

Tanggal Efektif	:	31 Oktober 2022	Tanggal Akhir Perdagangan Waran Seri I	:	
Masa Penawaran Umum	:	1 – 7 November 2022	Pasar Reguler dan Negosiasi	:	5 November 2024
Tanggal Perjatahan	:	7 November 2022	Pasar Tunai	:	7 November 2024
Tanggal Distribusi Saham	:	8 November 2022	Tanggal Awal Pelaksanaan Waran Seri I	:	9 Mei 2023
Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	:	9 November 2022	Tanggal Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	:	8 November 2024
Tanggal Awal Perdagangan Waran Seri I	:	9 November 2022	Tanggal Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	8 November 2024

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

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

PT PURI SENTUL PERMAI 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 INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA.



Puri Sentul Permai

PT Puri Sentul Permai Tbk

Kegiatan Usaha Utama :

Bergerak dibidang jasa penyedia akomodasi berupa hotel dan jasa penyediaan makan minum berupa restoran

Kantor Pusat dan Lokasi Hotel

Jl. Surya Raya, Kav. Commercial Area 1

Olympic CBD Sentul, Desa Sentul

Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810

Tel.: (021) 8790 5100

Fax : (021) 8790 5200

Website : www.kedaton8.com

Email : corsec@kedaton8.com

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) Saham Baru yang merupakan saham biasa atas nama, atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham ("**Saham Yang Ditawarkan**"), yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada Rekening Dana Nasabah Pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 50.000.000 (lima puluh juta) Waran Seri I, atau setara dengan sebanyak-banyaknya 5,00% (lima koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan Penerbitan Waran Seri I. Pada setiap 5 (lima) Saham Baru hasil Penawaran Umum melekat 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I dapat ditukar dengan 1 (satu) saham biasa atas nama. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan pembelian saham biasa atas nama dengan nilai nominal sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah dana dari Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah). Penerbitan Saham Baru hasil konversi Waran Seri I tersebut telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan dan/atau pelaksanaan penerbitannya telah didelegasikan kepada Direksi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan berdasarkan RUPS Perseroan.

Perseroan mengadakan Program ESA dengan mengalokasikan saham sebanyak 333.000 (tiga ratus tiga puluh tiga ribu) saham atau sebesar 0,02% (nol koma nol dua persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan harga Penawaran.

Perseroan juga menerbitkan opsi saham untuk Program MESOP dengan jumlah sebanyak-banyaknya 3,00% (tiga koma nol nol persen) saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham atau sebanyak-banyaknya 37.500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu) saham.

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

victoria sekuritas
PT Victoria Sekuritas Indonesia

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA. KETERJANGKAUAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDITAS SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM 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 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 SAHAM HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA.

PT Puri Sentul Permai Tbk (selanjutnya disebut sebagai “**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) di Jakarta dengan surat No. 099A/K8/LO/VIII/22 tanggal 24 Agustus 2022 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya (“**UUPM**”).

Saham Yang Ditawarkan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas yang dikeluarkan oleh BEI tanggal 26 September 2022 melalui surat No. S-08039/BEI.PP3/09-2022, apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI. Jika syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan uang pemesanan pembelian saham yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM dan Peraturan Nomor IX.A.2. Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar modal yang disebut dalam Prospektus bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor pasar modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

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

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum ini bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPM. Selanjutnya penjelasan mengenai hubungan Afiliasi dapat dilihat pada Bab XIV tentang Penjaminan Emisi Efek.

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUSINI, MAKA DOKUMEN INI TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM INI, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN SAHAM INI TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN SERTA KETENTUAN-KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR WILAYAH INDONESIA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI MATERIAL YANG WAJIB DIUNGKAPKAN KEPADA MASYARAKAT DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI DALAM PROSPEKTUS INI MENJADI TIDAK BENAR ATAU MENYESATKAN.

DAFTAR ISI

DEFINISI DAN SINGKATAN.....	ii
RINGKASAN	x
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM.....	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	16
III. PERNYATAAN UTANG	22
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	28
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	31
VI. FAKTOR RISIKO.....	59
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK.....	65
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN.....	66
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	66
2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN.....	72
3. DOKUMEN PERIZINAN PERSEROAN.....	76
4. PERJANJIAN-PERJANJIAN DENGAN PIHAK LAIN	86
5. HARTA KEKAYAAN	127
6. KETERANGAN SINGKAT PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM.....	129
7. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	135
8. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN	136
9. PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN	137
10. TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK (GOOD CORPORATE GOVERNANCE).....	141
11. SUMBER DAYA MANUSIA	148
12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY).....	150
13. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN.....	156
14. KETERANGAN MENGENAI KEGIATAN USAHA PERSEROAN	158
15. PROSPEK USAHA	173
IX. EKUITAS	176
X. KEBIJAKAN DIVIDEN	177
XI. PENJAMINAN EMISI EFEK.....	179
XII. PERPAJAKAN	180
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	182
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR	184
XV. TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM	196
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS	203
XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	204
XVIII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN	237

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Kecuali ditentukan lain dalam Prospektus, istilah-istilah yang tercantum di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut:

- "Afiliasi"** : Berarti afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 1 UUPM yaitu:
- Hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
 - Hubungan antara pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut;
 - Hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang sama;
 - Hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut
 - Hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau
 - Hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- "Bank Kustodian"** : Berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- "Biro Administrasi Efek" atau "BAE"** : Berarti Biro Administrasi Efek yaitu PT Datindo Entrycom, berkedudukan di Jakarta.
- "BNRI"** : Berarti Berita Negara Republik Indonesia.
- "Bursa Efek" atau "BEI"** : Berarti Bursa Efek Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 4 UUPM, yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas berkedudukan di Jakarta, tempat Saham Perseroan akan dicatatkan.
- "Daftar Pemegang Saham" atau "DPS"** : Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Efek oleh Pemegang Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
- "Efek"** : Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan, Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek, dan setiap derivatif Efek.
- "Efektif"** : Berarti efektifnya Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor

IX.A.2, yaitu:

1. Atas dasar lewatnya waktu, yakni:
 - a. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau
 - b. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau
2. Atas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.

"Harga Penawaran"

: Berarti harga untuk setiap Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham, yaitu sebanyak Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah).

"Hari Bursa"

: Berarti setiap hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa Efek, yaitu Senin sampai dengan 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 *Gregorian Calender* tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.

"Hari Kerja"

: Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.

"KSEI"

: Berarti singkatan dari Kustodian Sentral Efek Indonesia, yang bertugas mengadministrasikan penyimpanan Efek berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif, yang diselenggarakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas berkedudukan di Jakarta.

"Konfirmasi Tertulis"

: Berarti surat konfirmasi yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di Pasar Sekunder.

"Manajer Penjatahan"

: Berarti PT Victoria Sekuritas Indonesia yang bertanggung jawab atas penjatahan saham sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan Nomor IX.A.7.

"Masa Penawaran"

: Berarti jangka waktu bagi masyarakat untuk dapat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham.

- "Masyarakat"** : Berarti Perorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing dan/atau badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia ataupun di luar negeri.
- "Menkumham"** : Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia).
- "Otoritas Jasa Keuangan" atau "OJK"** : Berarti lembaga independen yang menjadi penerus BAPEPAM dan LK, dalam melaksanakan fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- "Pasar Sekunder"** : Berarti perdagangan saham di Bursa Efek yang dilakukan pada dan setelah Tanggal Pencatatan.
- "Pemegang Rekening"** : Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan Peraturan KSEI.
- "Penawaran Awal"** : Berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan harga penawaran efek.
- "Penawaran Umum Perdana Saham" atau "Penawaran Umum"** : Berarti kegiatan penawaran Saham Yang Ditawarkan yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual saham kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya.
- "Penitipan Kolektif"** : Berarti jasa penitipan kolektif atas sejumlah efek yang dimiliki oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- "Penjamin Emisi Efek"** : Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan dengan untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual.
- "Penjamin Pelaksana Emisi Efek"** : Berarti pihak yang bertanggung jawab melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan Penawaran Umum Perdana Saham yang dalam hal ini adalah PT Victoria Sekuritas Indonesia.

- “Peraturan Nomor VIII.G.12” : Berarti Peraturan BAPEPAM Nomor VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM, No. KEP-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus.
- “Peraturan Nomor IX.A.2” : Berarti Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK No.KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
- “Peraturan Nomor IX.A.7” : Berarti Peraturan No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK No.KEP-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
- “Peraturan Nomor IX.J.1” : Berarti Peraturan No. IX.J.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
- “Perjanjian Pendaftaran Efek” : Berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.
- “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau PPEE” : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 22 tanggal 18 Agustus 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 25 tanggal 9 September 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 11 tanggal 5 Oktober 2022 terakhir telah diubah dengan Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 43 tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh dan antara pihak Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur.
- “Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS” : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 19 tanggal 18 Agustus 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 22 tanggal 9 September 2022 sebagaimana telah diubah dengan Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 8 tanggal 5 Oktober 2022 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian

Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 40 tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh dan antara PT Datindo Entrycom dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH., Notaris di Jakarta Timur.

- "Perjanjian Pengelolaan Adiministrasi Waran Seri I"** atau "PPAW" : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 21 tanggal 18 Agustus 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 24 tanggal 9 September 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 10 tanggal 5 Oktober 2022 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 42 tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan PT Datindo Entrycom di hadapan Rini Yulianti, SH., Notaris di Kota Jakarta Timur.
- "Pernyataan Penerbitan Waran Seri I"** atau "PPW" : Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 20 tanggal 18 Agustus 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 23 tanggal 9 September 2022, sebagaimana telah diubah dengan Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 11 tanggal 5 Oktober 2022 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan No. 41 tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan PT Datindo Entrycom di hadapan Rini Yulianti, SH., Notaris di Kota Jakarta Timur.
- "Pernyataan Pendaftaran"** : Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
- "Perseroan"** : Berarti PT Puri Sentul Permai Tbk, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Sentul, Jakarta, Indonesia.
- "Perusahaan Efek"** : Berarti Pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana yang ditentukan dalam UUPM.
- "Peraturan OJK No. 7/2017"** : berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.

