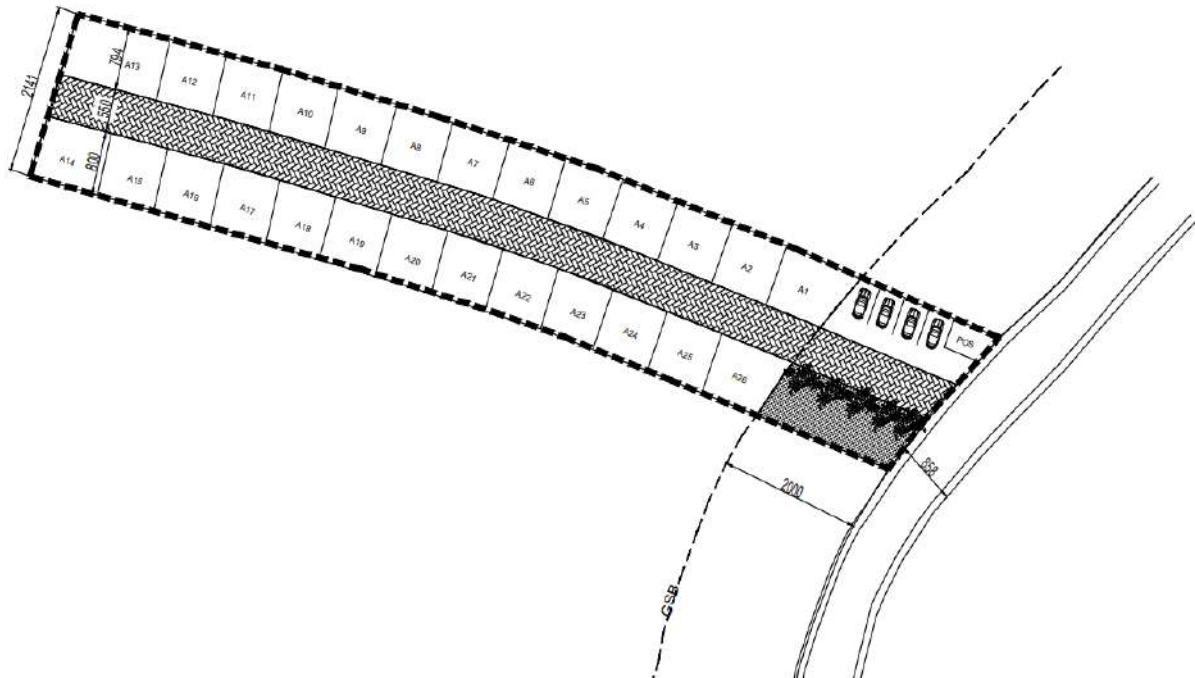
Sumber : Perseroan

Gambar : Lokasi Rencana Proyek Greenland Foresthill

### b. Greenland Jakarta

Greenland Jakarta Selatan adalah perumahan yang berlokasi di Jl M Kahfi, Jagakarsa, Jakarta Selatan yang memiliki luas lahan sebesar 2,750m<sup>2</sup>. Perumahan ini memiliki lokasi dekat dengan Pusat Bisnis Kawasan TB. Simatupang, Jakarta Selatan serta memiliki segmentasi kalangan *executive* muda yang membutuhkan hunian yang strategis dan nyaman. Perumahan Greenland Jakarta ini mengusung konsep kawasan *Green Development* dengan arsitektur bangunan yang modern.





Sumber : Perseroan

Gambar : Lokasi Rencana Proyek Greenland Jakarta

### c. Apartemen Kemang, Bogor

Di masa yang akan datang, Perseroan berencana untuk pengembangan *high-rise building* atau apartemen, dimana berdasarkan pertimbangan internal Perseroan hal tersebut sangat berpotensi untuk dikembangkan sebagai kegiatan usaha Perseroan karena pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- Rata-rata serapan proyek apartemen di sekitar lahan adalah 69% dengan rata-rata masa pemasaran 41 bulan dan tingkat penyerapan sebanyak 9 unit perbulan
- Lokasi tapak terletak di kawasan permukiman kepadatan tinggi sehingga memberikan peluang optimalisasi perencanaan pengembangan
- Lokasi tapak menghadap langsung ke jalan utama Jl. Raya Parung-Bogor dengan bukaan cukup lebar. Selain itu Terdapat beberapa rencana pengembangan infrastruktur jaringan transportasi seperti terusan Toll Lingkar Bogor menuju Serpong dan rencana jalan alternatif Kemang-Bojong Gede.