- “Peraturan OJK No. 8/2017” : berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
- “POJK No.17 Tahun 2020” : Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK/04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, yang merupakan peraturan pengganti dari Peraturan No. IX.E.2.
- “POJK No. 25 Tahun 2017” : Berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham, menggantikan Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-06/PM/2001 dan Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.6 yang merupakan lampirannya.
- “POJK No. 30 Tahun 2015” : Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum tanggal 22 Desember 2015.
- “POJK No. 33 Tahun 2014” : Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
- “POJK No. 34 Tahun 2014” : Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
- “POJK No. 35 Tahun 2014” : Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
- “POJK No. 41 Tahun 2020” : Berarti Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk secara Elektronik.
- “POJK No. 42 Tahun 2020” : Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan tanggal 1 Juli 2020.
- “POJK No. 55 Tahun 2014” : Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit tanggal 29 Desember 2015.
- “POJK No. 56 Tahun 2014” : Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal tanggal 29 Desember 2015.
- “Prospektus” : Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan penawaran umum dengan tujuan agar pihak lain membeli efek.

“Prospektus Awal”	: Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan Harga Penawaran Saham Baru, Penjamin Emisi Efek, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017.
“PSAK”	: Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang diterapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia, dan berlaku umum di Indonesia.
“Rekening Efek”	: Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dan perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian.
“RUPS”	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham.
“RUPSLB”	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
“Saham”	: Berarti seluruh saham-saham atas nama Perseroan baik yang telah dikeluarkan, dan akan dikeluarkan.
“Saham Baru”	: Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham yang akan dikeluarkan dari portefel Perseroan.
“Saham Yang Ditawarkan”	: Berarti Saham Baru atas nama yang diterbitkan oleh Perseroan yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum, atau sebanyak 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) saham dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang selanjutnya akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal pencatatan.
SEOJK No. 20/2021	: Berarti Surat Edaran OJK No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulis dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019.
“Sertifikat Jumbo”	: Berarti sertifikat saham jumbo yang dikeluarkan Perseroan atas nama KSEI untuk kepentingan pemegang saham dengan memperhatikan ketentuan UUPM ketentuan KSEI.
“Surat Kolektif Saham”	: Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.

- “Surat Konfirmasi Pencatatan Saham” : Berarti bukti konfirmasi pencatatan Saham yang dikeluarkan oleh Perseroan atas nama KSEI untuk kepentingan pemegang saham dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan KSEI.
- “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 paling lambat sebelum pencatatan Efek di Bursa Efek
- “Tanggal Pencatatan” : Berarti tanggal pencatatan Saham untuk diperdagangkan pada Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penyerahan Efek.
- “Tanggal Penjatahan” : Berarti tanggal penjatahan efek untuk suatu Penawaran Umum Efek yang wajib diselesaikan di hari terakhir masa Penawaran Umum Perdana Saham.
- “UUPM” : Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Tambahan No. 3608 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995.
- “UUPT” : Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang dimuat dalam Tambahan No. 4756 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007.

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terinci termasuk laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

• KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

PT Puri Sentul Permai Tbk (“Perseroan”) didirikan pada tanggal 8 Juli 2008 berdasarkan akta notaris No. 28 dari Ernie, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHU-93059.AH.01.01. Tahun 2008 tanggal 3 Desember 2008. Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah seluruhnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Nomor 31 tanggal 23 Maret 2022 dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur. Perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“**Menkumham**”) sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor: AHU-0020714.AH.01.02.TAHUN 2020 tertanggal 23 Maret 2022 dan telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“**Kemenkumham**”) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0193372 tanggal 23 Maret 2022 serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0056904.AH.01.11.TAHUN 2022 tertanggal 23 Maret 2022. (“**Akta No. 31/2022**”)

Sehubungan dengan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UUPT**”) dan untuk mengantisipasi diperolehnya pernyataan efektif dari OJK terhadap pernyataan pendaftaran atas Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan melebihi tanggal yang jatuh 6 (enam) bulan setelah tanggal persetujuan Menkumham tersebut, Anggaran Dasar Perseroan telah diubah kembali menjadi Anggaran Dasar Perusahaan Tertutup yang dinyatakan dalam akta No. 4 tanggal 8 Agustus 2022 (“**Akta 4/2022**”), dibuat dihadapan Rini Yulianti, SH., yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan surat keputusannya No. AHU-0055762.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 8 Agustus 2022.

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham, maka Anggaran Dasar yang telah diubah tersebut diubah kembali menjadi Anggaran Dasar Perusahaan Terbuka berdasarkan Akta No 5 tanggal 8 Agustus 2022 (“**Akta 5/2022**”), dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH. mengenai perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham yang telah memperoleh persetujuannya dari Menkumham berdasarkan surat nomor AHU-0055897.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 8 Agustus 2022, telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0276594 tertanggal 8 Agustus 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0154253.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 8 Agustus 2022.

Rincian mengenai keterangan singkat mengenai Perseroan ini dapat dilihat pada Bab VIII dari Prospektus ini.

• KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Puri Sentul Permai Tbk berdasarkan Akta Pendirian PT. Puri Sentul Permai Nomor 28 tertanggal 08 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Ernie,SH di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan surat keputusannya tertanggal 03 Desember 2008 dengan No. AHU-0117780.AH.01.09. Perseroan memiliki kegiatan usaha utama pada bidang jasa akomodasi industri perhotelan dimana Perseroan merupakan pemilik langsung dari usaha hotel dengan nama Kedaton 8 Hotel, Restaurant & Business Lounge yang berlokasi di Kawasan Olympic CBD - Sentul, Kabupaten Bogor. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan memiliki visi yaitu “Menjadi pemimpin pasar dan jaringan hotel ekspress dengan okupansi tertinggi di Indonesia melalui ekspansi cepat dan keunggulan layanan”. Untuk mencapai visi Perseroan tersebut, Perseroan memiliki misi mmenyediakan dan mengoperasikan layanan

perhotelan menggunakan platform teknologi dengan mengutamakan privasi, kemudahan dan kenyamanan pelanggan.

Di dalam memberikan pelayanannya Kedaton 8 Hotel menerapkan standar yang tinggi yang tetap mengacu kepada peraturan pemerintah yang berlaku, hal ini dibuktikan dengan diraihnya sertifikat CHSE (*Cleanliness, Healthy, Safety, Environment*) dan Sertifikat Indonesia Care yang dikeluarkan oleh Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif yang bekerja sama dengan PT Sucofindo didalam pelaksanaan auditnya, Kedaton 8 Hotel Restaurant & Business Lounge tersertifikasi sebagai Hotel Bintang dengan kategori Resiko Menengah Rendah.

Kedaton 8 Hotel berlokasi di Jalan Surya Raya, Kav. Commercial Area 1, Olympic CBD Sentul, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (“**Hotel Perseroan**”). Hotel Perseroan mulai beroperasi pada tahun 2011 dengan nama Sentul 8 Hotel yang kemudian berganti nama menjadi Kedaton 8 Hotel pada tanggal 25 Mei 2021. Hotel Perseroan memiliki 69 unit kamar berbagai macam fasilitas dengan kualitas servis berstandar internasional.

Pada awal tahun 2022, Perseroan melebarkan segmen bisnis baru yaitu dengan mendirikan Fu Hotpot & Grill yang berlokasi di kawasan yang sama dengan Hotel Perseroan. Fu Hotpot & Grill mempunyai area yang luas dan dilengkapi dengan fasilitas lengkap seperti area *play ground*, area tenis meja, area taman yang tertata rapi dan area parkiran yang mampu menampung sampai dengan 60 kendaraan roda 4 (empat). Fu Hotpot & Grill tersedia juga via *online* – Gofood.

Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan telah membangun K8 Xpress Hotel dan diresmikan langsung oleh Bupati Bekasi Bpk. H Ahmad Marzuki dan merupakan hotel pertama di Indonesia yang dibangun di *rest area*. Saat ini, Perseroan memiliki 1 (satu) Ekspres hotel yang berlokasi di *rest area* KM 19, ruas tol Jakarta – Cikampek dengan konsep *short term stay* dan berbasis teknologi.

K8 Xpress Hotel didedikasikan untuk para pengguna jalan tol, yang mana diharapkan Perseroan kedepan pengguna jalan tol dapat mendapatkan tempat beristirahat yang representatif, guna mengurangi risiko kecelakaan karena mengantuk.

K8 Xpress Hotel memberlakukan tarif yang atraktif dan kompetitif dengan maksimal waktu menginap selama 12 jam, juga dilengkapi dengan 12 (dua belas) unit kamar dan 2 (dua) *meeting room* yang dapat digunakan dan disewa oleh para tamu baik dari pengguna jalan tol maupun *corporate*.

Penjelasan atas kegiatan usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

• PROSPEK USAHA PERSEROAN

Kombinasi pemulihan ekonomi global, stimulus fiskal domestik untuk mendukung konsumsi, pengendalian pandemi Covid-19 dan tingkat vaksinasi yang meningkat memungkinkan kegiatan ekonomi untuk bergerak lebih jauh. Hal ini terlihat pada pertumbuhan ekonomi pada tahun 2021 menunjukkan adanya perbaikan dibandingkan tahun 2020. Perekonomian Indonesia 2021 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar berlaku mencapai Rp16.970,8 triliun dan PDB, per kapita mencapai Rp62,2 juta atau US\$4.349,5. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia triwulan IV-2021 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 1,06 persen (q-to-q). Ekonomi Indonesia tahun 2021 tumbuh sebesar 3,69 persen, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2020 yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07 persen. Pertumbuhan ekonomi pada tahun 2022 diprakirakan meningkat ke kisaran 4,7-5,5%, sejalan dengan upaya pemulihian ekonomi nasional dari dampak pandemi Covid-19. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat pertumbuhan ekonomi Indonesia mencapai 5,01 persen pada kuartal I-2022 atau setara year on year (oy). Pertumbuhan ini meningkat dibandingkan kuartal I - 2021 yang terkontraksi minus 0,70 persen. (sumber : Badan Pusat Statistik)

Menurut Bank Indonesia (“BI”), Perekonomian Jawa Barat pada triwulan II 2022 mencatatkan pertumbuhan positif sebesar 5,68% (oy), meningkat dibandingkan triwulan I 2022 yang tumbuh sebesar 5,61% (oy). Pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi tersebut merupakan manifestasi dari kondisi perekonomian yang terus membaik pada triwulan II 2022 seiring dengan melandainya kasus covid-19, peningkatan aktivitas dan mobilisasi masyarakat akibat relaksasi aturan perjalanan salah satunya pada momen ramadhan dan Hari Besar Keagamaan Nasional Idulfitri. (sumber : Laporan Perekonomian Provinsi Jawa Barat Agustus 2022)

Kedatangan turis asing di Indonesia mengalami peningkatan sebesar 13,62% pada Januari 2022 dibandingkan dengan periode yang sama di tahun 2021, hal ini karena pembatasan Covid-19 mulai berkurang di seluruh negeri sejalan dengan meningkatnya program vaksinasi. Jumlah kedatangan melalui udara di Jakarta melonjak 1.037 persen menjadi 14,1 ribu dan yang mencapai Sulawesi Utara naik 7,6 persen menjadi 466. Selain itu, jumlah kedatangan melalui darat di atambua naik 5.750 persen menjadi 234. Wisatawan meningkat terutama dari Filipina, Thailand dan Vietnam. Pada tahun 2021, kunjungan wisatawan turun 61,57 persen menjadi 1,56 juta.

Penjelasan atas prospek usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

• KETERANGAN TENTANG EFEK BERSIFAT EKUITAS YANG DITAWARKAN

Berikut adalah ringkasan mengenai Penawaran Umum Perdana Saham:

- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| a. Jumlah Saham Yang Ditawarkan | : | Sebanyak 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) Saham Baru yang merupakan saham biasa atas nama |
| b. Persentase Saham Yang Ditawarkan | : | 20% (dua puluh persen) |
| c. Nilai Nominal | : | Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) |
| d. Harga Penawaran | : | Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) |
| e. Nilai Emisi | : | Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar Rupiah) |
| f. Masa Penawaran Umum | : | 1 – 7 November 2022 |
| g. Tanggal Pencatatan | : | 9 November 2022 |

• RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi biaya emisi, akan digunakan untuk:

1. Sekitar 86,56% (delapan puluh enam koma lima enam persen) akan digunakan untuk pengembangan usaha dalam bentuk pembangunan 5 (lima) outlet K8 Xpress Hotel baru yang akan dibangun di rest area yang berbeda yang rencananya masing-masing akan memiliki sekitar 12 kamar dan dilengkapi sampai dengan 2 (dua) fasilitas ruang meeting diantaranya :
 - a. Hotel K8 Xpress pada rest area KM 166 tol Cipali, yang ditargetkan pembangunannya pada kuartal keempat tahun 2022 dan direncanakan akan selesai pada kuartal kedua tahun 2023;
 - b. Hotel K8 Xpress pada rest area KM 164 tol Cipali, yang ditargetkan pembangunannya pada pada kuartal keempat tahun 2022 dan direncanakan akan selesai pada kuartal kedua tahun 2023;
 - c. Hotel K8 Xpress pada rest area KM 439+400(A) Jl. Tol Semarang Solo, Jawa Tengah, dimana Perseroan telah membuat Nota Kesepahaman (Memorandum of Understanding)/ MoU dengan Nomor 012/SPK/PSP/III/2022 tertanggal 15 Maret 2022, sebagaimana telah diubah sebagian dan diperpanjang berdasarkan Addendum MoU Nomor 020/SPK/PSP/IX/22 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup. yang ditargetkan pembangunannya pada kuartal kedua tahun 2023 dan direncanakan akan selesai pada kuartal keempat tahun 2023. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, belum terdapat perjanjian antara pihak, MOU tersebut merupakan dokumen terkini yang berisi kesepakatan pendahuluan dan belum terdapat perizinan hotel K8 Xpress pada rest area KKM 439+400(A);
 - d. 2 (dua) Hotel K8 Xpress lainnya sedang dalam tahap penjajakan MoU dengan perkiraan akan selesai paling lambat pada bulan April 2023. Rencana pembangunan 2 (dua) Hotel K8 Express lainnya ini berada di lokasi rest area type A yang strategis dan direncanakan akan selesai pada kuartal kedua tahun 2024. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan belum terdapat kesepakatan baik berupa MOU/Perjanjian antara para pihak dan belum terdapat perizinan atas rencana pembangunan 2 (dua) hotel K8 Xpress tersebut;
2. Status kepemilikan tanah atas seluruh Kedaton 8 Xpress Hotel baru adalah milik lessor sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut merupakan aset tetap dari Perseroan sampai dengan perjanjian sewa atau bagi hasil selesai dan berakhir.
3. Sekitar 5,97% (lima koma sembilan tujuh persen) akan digunakan untuk pembangunan 2 (dua) suite room di Kedaton 8 – Family Hotel yang pembangunannya direncanakan akan selesai pada kuartal keempat tahun 2022. Perseroan telah memiliki perizinan dalam rangka pembangunan 2 (dua) suite room tersebut berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau sekarang dikenal sebagai Persetujuan Bangunan Gedung. Perseroan tidak memerlukan izin lain terkait dengan pembangunan suite room tersebut.
3. Sekitar 2,99% (dua koma sembilan sembilan persen) akan digunakan untuk pembiayaan pengembangan Management system & Information, Communication and Technologies (ICT) untuk pengembangan aplikasi

- self check-in* untuk 5 (lima) lokasi K8 Xpress Hotel yang akan dibangun di rest area baru yang berbeda dan pengembangan sistem IT yang ada di Kedaton 8 Family Hotel di Sentul;
4. Sekitar 4,48% (empat koma empat delapan persen) akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja seperti penyediaan perlengkapan kebutuhan hotel, biaya marketing dan promosi, biaya penyelenggaraan pelatihan maupun operasional kantor pada 5 (lima) hotel Kedaton 8 Xpress baru yang akan dibangun di rest area yang berbeda.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan sebagai modal kerja Perseroan dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional diantaranya namun tidak terbatas untuk biaya gaji dan tunjangan karyawan, penyediaan perlengkapan kebutuhan hotel, biaya marketing dan promosi, biaya penyelenggaraan pelatihan maupun operasional kantor.

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

• STRUKTUR PERMODALAN PADA SAAT PROSPEKTUS DITERBITKAN

Berdasarkan Akta No. 5/2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham			%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)		
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :				
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	40,00	
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	30,00	
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	30,00	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000.000.000	25.000.000.000	100,00	
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000		

Seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Semua saham ini akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen dan hak untuk mengeluarkan suara.

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Perdana Saham			Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	40,00	400.000.000	10.000.000.000	32,00
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	30,00	300.000.000	7.500.000.000	24,00
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	30,00	300.000.000	7.500.000.000	24,00
4. Masyarakat	-	-	-	250.000.000	6.250.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000.000.000	25.000.000.000	100,00	1.250.000.000	31.250.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000		2.750.000.000	68.750.000.000	

Penerbitan Waran Seri I

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 50.000.000 (lima puluh juta) Waran Seri I, atau setara dengan sebanyak 5,00% (lima koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan Penerbitan Waran Seri I. Pada setiap 5 (lima) Saham Baru hasil Penawaran Umum melekat 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I dapat ditukar dengan 1 (satu) saham biasa atas nama. Waran Seri I adalah

efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan pembelian saham biasa atas nama dengan nilai nominal sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) setiap saham.

Dengan asumsi telah dilaksanakannya seluruh Waran Seri I oleh para pemegang waran, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum dan setelah pelaksanaan Waran secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan Setelah Pelaksanaan Waran		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	32,00	400.000.000	10.000.000.000	30,77
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	24,00	300.000.000	7.500.000.000	23,08
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	24,00	300.000.000	7.500.000.000	23,08
4. Masyarakat	250.000.000	6.250.000.000	20,00	250.000.000	6.250.000.000	19,23
5. Pemegang Waran Seri I	-	-	-	50.000.000	1.250.000.000	3,84
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.250.000.000	31.250.000.000	100,00	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	2.750.000.000	68.750.000.000		2.700.000.000	67.500.000.000	

Program Kepemilikan Saham Perseroan oleh Karyawan melalui Penjatahan Saham untuk Karyawan (Employee Stock Allocation atau Program ESA)

Perseroan mengadakan Progam ESA dengan mengalokasikan saham sebanyak 333.000 (tiga ratus tiga puluh tiga ribu) saham atau sebesar 0,02% (nol koma nol dua persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan saham dengan harga Penawaran.