### Alur Kegiatan Usaha Perseroan

Berikut alur kegiatan usaha Perseroan mulai dari pencarian properti hingga pemasaran properti:

- a. Sebelum melakukan transaksi pembelian tanah, Perseroan akan melakukan peninjauan langsung di lokasi lahan.
- b. Melakukan *feasibility study* (studi kelayakan).
- c. Melakukan appraisal atas tanah tersebut.
- d. Mengecek peruntukan lahan dari tata ruang sekaligus memastikan KDB (koefisien dasar bangunan) dan KLB (koefisien lantai bangunan) dari lahan tersebut.
- e. Melakukan negosiasi harga dengan pemilik lahan.
- f. Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pemilik lahan berkaitan dengan nilai transaksi dan cara pembayaran.
- g. Setelah PPJB, Perseroan akan membuat konsep pembangunan dan strategi pemasaran.
- h. Saat pembayaran dilunasi maka dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) dan Balik Nama.
- i. Setelah proses kepemilikan lahan diselesaikan, Perseroan melakukan proses dari seluruh perijinan sampai diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- j. Pihak marketing Perseroan akan mulai melakukan proses desain, dimana tim arsitek dan tim manajemen akan berkomunikasi dengan tim quantity surveyor (QS) untuk menentukan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang lebih detail untuk memastikan tercapainya *feasibility awal*.
- k. Setelah proses desain dan konsep pembangunan telah diselesaikan oleh arsitek serta IMB telah diperoleh, maka tim marketing akan mempersiapkan semua *marketing tools* yang diperlukan, termasuk *strategy marketing* dan *Product Knowledge* (PK) untuk dilakukan koordinasi dengan tim marketing internal dan agen properti.

- I. Mulai proses pemasaran dengan *customer gathering*, *pre-launching event*, *talk show*, *launching*, dan *Grand Launching* dimana manajemen sembari melakukan tender untuk menentukan kontraktor yang akan membangun proyek tersebut.

### Ketergantungan Perusahaan Terhadap Pemasok atau Pelanggan Tertentu

Perseroan telah memiliki sistem manajemen yang sistematis dan ekspansi kedepan Perseroan. Hal ini menyebabkan Perseroan tidak memiliki pemasok atau pelanggan kunci dan tidak memiliki ketergantungan pada pemasok atau pelanggan tertentu

## 6. PROSPEK USAHA PERSEROAN

### Prospek Industri Properti

Berdasarkan data Survei Harga Properti Residensial (SHPR) dari Bank Indonesia ("BI"), terlihat bahwa harga property residensial di pasar primer tumbuh meningkat pada triwulan I-2022. Hal ini tercermin dari pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I-2022 yang tercatat 1,77% (yoy), lebih tinggi dari pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 1,47% (yoy). Sementara itu, harga properti residensial di pasar primer diperkirakan akan tumbuh terbatas pada triwulan II-2022 sebesar 1,39% (yoy)

Grafik 1

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

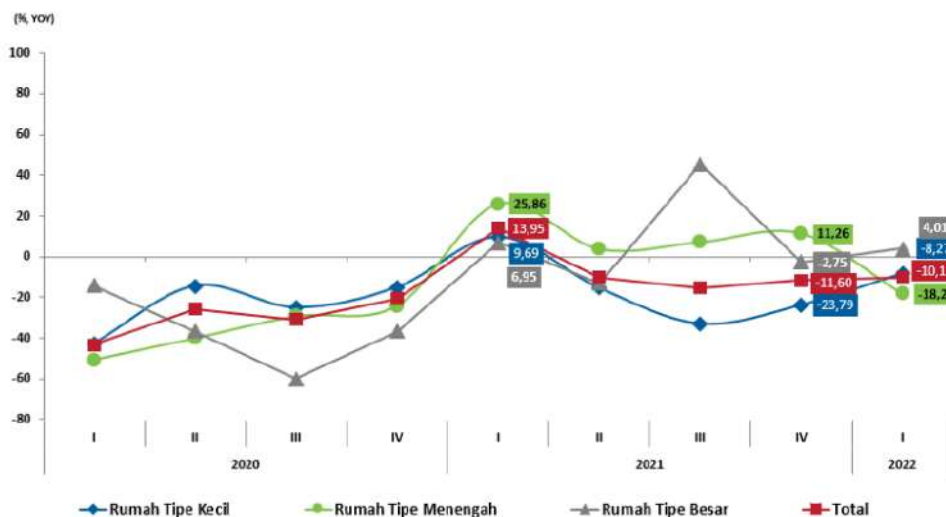


Sumber: [https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR\\_Triwulan-I-2022.pdf](https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Triwulan-I-2022.pdf)

Dari sisi penjualan, hasil survei triwulan I-2022 mengindikasikan adanya perbaikan penjualan properti residensial di pasar primer meskipun masih terkontraksi. Perbaikan tersebut tercermin dari penjualan properti residensial yang terkontraksi sebesar 10,11% (yoy) pada triwulan I-2022, lebih baik dari kontraksi triwulan sebelumnya sebesar 11,60% (yoy)

Grafik 6

Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (%. YOY)



Sumber: [https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR\\_Triwulan-I-2022.pdf](https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Triwulan-I-2022.pdf)

Dalam rangka untuk meningkatkan volume penjualan properti residensial yang turun tersebut. BI membuat kebijakan suku bunga yang lebih rendah dan pelonggaran rasio pinjaman terhadap nilai dari BI yang dapat memberikan sinyal pertumbuhan industri properti di Indonesia untuk sisa tahun ini.

Selain itu, secara jangka panjang industri properti di masa depan diperkirakan mengalami pertumbuhan yang positif dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Merujuk pada peraturan tersebut, Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera adalah lembaga yang menghimpun dana masyarakat untuk disimpan dalam jangka waktu tertentu dan setelah jangka waktu berakhir, simpanan dapat dicairkan sebagai dana untuk pembelian rumah atau properti. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah tersebut, seluruh pekerja akan dikenakan tagihan sebesar 2,5 persen dari gaji dan ditambah dengan tagihan 0,5 persen dari gaji karyawan yang akan dibayar oleh perusahaan. Peraturan Pemerintah ini diharapkan akan membantu masyarakat untuk dapat membeli rumah di masa depan, sehingga besar kemungkinan industri properti di masa depan akan menjadi lebih baik.

Dari kondisi diatas, Perseroan terus optimis untuk dapat memberikan pertumbuhan penjualan yang positif di masa yang akan datang. Perseroan berencana untuk memanfaatkan peluang permintaan properti yang tinggi akibat perbaikan daya beli properti untuk meningkatkan penjualan properti yang dikembangkan oleh Perseroan baik untuk *high rise* maupun *landed house*.

## **7. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN DAN HARGA PENJUALAN YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN**

Kecenderungan usaha properti dipengaruhi oleh kondisi ekonomi Indonesia dan suku bunga. Kondisi ekonomi Indonesia sangat mempengaruhi daya beli masyarakat dimana jika keadaan ekonomi tidak stabil, maka masyarakat cenderung untuk melakukan saving. Sedangkan dalam keadaan ekonomi stabil maka masyarakat cenderung untuk melakukan spending dan investing. Berkaitan dengan kondisi pandemi yang sedang dihadapi Indonesia saat ini, masyarakat lebih memilih untuk melakukan investasi pada aset-aset yang lebih likuid seperti uang tunai, emas, deposito dan sebagainya sehingga industri properti cukup mengalami dampak signifikan dengan adanya pandemi ini.

Selain itu penjualan properti Perseroan juga dapat dipengaruhi oleh tingkat suku bunga. Sebagian besar konsumen Perseroan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk melakukan pembelian rumah. Sehingga tinggi atau rendahnya tingkat suku bunga akan berdampak pada tingkat penjualan rumah Perseroan.

Sementara itu, Pemerintah tetap memperbolehkan sektor konstruksi untuk tetap beroperasi dengan protokol kesehatan yang ketat. Hal ini menjadi tantangan tersendiri bagi Perseroan untuk tetap beroperasi dan melanjutkan pembangunan meskipun daya beli masyarakat terhadap properti sedang menurun.