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, dan dilaksanakannya Program ESA seperti dijelaskan di atas, maka susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana Saham dan pelaksanaan Program ESA, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran dan Sebelum program ESA			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran dan Setelah program ESA		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	30,77	400.000.000	10.000.000.000	30,77
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	23,08
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	23,08
4. Masyarakat	250.000.000	6.250.000.000	19,23	249.667.000	6.241.675.000	19,21
5. Pemegang Waran Seri I	50.000.000	1.250.000.000	3,85	50.000.000	1.250.000.000	3,84
6. Peserta program ESA	-	-	-	333.000	8.325.000	0,02
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	2.700.000.000	67.500.000.000		2.700.000.000	67.500.000.000	

Program Pemberian Opsi Pembelian Saham kepada Manajemen dan Karyawan (Management and Employee Stock Option Plan (“MESOP”))

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Puri Sentul Permai Tbk No. 5 tanggal 8 Agustus 2022, di buat di hadapan Rini Yulianti, Notaris di Jakarta Timur, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui pelaksanaan Program MESOP. Hak opsi yang akan didistribusikan kepada Peserta Program MESOP dapat digunakan untuk membeli Saham Baru yang akan dikeluarkan dari portepel, dengan jumlah sebanyak-banyaknya 3% (tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Saham Perdana, dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal pencatatan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan akan mengalokasikan sebanyak-banyaknya 37.500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu) Saham Baru.

Dengan terjualnya seluruh Saham yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, telah dilaksanakannya Waran Seri I, Setelah Program ESA dan dengan dilaksanakannya Program MESOP, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana Saham, telah dilaksanakannya Waran Seri I, pelaksanaan Program ESA dan Program MESOP, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran, Setelah program ESA dan Sebelum MESOP			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran, Setelah program ESA dan Setelah MESOP		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	30,77	400.000.000	10.000.000.000	29,91
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	22,43
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	22,43
4. Masyarakat	249.667.000	6.241.675.000	19,21	249.667.000	6.241.675.000	18,67
5. Pemegang Waran Seri I	50.000.000	1.250.000.000	3,84	50.000.000	1.250.000.000	3,74
6. Peserta program ESA	333.000	8.325.000	0,02	333.000	8.325.000	0,02
7. MESOP	-	-		37.500.000	937.500.000	2,80
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00	1.337.500.000	33.437.500.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000		2.662.500.000	66.562.500.000	

Rincian mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan ini dapat dilihat pada Bab I dari Prospektus ini.

• **IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING**

Berikut ini adalah ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan, laporan laba rugi serta penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Audit Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi oleh Akuntan Publik Tjun Tjun dengan Nomor Izin Akuntan Publik : AP.1115 pada tanggal 9 September 2022. Ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit dan memiliki opini tanpa modifikasi oleh Kantor Audit Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang ditandatangani oleh Eishennoraz dengan Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1155 pada tanggal 18 April 2022.

Tabel di bawah ini juga menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laboran laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (“POJK No. 4/2022”) dan 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 Disease2019 ("SEOJK No. 04/2022"). Laporan keuangan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaduit atau direview oleh Akuntan Publik.

Keterangan	30 Juni	31 Maret	(dalam Rupiah penuh)		
	2022*)	2022	2021	2020	2019
Jumlah Aset	45.367.912.371	45.178.882.300	43.261.724.289	35.294.245.060	37.892.148.212
Jumlah Liabilitas	15.230.430.759	15.352.761.390	13.936.807.665	14.392.265.126	16.830.571.207
Jumlah Ekuitas	30.137.481.612	29.826.120.910	29.324.916.624	20.901.979.934	21.061.577.005

*) Tidak Diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

Keterangan	30 Juni	31 Maret	(dalam Rupiah penuh)		
	2022*)	2021*)	2022	2021*)	2021
Pendapatan	11.720.717.966	11.252.321.657	5.984.333.946	5.869.997.254	20.436.457.449
Beban Langsung	(5.794.548.774)	(4.974.475.450)	(2.850.358.472)	(2.393.388.910)	(8.985.224.808)
Laba (rugi) kotor	5.926.169.192	6.277.846.207	3.133.975.474	3.476.608.344	11.451.232.641
Laba (rugi) usaha	1.777.583.512	2.285.625.498	1.051.068.247	1.603.352.727	18.416.291.204
Laba (rugi) sebelum pajak	1.334.160.136	1.730.068.432	809.982.192	1.325.933.844	17.360.956.490
Laba (rugi) tahun berjalan	1.024.168.625	1.363.001.483	678.630.106	1.104.407.078	16.557.538.470
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	812.564.988	1.556.232.763	501.204.286	1.135.822.358	16.683.199.590
Laba (rugi) per saham	1,34	1,78	0,68	1,10	16,56
Dividen per Saham	-	-	-	-	1.000.000
					2,05 3,97

*) Tidak Diaudit

Rasio Keuangan Penting

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*)	2022	2021	2020	2019
Rasio Pertumbuhan					
Pendapatan	4,16%	1,95%	16,71%	-27,42%	0,86%
Beban langsung	16,49%	19,09%	15,78%	-18,91%	-0,67%
Laba (rugi) kotor	-5,60%	-9,86%	17,45%	-33,07%	1,91%
Beban usaha	4,19%	11,20%	7,50%	-19,64%	0,37%
Laba (rugi) usaha	-22,23%	-34,45%	363,50%	-41,19%	4,77%
Laba (rugi) tahun berjalan	-24,86%	-38,55%	707,72%	-48,33%	11,93%
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-47,79%	-55,87%	802,85%	-52,34%	7,85%
Jumlah aset	31,17%	4,43% **)	22,57%	-6,86%	0,90%
Jumlah liabilitas	16,00%	6,67 **)	-3,16%	-14,49%	-10,90%
Jumlah ekuitas	40,45%	42,70% **)	40,30%	-0,76%	12,72%
Rasio Bisnis					
Laba bruto/pendapatan (Gross Profit Margin)	50,56%	52,37%	55,76%	55,41%	60,09%
Laba (rugi) usaha/pendapatan (Operating Profit Margin)	15,17%	17,56%	90,11%	22,69%	28,00%
Laba (rugi) tahun berjalan/pendapatan (Net Profit Margin)	8,74%	11,34%	81,02%	11,71%	16,45%
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan /pendapatan	6,93%	8,38%	81,63%	10,55%	16,07%
Laba bruto/aset	13,06%	6,94%	26,34%	27,49%	38,26%
Laba bruto/ekuitas	19,66%	10,51%	38,86%	46,42%	68,83%
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan/ekuitas	2,70%	1,68%	56,89%	8,84%	18,41%
Laba (rugi) sebelum pajak/aset	2,94%	1,79%	40,13%	7,63%	13,81%
Laba (rugi) sebelum pajak/ekuitas	4,43%	2,72%	59,20%	12,89%	24,84%
Laba (rugi) tahun berjalan/ekuitas (Return On Equity)	3,40%	2,28%	56,46%	9,81%	18,84%
Laba (rugi) tahun berjalan/aset (Return On Asset)	2,26%	1,50%	38,27%	5,81%	10,47%
Rasio Keuangan					
Rasio lancar (Current Ratio)	2,22x	1,14x	1,64x	0,38x	0,97x

Keterangan	30 Juni 2022*)	31 Maret 2022	2021	31 Desember 2020	2019
Solvabilitas ekuitas (<i>Debt to Equity Ratio</i>)	0,51x	0,51x	0,48x	0,69x	0,80x
Solvabilitas aset (<i>Debt to Asset Ratio</i>)	0,34x	0,34x	0,32x	0,41x	0,44x
<i>Earning Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (EBITDA)</i>	2.304.746.933	1.687.270.253	20.435.076.238	5.875.419.038	887.371.8381
<i>Interest coverage ratio</i>	551,51%	445,70%	1918,92%	324,01%	449,10%
<i>Debt Service coverage ratio</i>	18,90%	16,14%	331,75%	68,37%	184,70%

*) Tidak diaudit

**) Perhitungan pertumbuhan 31 Maret 2022 dengan membandingkan 31 Desember 2021

• FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi hasil usaha Perseroan apabila tidak diantisipasi dengan baik. Risiko-risiko yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Sementara seluruh risiko ini disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan, setiap risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan atau prospek usaha Perseroan. Berikut adalah risiko-risiko yang dihadapi Perseroan yang telah diurutkan berdasarkan peringkat risiko tertinggi sampai terendah:

A. Risiko yang Berkaitan Dengan Bisnis Perseroan

Risiko Utama

1. Risiko persaingan usaha
2. Risiko tidak diperpanjangnya masa berlaku lahan

Risiko Usaha

1. Risiko sumber daya manusia
2. Risiko pengadaan barang
3. Risiko pengembangan bisnis
4. Risiko wabah penyakit

Risiko Umum

1. Kondisi Perekonomian Global
2. Kondisi Sosial dan Politik di Indonesia
3. Gugatan Hukum
4. Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

B. Risiko yang Berkaitan dengan Saham Perseroan

1. Kondisi pasar modal Indonesia yang dapat mempengaruhi harga dan likuiditas saham
2. Risiko fluktuasi harga saham
3. Risiko pembagian dividen

Penjelasan atas faktor risiko Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

• KEBIJAKAN DIVIDEN PERSEROAN

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

Pembayaran dividen akan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan tingkat kesehatan Perseroan dan kebutuhan dana yang diperlukan untuk investasi dalam rangka pengembangan usaha, tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas sebanyak-banyaknya 60% dari laba bersih Perseroan mulai dari tahun buku 2022 (*audited*), setelah melakukan pencadangan laba bersih sesuai ketentuan yang berlaku.

Keterangan selengkapnya mengenai Kebijakan Dividen Perseroan dapat dilihat pada Bab X dari Prospektus.

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) Saham Baru yang merupakan saham biasa atas nama, atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham ("**Saham Yang Ditawarkan**"), yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada Rekening Dana Nasabah Pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juga Rupiah) per saham.