## **8. KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN SUMBER MODAL**

Kecenderungan yang dapat mempengaruhi penjualan properti Perseroan adalah daya beli masyarakat dan suku bunga. Sektor properti adalah sektor yang sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro negara Indonesia. Kondisi ekonomi Indonesia akan berpengaruh pada daya beli masyarakat. Dalam keadaan ekonomi tidak stabil, maka masyarakat cenderung untuk melakukan saving. Sedangkan dalam keadaan ekonomi stabil maka masyarakat cenderung untuk melakukan *spending* dan *investing*.

Selain itu penjualan properti Perseroan juga dapat dipengaruhi oleh tingkat suku bunga. Sebagian besar konsumen Perseroan menggunakan KPR untuk melakukan pembelian apartemen. Sehingga tinggi atau rendahnya tingkat suku bunga akan berdampak pada tingkat penjualan apartemen Perseroan.

Lebih lanjut, salah satu sumber modal dan likuiditas Perseroan berasal dari pembiayaan perbankan. Oleh karenanya, tingkat suku bunga juga akan mempengaruhi profitabilitas Perseroan, dimana semakin tinggi tingkat suku bunga, maka beban bunga Perseroan akan meningkat dan pada akhirnya akan mengakibatkan penurunan atas profitabilitas dari Perseroan.

Sehubungan dengan kondisi Pandemi Covid-19, terdapat ketidakpastian kapan berakhirnya pandemi ini menjadikan Perseroan harus menyiapkan rencana-rencana strategis untuk menghadapi ketidakpastian di dalam industri properti.

## **VIII. TATA CARA PEMESANAN SAHAM**

### **1. Pemesanan Pembelian Saham**

Pemesanan menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik diatur dalam Peraturan OJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020. Penyampaian pesanan atas Efek yang akan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik;  
Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik.
- b. Melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya; dan/atau  
Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.
- c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya. Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

#### **Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan**

Pesanan pemodal atas Efek yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Efek. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran Efek belum berakhir melalui Partisipan Sistem. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Efek yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Efek yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Efek yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perusahaan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran Efek belum berakhir melalui Partisipan Sistem. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **Pemesan yang Berhak**

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. Rekening Dana Nasabah ("RDN").

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan dan RDN tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

### **2. Jumlah Pemesanan**

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

### **3. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif**

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

- A. Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
- I. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham -saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham.
  - II. Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
  - III. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI;
  - IV. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efekter lebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
  - V. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (beneficial owner) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
  - VI. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
  - VII. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
  - VIII. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 4 (empat) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
  - IX. 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 telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh dari BAE yang ditunjuk oleh Perseroan.



## 5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) pemesanan saham pada 1 Partisipan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik serta menyiapkan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham. Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

## 6. Masa Penawaran Awal

Masa Penawaran Awal atau *bookbuilding* akan dilaksanakan pada tanggal 25 Mei – 5 Juni 2023

## 7. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan dilaksanakan pada tanggal 15 Juni 2023 mulai pukul 00.00 WIB sampai dengan tanggal 20 Juni 2023 pukul 12.00 WIB

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama (15 Juni 2023)	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua (16 Juni 2023)	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga (19 Juni 2023)	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Keempat (20 Juni 2023)	00:00 WIB – 12:00 WIB

## 8. Persyaratan Pembayaran

Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham.

Untuk Pemesan dengan mekanisme penjatahan terpusat dan penjatahan pasti bagi pemodal selain pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian, dana Pembayaran akan di debet langsung pada sub rekening efek 004 masing – masing investor pada akhir masa penawaran umum saham. Seluruh dana pembayaran pemesanan saham akan dimasukkan dalam sub rekening efek 004 masing – masing investor oleh Partisipan.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Penyedia Sistem melakukan penarikan dana dari Subrekening Efek Jaminan dan/atau Rekening Jaminan atas setiap pemesanan sesuai hasil penjatahan, setelah terlebih dahulu dilakukan perhitungan risiko penyelesaian atas kewajiban Partisipan Sistem di pasar sekunder oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan.

## 9. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT UOB Kay Hian Sekuritas selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat (*Pooling*) dan Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 serta peraturan perundangan lain termasuk peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku.

Adapun sistem porsi penjatahan yang akan dilakukan adalah Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) yang dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 85% (delapan puluh lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan, kemudian sisanya akan dialokasikan untuk penjatahan terpusat (*pooling*). Tanggal Penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 20 Juni 2023.