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 50.000.000 (lima puluh juta) Waran Seri I, atau setara dengan sebanyak 5,00% (lima koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan Penerbitan Waran Seri I. Pada setiap 5 (lima) Saham Baru hasil Penawaran Umum melekat 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I dapat ditukar dengan 1 (satu) saham biasa atas nama. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan pembelian saham biasa atas nama dengan nilai nominal sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) setiap saham. Jumlah dana yang akan diterima Perseroan dari penawaran Waran Seri I seluruhnya berjumlah sebanyak-banyaknya Rp9.000.000.000,- (sembilan miliar Rupiah) yang dapat dilaksanakan selama berlakunya pelaksanaan yaitu sejak 6 (enam) bulan setelah efek diterbitkan, mulai dari tanggal 9 Mei 2023 sampai dengan tanggal 8 November 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham, termasuk hak atas dividen, selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi Saham Baru.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 110/K8/LO/VIII/2022, bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan mengadakan Progam ESA dengan mengalokasikan saham sebanyak 333.000 (tiga ratus tiga puluh tiga ribu) saham atau sebesar 0,02% (nol koma nol dua persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan saham dengan harga Penawaran sama dengan harga Penawaran Umum.

Perseroan juga menerbitkan opsi saham untuk Program MESOP sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Puri Sentul Permai Tbk No. 5 tanggal 8 Agustus 2022, di buat di hadapan Notaris Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta, dimana pemegang saham Perseroan telah menyetujui Program MESOP dengan jumlah sebanyak-banyaknya 3,00% (tiga koma nol nol persen) saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham atau sebanyak-banyaknya 37.500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu) saham.

Seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD).



PT Puri Sentul permai Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dibidang jasa penyedia akomodasi berupa hotel, dan jasa penyediaan makan minum berupa restoran

Kantor Pusat dan Lokasi Hotel

J. Surya Raya, Kav. Commercial Area 1
Olympic CBD Sentul, Desa Sentul
Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810
Tel.: (021) 8790 5100
Fax : (021) 8790 5200
Website : www.kedaton8.com
Email : corsec@kedaton8.com

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA. KETERJANGKAUHAN DAN KONSEP PENGETAHUAN MENGENAI RISIKO USAHA DAPAT DILIHAT PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM 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 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 SAHAM HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum Penawaran Umum Perdana Saham

Berdasarkan Akta No. 5/2022 struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan terakhir pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	40,00
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	30,00
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000.000.000	25.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000	

Penawaran Umum Perdana Saham

Jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) Saham Baru yang merupakan saham biasa atas nama, dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah).

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum ini, maka susunan permodalan saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	40,00	400.000.000	10.000.000.000	32,00
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	30,00	300.000.000	7.500.000.000	24,00
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	30,00	300.000.000	7.500.000.000	24,00
4. Masyarakat	-	-	-	250.000.000	6.250.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000.000.000	25.000.000.000	100,00	1.250.000.000	31.250.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000		2.750.000.000	68.750.000.000	

Penerbitan Waran Seri I

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak 50.000.000 (lima puluh juta) Waran Seri I. Waran Seri I diberikan kepada setiap pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Tanggal Penjatahan ("DPS Penjatahan") secara cuma-cuma dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 5 (lima) saham yang namanya tercatat dalam DPS Penjatahan akan memperoleh 1 (satu) Waran Seri I.

Dengan asumsi telah dilaksanakannya seluruh Waran Seri I oleh para pemegang waran, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum dan setelah pelaksanaan Waran secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Perdana Saham dan Sebelum Pelaksanaan	Waran	Perdana Saham dan Setelah Pelaksanaan	Waran	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	32,00	400.000.000	10.000.000.000	30,77
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	24,00	300.000.000	7.500.000.000	23,08
3. PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	24,00	300.000.000	7.500.000.000	23,08
4. Masyarakat	250.000.000	6.250.000.000	20,00	250.000.000	6.250.000.000	19,23
5. Pemegang Waran Seri I	-	-	-	50.000.000	1.250.000.000	3,84
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.250.000.000	31.250.000.000	100,00	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	2.750.000.000	68.750.000.000		2.700.000.000	67.500.000.000	

Keterangan mengenai Waran Seri I di bawah ini merupakan rangkuman dari Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 20 tanggal 18 Agustus 2022 sebagaimana diubah dengan Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 23 tanggal 9 September 2022 sebagaimana diubah dengan Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 11 tanggal 5 Oktober 2022 terakhir diubah dengan Addendum III dan Pernyataan Kembali Penerbitan Waran Seri I No. 41 tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan PT Datindo Entrycom di hadapan Rini Yulianti, Notaris di Kota Jakarta Timur, namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam Akta tersebut.

A. Definisi

1. Waran Seri I berarti efek yang diterbitkan oleh emiten sebanyak 50.000.000 (lima puluh juta) Waran Seri I atau 5,00% (ima koma nol persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan, yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.
2. Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sebanyak-banyaknya Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.
3. Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak membeli Saham Baru oleh Pemegang Waran Seri I.
4. Harga Pelaksanaan berarti Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham Perseroan.
5. Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan Saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan hak-hak pemegang saham Perseroan yang telah

dikeluarkan dan disetor penuh sebelumnya dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) yang berlaku.

B. Hak Atas Waran Seri I

1. Setiap pemegang saham yang memiliki 5 (lima) Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada Tanggal Penjatahan 7 November 2022 berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma.
2. 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

Ada 2 (dua) bentuk Waran Seri I yang akan diterbitkan oleh Perseroan, yaitu:

- a. Bagi Pemegang Yang Berhak yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing masing pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I.
- b. Bagi Pemegang Yang Berhak yang belum melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, maka Waran Seri I akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Waran Seri I yang mencantumkan nama dan alamat pemegang waran, jumlah waran yang dimiliki, jumlah waran yang dapat dipergunakan untuk membeli saham dan keterangan lain yang diperlukan.

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 kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I. Selama Pelaksanaan Waran Seri I belum dilakukan oleh pemegang Waran Seri I menjadi Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I, maka pemegang Waran Seri I tidak berhak untuk mengikuti dan tidak mempunyai hak suara dalam RUPS Perseroan dan tidak berhak menerima dividen dalam bentuk apapun juga serta hak lain yang terkait pada Saham.

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

1. 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 Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) per Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I.
2. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
3. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan dalam Syarat dan Kondisi yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 8 November 2024 pada pukul 15.00 (lima belas) Waktu Indonesia Barat pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

E. Jangka Waktu Waran Seri I

Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek dicatatkan sampai dengan satu hari sebelum ulang tahun ke-2 pencatatan di bursa yaitu tanggal 9 Mei 2023 sampai dengan 8 November 2024.

F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

1. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, 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 Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.
2. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
3. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I nya menjadi Saham Baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I melalui perusahaan efek/Bank Kustodian dimana Pemegang Waran membuka rekening efeknya.
 - a. Formulir Pelaksanaan yang telah diisi secara lengkap dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran Seri I
 - b. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti yang telah dibayarkan Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran kepada Perseroan, Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (“**Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan**”)
4. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
5. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
6. Dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaftarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada hari kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaftarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada hari kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik dan kepada Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan. Dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan Pengelola Administrasi Waran Seri I 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-Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pemegang Waran Seri I.
7. 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 akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 Akta Penerbitan Waran Seri I.
8. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektip Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas Sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan.
9. Saham hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam Perseroan.

10. Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham Baru dan pencatatan saham hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek Indonesia.
11. Apabila terjadi penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I karena adanya perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan nilai nominal (*reverse stock split*), atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), Perseroan wajib segera memberitahukannya secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukan 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 Pasal 11 Akta Penerbitan Waran Seri I.
12. Setelah Tanggal Jatuh Tempo apabila Waran Seri I tersebut tidak 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.
13. 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, pemindahbukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan.

PT Bank Pan Indonesia, Tbk
 KKCU Bogor, Bogor
Atas nama: PT Puri Sentul Permai
 No. Rek.: 1305019554

G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Harga awal Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebesar Rp180,- (seratus delapan puluh Rupiah) setiap saham per Waran Seri I. Apabila Perseroan melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan perubahan jumlah modal, Harga Pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I, sehingga Waran Seri I dapat mengalami perubahan dimana Harga Pelaksanaan baru dan Waran Seri I baru dapat menjadi pecahan. Dalam hal ini, Perseroan akan melakukan pembulatan ke bawah. Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I akan mengalami pengubahan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

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

$$\begin{array}{rcl} \text{Harga Pelaksanaan Baru} & = & \frac{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}}{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}} \times A \\ \\ \text{Jumlah Waran Seri I Baru} & = & \frac{\text{Harga Nominal Lama setiap saham}}{\text{Harga Nominal Baru setiap saham}} \times B \end{array}$$

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 Waran Seri I tersebut di atas tidak untuk penyesuaian jumlah waran dan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan Anggaran Dasar Emiten, khususnya bahwa Harga Pelaksanaan Waran Seri I tidak boleh kurang dari harga teoritis saham.

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. Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilikan Waran Seri 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 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 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. Pengelola Administrasi Waran Seri I hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar modal yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas Waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola 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 maupun pada Surat Kolektip Waran Seri I yang bersangkutan, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

I. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Datindo Entrycom
Jalan Hayam Wuruk No. 28, Lantai 2
Gambir – Jakarta Pusat 10120
Telp. (021) 350 8077
e-mail : 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

Saham Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas Pelaksanaan Waran Seri I, adalah saham yang telah disetor penuh yang merupakan 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 tanggal pelaksanaan.

K. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

1. Apabila dalam jangka waktu Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan Pasal 10 Penerbitan Waran Seri I.
2. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Emiten wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku dalam Pasal 10 Penerbitan Waran Seri I.
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 ini dan Pemegang Waran Seri I dapat melaksanakan Waran Seri I menjadi saham di perusahaan hasil penggabungan dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 10 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, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Emiten. 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

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

N. Pengubahan

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, kecuali jumlah waran yang akan diterbitkan, harga Pelaksanaan Waran Seri I dan jangka waktu Waran Seri I tidak dapat mengalami perubahan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I.
2. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut, Pemegang Waran Seri I lebih dari

- 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
3. Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I sejak akta pengubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan syarat dan kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

O. Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia

Program Kepemilikan Saham Pegawai Perseroan (*Employee Stock Allocation / ESA*)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 8 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur dan Surat Keputusan Direksi No. 110/K8/LO/VIII/2022 tentang Program Alokasi Saham Penghargaan Kepada Karyawan (*Employee Stock Allocation / ESA*), Perseroan akan mengalokasikan sebanyak-banyaknya sebesar 10,00% (sepuluh koma nol nol Persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan pada saat Penawaran Umum untuk Program ESA sebagai Saham Penghargaan yang akan dibagikan kepada Peserta Program ESA yang merupakan karyawan Perseroan yang memenuhi ketentuan Perseroan (selanjutnya disebut Peserta Program ESA). Saham Penghargaan dalam Program ESA akan dibagikan secara cuma-cuma kepada Peserta Program ESA dengan jumlah alokasi saham kepada Peserta Program ESA yang akan ditetapkan oleh Perseroan.

Perseroan telah memenuhi kriteria peserta program ESA serta pemenuhan pasal 21 angka (2) huruf b POJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik (POJK 33/2014) Peserta Program ESA terdiri dari karyawan tetap Perseroan dengan jenjang jabatan Manager, Supervisor dan Staff pelaksana dengan jumlah peserta program sebanyak 62 orang sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi PT Puri Sentul Permai Tbk No. 110/K8/LO/VIII/2022 dengan kriteria yang telah ditetapkan oleh Perseroan dan tidak termasuk Direksi, Dewan Komisaris Perseroan, serta komite-komite dalam Perseroan.

Kriteria Karyawan Perseroan yang mendapat saham penghargaan:

1. Karyawan tetap Perseroan yang tercatat; dan Aktif bekerja sampai dengan 31 Maret 2022; dan
2. Tidak dalam status menjalani hukuman disiplin sedang dan berat pada saat implementasi program saham penghargaan.

Tujuan utama pelaksanaan Program ESA adalah:

1. Agar meningkatkan rasa kepemilikan karyawan Perseroan terhadap Perseroan (sense of belonging);
2. Untuk memelihara loyalitas dan ikut membantu menjaga performa Perseroan;
3. Mendorong produktivitas kerja, memelihara disiplin kerja dan memberikan contoh yang baik kepada karyawan baru;
4. Menjaga nilai-nilai budaya kerja Perseroan.

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dan dialokasikannya seluruh rencana program ESA dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran dan Sebelum program ESA			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran dan Setelah program ESA		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	30,77	400.000.000	10.000.000.000	30,77
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	23,08
3. PT Cahayasakti Investindo						
Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	23,08
4. Masyarakat	250.000.000	6.250.000.000	19,23	249.667.000	6.241.675.000	19,21
5. Pemegang Waran Seri I	50.000.000	1.250.000.000	3,85	50.000.000	1.250.000.000	3,84
6. Peserta program ESA	-	-	-	333.000	8.325.000	0,02
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	2.700.000.000	67.500.000.000		2.700.000.000	67.500.000.000	

Program ESA dilaksanakan bersamaan dengan jadwal pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dan peserta Program ESA wajib menandatangani persyaratan dan tunduk pada ketentuan Program ESA yang ditetapkan Direksi Perseroan.

Tata Cara Pelaksanaan Program ESA

1. Bagi Peserta Program ESA yang mendapatkan saham penghargaan, maka Perseroan akan melakukan pembayaran dengan jumlah penuh atas seluruh saham dalam Program ESA dengan harga yang sama dengan harga Penawaran Umum, pembayaran dilakukan pada rekening bank yang ditunjuk oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menerima pembayaran pemesanan saham dalam rangka Penawaran Umum dengan jumlah penuh.
2. Peserta tidak dikenakan biaya atas kepemilikan Saham Penghargaan, kecuali pajak penghasilan yang wajib dibayar oleh partisipan ESA. Saham Penghargaan akan menjadi beban Perseroan, yaitu dibayar penuh oleh Perseroan sesuai Harga Penawaran untuk masing-masing saham Perseroan. Dana dalam rangka pemberian Saham Penghargaan dalam program ESA berasal dari kas internal Perseroan
3. Saham Penghargaan akan dikenakan Lock-up atau tidak dapat diperjual-belikan atau dipindah tangankan kepada pihak lain untuk jangka waktu 12 (dua) belas bulan terhitung sejak tanggal pendistribusian Saham Penghargaan.
4. Bilamana dalam periode lock-up tersebut Peserta mengundurkan diri atau terkena sanksi jabatan maka kepemilikan atas Saham Penghargaan tersebut gugur demi hukum. Dan Perseroan akan mengalokasikan Saham Penghargaan tersebut kepada peserta lain yang berhak, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan Direksi No. 110/K8/LO/VIII/2022 tentang Program Alokasi Saham Penghargaan Kepada Karyawan (*Employee Stock Allocation/ (ESA)*).
5. Tim pengelola program ESA melaksanakan pengalihan dengan menggunakan Surat Pernyataan dan Pemberian Kuasa yang telah diberikan oleh Peserta Program pada awal Program. Pengalihan saham akan dilakukan paling lambat 1 hari setelah masa Lock-up selesai, melalui pengalihan secara langsung yang dilaksanakan berdasarkan Pernyataan dan Pemberian Kuasa kepada Peserta Program ESA yang ditunjuk dengan memperhatikan rekomendasi Komisaris yang melaksanakan tugas Komite Remunerasi dan Nominasi. Karyawan yang menerima pengalihan tidak termasuk Direksi, Dewan Komisaris Perseroan, serta komite-komite dalam Perseroan.
6. Apabila Karyawan meninggal dunia dalam periode Lock-Up, maka Saham ESA dapat dialihkan kepada ahli waris atau pihak yang ditunjuk oleh ahli waris, atau dijual kepada peserta ESA lainnya (tergantung pada keputusan ahli waris). Dalam hal ahli waris atau pihak yang ditunjuk oleh ahli waris

- menjadi pemegang saham ESA yang baru, saham ESA tersebut masih tetap akan terkena Lock-Up sampai periode Lock-Up selesai
7. Pengurus dan penanggung jawab Program ESA adalah Direktur Perseroan yang membawahi bidang Sumber Daya Manusia yang mendapatkan tugas/penunjukkan untuk menjadi penanggung jawab program ESA dari Direktur Utama. Pelaksanaan program ESA akan diawasi oleh Dewan Komisaris dan akan dilaporkan dalam RUPS. Program ESA akan dilaksanakan dan dilaporkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Aspek Perpajakan Program ESA

Pajak yang timbul dari porsi pemberian diskon dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham akan ditanggung sepenuhnya oleh Perseroan sedangkan pajak yang timbul dari transaksi penjualan saham setelah Periode Lock- Up melalui Bursa Efek atau di luar Bursa Efek akan ditanggung sepenuhnya oleh masing-masing Peserta ESA. Atas pelaksanaan penjualan tersebut, berlaku ketentuan perpajakan sebagai berikut:

1. untuk pelaksanaan penjualan melalui Bursa Efek akan dikenakan pajak yang bersifat final yang besarnya 0,1% (nol koma satu persen) dari nilai transaksi; dan
2. untuk pelaksanaan penjualan saham diluar Bursa Efek akan dikenakan pajak yang diperhitungkan dari pajak penghasilan yang diterima oleh Peserta Program ESA.

Program Pemberian Opsi Pembelian Saham kepada Manajemen dan Karyawan (Management and Employee Stock Option Plan (“MESOP”))

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 8 Agustus 2022, para pemegang saham Perseroan menyetujui atas diberlakukannya Program MESOP. Jumlah saham dalam program MESOP yang dapat diterbitkan adalah sebanyak- banyaknya 3,00% (tiga koma nol nol Persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham. Program MESOP ditetapkan lebih lanjut oleh Dewan Komisaris Perseroan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Program MESOP dapat diberikan kepada Direksi dan karyawan Perseroan sebagaimana diatur dengan ketentuan berikut:

1. Anggota Direksi Perseroan yaitu yang menjabat pada saat penerbitan hak opsi;
2. Anggota Dewan Komisaris pada saat penerbitan hak opsi kecuali Komisaris Independen.
3. Karyawan yang memenuhi ketentuan yang diatur sebagai berikut:
 - a. Karyawan tetap sebagaimana ditetapkan dalam suatu keputusan Direksi.
 - b. Karyawan tetap Perseroan yang tidak dalam status menjalani hukuman disiplin sedang dan berat pada saat implementasi program MESOP.

Periode Pelaksanaan MESOP

Hak opsi dalam program MESOP akan diterbitkan dalam 3 (tiga) Tahapan yaitu:

- Tahap I sebanyak-banyaknya sebesar 40% (empat puluh persen) dari jumlah hak opsi yang dapat diterbitkan dalam program MESOP ini akan diterbitkan selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pencatatan saham;
- Tahap II sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari jumlah hak opsi yang dapat diterbitkan dalam program MESOP ini akan diterbitkan pada ulang tahun pertama setelah tanggal pencatatan saham;
- Tahap III sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari jumlah hak opsi yang dapat diterbitkan dalam program MESOP ini akan diterbitkan pada ulang tahun kedua tanggal pencatatan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.