### A. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Pemesan hanya dapat mengajukan permohonan pemesanan saham dengan Penjatahan Pasti hanya melalui Penjamin Pelaksana Emisi, penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti adalah pihak yang menurut pertimbangan Manajer Penjatahan merupakan investor dengan kredibilitas yang baik dan merupakan investor institusi seperti

- dana pensiun, reksadana, asuransi, dan korporasi lainnya serta investor individu dengan pertimbangan investasi jangka panjang, selanjutnya penjatahan pasti dalam penawaran umum ini di batasi sebanyak Rp88.000.000.000
- Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, agen penjualan, atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang membeli atau memiliki saham untuk rekening mereka sendiri, dan
  - Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, agen penjualan, atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual saham yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, sampai dengan efek tersebut dicatatkan di Bursa Efek.

Seluruh pesanan Penjatahan Pasti hanya dapat disampaikan oleh Partisipan yang merupakan Penjamin Emisi sebanyak – banyaknya sesuai dengan porsi alokasi yang diberikan.

## B. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Penjatahan terpusat mengikuti tata cara pada SEOJK No. 15/2020.

Penawaran Umum digolongkan menjadi 4 (empat) golongan berdasarkan nilai keseluruhan Efek yang ditawarkan sebagaimana tabel 1 dibawah ini.

**Tabel 1 Golongan Penawaran Umum dan Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi.**

Golongan Penawaran Umum	Batasan Minimal % Alokasi Awal Efek*	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I (IPO $\leq$ Rp250 miliar)	Min (15% atau Rp 20 miliar)	17,5%	20%	25%
II (Rp250 miliar < IPO $\leq$ Rp500 miliar)	Min (10% atau Rp 37,5 miliar)	12,5%	15%	20%
III (Rp500miliar < IPO $\leq$ Rp1 triliun)	Min (7,5% atau Rp 50 miliar)	10%	12,5%	17,5%
IV (IPO > Rp1 triliun)	Min (2,5% atau Rp 75 miliar)	5%	7,5%	12,5%

Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan target dana dihimpun sebanyak Rp108.000.000.000,- (seratus delapan miliar Rupiah), masuk dalam golongan Penawaran Umum I, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah).

Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan sebesar minimum Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) dari total Saham Yang Ditawarkan dan alokasi untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) adalah 1:2 (satu dibanding dua).

Dalam hal terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi Efek, maka alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel 1 di atas. Pada Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi Efek:

- 2,5 kali sampai dengan 10 kali, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya;
- 10 kali sampai dengan 25 kali, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya; atau
- Di atas 25 kali, maka alokasi untuk Penjatahan terpusat ditingkatkan menjadi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah Efek yang ditawarkan, tidak termasuk Efek lain yang menyertainya.

Adapun sumber Efek yang akan digunakan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi Efek untuk porsi Penjatahan Terpusat dalam hal dilakukan penyesuaian adalah Efek yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti. Dalam hal jumlah Efek yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah Efek yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan Efek dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:

- pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan Efek terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;

- b. dalam hal jumlah Efek yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Efek tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan.
- c. dalam hal masih terdapat Efek yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa Efek dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
- d. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
- e. dalam hal terdapat sisa Efek hasil pembulatan penjatahan Efek secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa Efek dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga Efek yang tersisa habis.

Dalam hal setelah mengecualikan pemesanan dari pihak-pihak yang dikecualikan, yaitu:

- a. Direktur, Komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
- b. Direktur, Komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
- c. afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (a) dan (b), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga;

dan terdapat sisa Efek yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:

- a. pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah Efek yang dipesan; dan
- b. dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa Efek, maka sisa Efek tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan yang dikecualikan menurut jumlah yang dipesan para pemesan.

Penjamin Emisi Efek wajib menyerahkan laporan hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 4 (empat) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan dalam bentuk dan isi sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Penjamin Emisi Efek wajib untuk melakukan pembayaran kepada Perseroan pada rekening Perseroan yang akan ditentukan dalam addendum perjanjian sebesar nilai emisi dikurangi dengan perkiraan biaya jasa penjaminan paling lambat 1 (satu) hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan. Penjamin Emisi Efek wajib menyerahkan laporan hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan dalam bentuk dan isi sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

#### **10. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham**

A. Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, 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:
  - 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
  - 2) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
  - 3) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
- II. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - 1) Mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
  - 2) Menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
  - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
  - 4) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf A butir 1 poin a, maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan/ penurunan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
- 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek menurun kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf A butir 1 poin a, maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- 3) Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
- 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman dimaksud dalam butir 3, kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Dalam hal terjadi kegagalan sistem penawaran umum elektronik, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya untuk penyelesaian kegiatan penawaran umum. Dalam hal terjadi suatu keadaan lain diluar kemampuan dan kekuasaan penyedia sistem, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya dalam rangka penyelesaian kegiatan penawaran umum dengan persetujuan OJK.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

#### **11. Pengembalian Uang Pemesanan**

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

#### **12. Penyerahan Formulir Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham**

Pemesan akan memperoleh konfirmasi penjatahan pemesanan saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dalam hal pesanan disampaikan secara langsung oleh pemesan ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik, atau menggunakan formulir dalam hal pesanan disampaikan oleh Partisipan Sistem. Pemesan wajib menyediakan dana sesuai dengan pesanan pada Sub Rekening Efek Pemesan dan jumlah dana yang didebet pada RDN pemesan.

## IX. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para pemegang Saham Baru yang berasal dari Penawaran Umum ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang Saham lama Perseroan termasuk hak atas pembagian dividen sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Pembayaran dividen hanya dapat dilakukan apabila Perseroan mencatatkan laba bersih yang positif. Anggaran dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen interim dengan ketentuan pembagian tersebut tidak menyebabkan kekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian atas dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Dengan tetap memperhatikan kondisi keuangan Perseroan dari waktu ke waktu, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai secara kas atau dalam bentuk uang kepada seluruh pemegang Saham sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya dividen yang akan dibagikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Ketentuan dalam pembagian dividen sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pasal 72 adalah:

1. Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir sepanjang diatur dalam anggaran dasar Perseroan;
2. Pembagian dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib;
3. Pembagian dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengganggu kegiatan Perseroan;
4. Pembagian dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan pada ayat (2) dan ayat (3);
5. Dalam hal setelah tahun buku berakhir ternyata Perseroan menderita kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan;
6. Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan, dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Mulai tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan seterusnya, Perseroan akan membagikan dividen tunai secara kas sebanyak-banyaknya 50% (lima puluh persen) dari Laba Bersih Perseroan dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbuka serta peraturan perundang-undangan Pasar Modal yang berlaku dan kebijakan Perseroan dalam pembagian dividen tersebut akan diputuskan oleh para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan setiap tahun.

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

## X. PENJAMINAN EMISI EFEK

### 1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan dan menjual kepada masyarakat secara kesanggupan penuh (*full commitment*) Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini sebesar bagian dari penjaminannya dan mengikat diri untuk membeli sisa Saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran sesuai dengan proporsi penjaminan masing-masing.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Efek Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7. Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyatakan dengan tegas tidak memiliki hubungan Afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam UUPM. Manajer Penjatahan dan Partisipan Admin dalam Penawaran Umum ini adalah PT UOB Kay Hian Sekuritas.

### 2. SUSUNAN SINDIKASI PENJAMIN EMISI EFEK

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari Penjamin Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan Jumlah Saham (lembar)	Jumlah (Rp)	%
<b>Penjamin Pelaksana Emisi Efek</b>				
1.	PT UOB Kay Hian Sekuritas	1.200.000.000	108.000.000.000	100,00
<b>Total</b>		<b>1.200.000.000</b>	<b>108.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

### 3. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan, dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*bookbuilding*) yang dilaksanakan pada tanggal 25 Mei 2023 hingga 5 Juni 2023, dengan kisaran Harga Penawaran Rp90,- (sembilan puluh Rupiah) sampai dengan Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham. Dengan mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan para Penjamin Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada para investor, hasil kesepakatan Pemegang Saham, Perseroan, dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Harga Penawaran sebesar Rp90,- (sembilan puluh Rupiah) per saham, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan yaitu dengan mempertimbangkan rasio - rasio perusahaan sejenis yang telah tercatat di BEI termasuk namun tidak terbatas atas *Price-to- Earning Ratio* (PER), *Price-to-Book Value* (PBV), *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE) dan *Earning per Share* (EPS);
- Permintaan dari calon investor yang berkualitas;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Penilaian terhadap manajemen Perseroan, operasi, kinerja, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek pendapatan dimasa mendatang ;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan;

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di BEI dimana saham tersebut dicatitkan.