Pelaksanaan hak opsi untuk membeli saham Perseroan akan dilaksanakan dengan mengacu pada Lampiran II Peraturan Bursa Efek Indonesia No. I-A, Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00101/BEI/12-2021 tertanggal 21 Desember 2021. Pelaksanaan Program MESOP akan dilakukan Direksi Perseroan dibawah pengawasan Dewan Komisaris Perseroan dan akan dilaporkan dalam RUPS. Seluruh saham yang diterbitkan melalui Program MESOP akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Harga pelaksanaan MESOP ditetapkan berdasarkan surat pemberitahuan Perseroan kepada Bursa Efek Indonesia tentang Laporan Rencana Pelaksanaan MESOP Perseroan yaitu berdasarkan rata-rata harga penutupan perdagangan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) Hari Bursa berturut-turut di pasar reguler sebelum tanggal surat pemberitahuan Perseroan kepada Bursa Efek Indonesia tentang periode dan harga pelaksanaan. Hal ini sesuai dengan Butir V.1.1 Lampiran II Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00101/BEI/12-2021 tertanggal 21 Desember 2021.

Dalam Prosedur Pelaksanaan Program ESA yang dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi No. 110/K8/LO/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, Perseroan telah menunjuk tim Pengelola Program ESA yang diketuai oleh Kepala Departemen *Human Capital* Perseroan, dengan demikian peserta Program ESA akan dapat berkoordinasi dengan tim yang ditunjuk Perseroan.

Ketentuan Program MESOP

Program MESOP akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Hak opsi yang diterbitkan setiap tahapan dapat digunakan untuk membeli saham Perseroan (masa laku Hak opsi) yakni sampai dengan 5 (lima) tahun sejak tanggal Rapat Umum Pemegang Saham yang telah menyetujui pelaksanaan Program MESOP yakni tanggal 23 Agustus 2022 dengan demikian umur hak opsi untuk dapat digunakan untuk membeli saham Perseroan sampai dengan tanggal 23 Agustus 2027.
- Hak opsi dalam program MESOP adalah insentif yang diberikan Perseroan kepada peserta program MESOP untuk mendorong kinerja peserta program untuk pencapaian kedepan. Bilamana pemegang hak opsi meninggal dunia sebelum yang bersangkutan melaksanakan hak opsinya, maka hak opsi tersebut gugur demi hukum. Hak Opsi tidak dapat diwariskan atau dialihkan kepada pihak manapun juga.
- Hak opsi yang dibagikan akan terkena masa tunggu (*vesting period*) selama 1 (satu) tahun sejak tanggal pendistribusianya, dalam *vesting period* pemegang hak opsi belum dapat menggunakan hak opsi-nya untuk membeli saham Perseroan sampai berakhirnya *vesting period*. Apabila peserta Program MESOP tidak memenuhi kriteria/persyaratan yang telah ditetapkan oleh Perseroan yang menyebabkan gugurnya hak opsi pada *vesting period*, maka hak opsi tersebut akan dihapuskan;
- Setelah berakhirnya *vesting period*, Pemegang hak opsi berhak untuk menggunakan hak opsi untuk membeli Saham Baru pada Periode Pelaksanaan (*window exercise*) yang akan dibuka;
- Perseroan akan membuka maksimal 2 (dua) kali *Window Exercise* dalam 1 (satu) tahun, dimana Peserta Program MESOP dapat menggunakan hak opsinya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) Hari Bursa sejak dibukanya *Window Exercise* tersebut;
- Harga pelaksanaan hak Opsi akan ditetapkan berdasarkan peraturan yang berlaku, peserta yang akan menggunakan hak opsi untuk membeli saham, wajib membayar secara penuh harga pelaksanaan dan biaya-biaya lainnya yang timbul dalam rangka pelaksanaan hak opsi tersebut;
- Peserta wajib untuk membayar Harga Pelaksanaan secara penuh pada saat pelaksanaan hak opsi dalam Program MESOP;
- Peserta program yang mengundurkan diri atau PHK maka seluruh hak opsi yang telah didistribusikan kepadanya akan tetapi belum dilaksanakan menjai gugur dan tidak dapat digunakan untuk membeli saham Perseroan.
- Seluruh manajemen dan karyawan tidak memiliki kewajiban untuk menggunakan hak opsi yang diterimanya, akan tetapi hak opsi tidak dapat dialihkan dan akan gugur demi hukum bilamana *Option Life*-nya berakhir.

Hak-hak Pemegang MESOP

Para Peserta program MESOP berhak mendapatkan hak opsi untuk membeli saham sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh Perseroan tentang *Program Management and Employee Stock Option Plan* (MESOP).

Dalam Prosedur Pelaksanaan Program MESOP yang dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi No. 111/K8/LO/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022, Perseroan telah menunjuk tim Pengelola Program MESOP yang diketuai oleh Kepala Departemen *Human Capital* Perseroan, dengan demikian peserta Program MESOP akan dapat berkoordinasi dengan tim yang ditunjuk Perseroan.

Tidak terdapat aspek perpajakan bagi Perseroan maupun peserta program MESOP yang menerima Hak Opsi. Apabila peserta program MESOP menggunakan Hak Opsinya untuk membeli saham dengan membayar harga pelaksanaan dan yang bersangkutan melaksanakan transaksi penjualan saham hasil pelaksanaan Hak Opsi, maka atas pelaksanaan penjualan saham hasil pelaksanaan Hak Opsi tersebut berlaku ketentuan perpajakan sebagai berikut:

- Untuk pelaksanaan Penjualan melalui bursa efek akan dikenakan pajak yang bersifat final yang besarnya 0,1% dari nilai transaksi;
- Untuk pelaksanaan penjualan saham di luar bursa efek akan dikenakan pajak yang diperhitungkan dari capital gain yang diterima oleh Peserta dan akan dikenakan pajak progresif sesuai dengan tarif yang berlaku.

Dengan terjualnya seluruh Saham yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, dan dengan dilaksanakannya Program MESOP (Program Kepemilikan Saham Perseroan oleh Manajemen dan Karyawan), maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana Saham, pelaksanaan Program ESA dan Program MESOP, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran, Setelah program ESA dan Sebelum MESOP			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Setelah Pelaksanaan Waran, Setelah program ESA dan Setelah MESOP		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000		4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :						
1. PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	30,77	400.000.000	10.000.000.000	29,91
2. PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	22,43
3. PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk	300.000.000	7.500.000.000	23,08	300.000.000	7.500.000.000	22,43
4. Masyarakat	249.667.000	6.241.675.000	19,21	249.667.000	6.241.675.000	18,67
5. Pemegang Waran Seri I	50.000.000	1.250.000.000	3,84	50.000.000	1.250.000.000	3,74
6. Peserta program ESA	333.000	8.325.000	0,02	333.000	8.325.000	0,02
7. MESOP	-	-		37.500.000	937.500.000	2,80
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.300.000.000	32.500.000.000	100,00	1.337.500.000	33.437.500.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portefel	2.700.000.000	67.500.000.000		2.662.500.000	66.562.500.000	

Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Bersamaan dengan pencatatan sebanyak 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) Saham Baru yang berasal dari portepel atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang saham lama akan mencatatkan pula seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 1.000.000.000 (satu miliar) saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham. Saham-saham tersebut adalah milik:

1. PT Putrasakti Mandiri sebanyak 400.000.000 (empat ratus juta) lembar saham;
2. PT Intan Perdana Sukses sebanyak 300.000.000 (tiga ratus juta) lembar saham;
3. PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk sebanyak 300.000.000 (tiga ratus juta) lembar saham;

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebesar 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) saham atau sebesar 100,00% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak 50.000.000 (lima puluh juta) Waran Seri I, atau setara dengan sebanyak-banyaknya 5,00% (lima koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan Penerbitan Waran Seri I.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas pencatatan saham Perseroan dan tidak terdapat pembatasan dari instansi tertentu (regulator) mengenai pembatasan jumlah saham yang boleh diperdagangkan dan/atau dimiliki oleh pihak tertentu.

Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum

Setiap pihak yang memperoleh saham dan/atau efek bersifat ekuitas lain dari Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah Harga Penawaran dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada OJK, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas emiten tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum ("POJK No. 25/2017"), sehubungan tidak terdapat pemegang saham Perseroan yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari Perseroan dengan harga di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK, maka tidak ada pemegang saham Perseroan yang dibatasi haknya sebagaimana diatur dalam POJK No. 25/2017, namun PT Putrasakti Mandiri, PT Intan Perdana Sukses, PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk telah menyatakan untuk tidak mengalihkan seluruh kepemilikan saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif berdasarkan Surat Pernyataan Pemegang Saham tertanggal 12 Oktober 2022.

Memperhatikan ketentuan Pasal 85 Peraturan OJK Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal ("POJK No. 3/2021") dan Pasal 1 angka 4 Peraturan OJK Nomor 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka ("POJK No. 9/2018"), pihak yang bertindak atau berkedudukan sebagai Pengendali Perseroan adalah Kelompok yang Terorganisasi, yang terdiri dari Au Bintoro, Rolf Bakri Pohan, dan Xaverius Nursalim.

Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 12 Oktober 2022, Pengendali Perseroan berkomitmen untuk tidak akan mengalihkan pengendaliannya dalam waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

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

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi biaya emisi, akan digunakan untuk:

1. Sekitar 86,56% (delapan puluh enam koma lima enam persen) akan digunakan untuk pengembangan usaha dalam bentuk pembangunan 5 (lima) outlet K8 Xpress Hotel baru yang akan dibangun di *rest area* yang berbeda yang rencananya masing-masing akan memiliki sekitar 12 kamar dan dilengkapi sampai dengan 2 (dua) fasilitas ruang meeting diantaranya :
 - a. Hotel K8 Xpress pada *rest area* KM 166 tol Cipali, yang ditargetkan pembangunannya pada kuartal keempat tahun 2022 dan direncanakan akan selesai pada kuartal kedua tahun 2023, berikut merupakan informasi mengenai perjanjian dan perizinan hotel K8 Xpress pada *rest area* KM 166 tol Cipali ini :

No.	Perjanjian Kerjasama	Institusi yang mengeluarkan izin	Jenis Perizinan	Masa Berlaku Perizinan	Status Perizinan
1.	Perjanjian Kerjasama (PKS) No. 013/SPK/PSP/VI/2022 tertanggal 24 Juni 2022	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem Online Single Submission ("OSS")	Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB : 8120013010314	Dikeluarkan tertanggal 1 Oktober 2018 dengan perubahan ke-22 tanggal 9 Agustus 2022. NIB berlaku selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.	Telah diperoleh Perseroan
		Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor 04082210213210 001 untuk KBLI 55110	Dikeluarkan tertanggal 4 Agustus 2022 dan berlaku efektif untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	Telah diperoleh Perseroan
		Kepala Bidang Penataan dan Penataan Lingkungan Hidup Kabupaten Majalengka	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) dengan nomor bukti penerimaan oleh DLH LH.00-05.01/41/PPLH	Selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha di <i>rest area</i> KM 166 tol Cipali	Telah diperoleh Perseroan
		Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS	Sertifikat Standar. Perseroan telah memiliki Izin Usaha berupa Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar: 81200130103140 001 atas nama Perseroan untuk kegiatan usaha Hotel Bintang (kode KBLI 55110)	Selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	Telah diperoleh Perseroan

No.	Perjanjian Kerjasama	Institusi yang mengeluarkan izin	Jenis Perizinan	Masa Berlaku Perizinan	Status Perizinan
		Dinas Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Majalengka	Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)	Selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	<p>Belum diperoleh Perseroan</p> <p>Perseroan telah memperoleh Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor PU.03.00.00.00/216 9/Bid.TR tanggal 7 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka sebagai dokumen persyaratan penerbitan PBG yang mana sudah dilakukan proses verifikasi administrasi dan penilaian teknis, dan saat ini dalam proses validasi persetujuan teknis dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka.</p> <p>Estimasi diperolehnya PBG adalah pada pertengahan bulan November 2022.</p>

- b. Hotel K8 Xpress pada rest area KM 164 tol Cipali, yang ditargetkan pembangunannya pada kuartal keempat tahun 2022 dan direncanakan akan selesai pada kuartal kedua tahun 2023, berikut merupakan informasi mengenai perjanjian dan perizinan hotel K8 Xpress pada rest area KM 164 tol Cipali ini:

No.	Perjanjian Kerjasama	Institusi yang mengeluarkan izin	Jenis Perizinan	Masa Berlaku Perizinan	Status Perizinan
1.	Perjanjian Kerjasama (PKS) No. 014/SPK/PSP/VI/2022 tertanggal 24 Juni 2022	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem Online Single Submission ("OSS")	Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB : 8120013010314	<p>Dikeluarkan tertanggal 1 Oktober 2018 dengan perubahan ke-22 tanggal 9 Agustus 2022.</p> <p>NIB berlaku selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>	Telah diperoleh Perseroan
		Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKPR) untuk Kegiatan Berusaha Nomor	Dikeluarkan tertanggal 4 Agustus 2022 dan berlaku efektif untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang	Telah diperoleh Perseroan

No.	Perjanjian Kerjasama	Institusi yang mengeluarkan izin	Jenis Perizinan	Masa Berlaku Perizinan	Status Perizinan
			04082210213210 001 untuk KBLI 55110	sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	
	Kepala Bidang Penataan dan Penaatan Lingkungan Hidup Kabupaten Majalengka	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) dengan nomor bukti penerimaan oleh DLH LH.00-05.01/40/PPLH	Selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha di rest area KM 164 tol Cipali	Telah diperoleh Perseroan	
	Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS	Sertifikat Standar. Perseroan telah memiliki Izin Usaha berupa Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar: 81200130103140 001 atas nama Perseroan untuk kegiatan usaha Hotel Bintang (kode KBLI 55110)	Selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	Telah diperoleh Perseroan	
	Dinas Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Majalengka	Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)	Selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	Belum diperoleh Perseroan Perseroan telah memperoleh Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor PU.03.00.00.00/216 9/Bid.TR tanggal 7 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka sebagai dokumen persyaratan penerbitan PBG yang mana sudah dilakukan proses verifikasi administrasi dan penilaian teknis, dan saat ini dalam proses validasi persetujuan teknis dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka. Estimasi diperolehnya PBG adalah pada pertengahan bulan November 2022.	

- c. Hotel K8 Xpress pada rest area KM 439+400(A) Jl. Tol Semarang Solo, Jawa Tengah, dimana Perseroan telah membuat Nota Kesepahaman (Memorandum of Understanding)/ MoU dengan Nomor 012/SPK/PSP/III/2022 tertanggal 15 Maret 2022, sebagaimana telah diubah sebagian dan diperpanjang berdasarkan Addendum MoU Nomor 020/SPK/PSP/IX/22 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup. yang ditargetkan pembangunannya pada kuartal kedua tahun 2023 dan direncanakan akan selesai pada kuartal keempat tahun 2023. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, belum terdapat perjanjian antara pihak, MOU tersebut merupakan dokumen terkini yang berisi kesepakatan pendahuluan dan belum terdapat perizinan hotel K8 Xpress pada rest area KKM 439+400(A);
- d. 2 (dua) Hotel K8 Xpress lainnya sedang dalam tahap penjajakan MoU dengan perkiraan akan selesai paling lambat pada bulan April 2023. Rencana pembangunan 2 (dua) Hotel K8 Express lainnya ini berada di lokasi rest area type A yang strategis dan direncanakan akan selesai pada kuartal kedua tahun 2024. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan belum terdapat kesepakatan baik berupa MOU/Perjanjian antara para pihak dan belum terdapat perizinan atas rencana pembangunan 2 (dua) hotel K8 Xpress tersebut;

Pembangunan di rest area type A ini berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28 Tahun 2021 tentang Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) Pada Jalan Tol, TIP antarkota tipe A paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas umum yang terdiri atas:

- a) gerai anjungan tunai mandiri dengan fasilitas isi ulang kartu Tol;
- b) peturasan tidak berbayar dengan jumlah paling sedikit 40 (empat puluh) peturasan untuk pria yang terdiri atas 20 kubikal dan 20 *urinoir* serta 80 (delapan puluh) peturasan kubikal untuk wanita;
- c) klinik kesehatan yang dapat dilengkapi dengan fasilitas instalasi gawat darurat sesuai dengan kebutuhan dan fasilitas Evakuasi Medik;
- d) Bengkel untuk kendaraan yang mengalami kerusakan ringan;
- e) warung atau kios dengan luas area paling sedikit 300 m² (tiga ratus meter persegi);
- f) miniswalayan;
- g) tempat ibadah dengan luas paling sedikit 400m² (empat ratus meter persegi);
- h) stasiun pengisian bahan bakar umum yang dapat disediakan dengan 2 (dua) merek dagang yang berbeda;
- i) rumah makan;
- j) ruang terbuka hijau;
- k) sarana tempat parkir yang dapat menampung paling sedikit 200 (dua ratus) unit kendaraan golongan I (kendaraan kecil termasuk bus) dan 50 (lima puluh) unit kendaraan golongan II/III/IV/V (truk dengan 2 (dua) gandar atau lebih);
- l) fasilitas pengisian bahan bakar listrik sesuai dengan kebutuhan;
- m) tempat pengolahan limbah dan air daur ulang; dan
- n) fasilitas pemadam kebakaran, termasuk alat pemadam khusus untuk bahan berbahaya dan beracun.

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 26 huruf a, TIP antarkota tipe A harus memiliki luas tanah paling sedikit 6ha (enam hektar) dengan lebar depan sejajar Jalan Tol paling sedikit 150m (seratus lima puluh meter) dengan Area Komersial yang harus memiliki luas lahan paling sedikit 1.000m² (seribu meter persegi).

Berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan, berdasarkan Pasal 39, TIP antarkota tipe A dapat dilengkapi dengan Fasilitas Inap untuk beristirahat sementara guna mengatasi kelelahan Pengguna Jalan Tol saat mengemudi dengan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) jumlah kamar paling banyak 100 (seratus) unit;
- b) dapat disewakan dengan durasi waktu paling lama 12 (dua belas) jam;
- c) dilengkapi dengan area parkir yang disediakan secara terpisah dengan area parkir TIP; dan
- d) area parkir sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat menampung paling sedikit:
 - 1) 50 (lima puluh) kendaraan golongan I (kendaraan kecil termasuk bus); dan
 - 2) 30 (tiga puluh) kendaraan golongan II/III/IV/V (truk dengan 2 (dua) gandar atau lebih).

Status kepemilikan tanah atas seluruh Kedaton 8 Xpress Hotel baru adalah milik lessor sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut merupakan aset tetap dari Perseroan sampai dengan perjanjian sewa atau bagi hasil selesai dan berakhir.

2. Sekitar 5,97% (lima koma sembilan tujuh persen) akan digunakan untuk pembangunan 2 (dua) *suite room* di Kedaton 8 – Family Hotel yang pembangunannya direncanakan akan selesai pada kuartal keempat tahun 2022. Perseroan telah memiliki perizinan dalam rangka pembangunan 2 (dua) *suite room* tersebut berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau sekarang dikenal sebagai Persetujuan Bangunan Gedung. Perseroan tidak memerlukan izin lain terkait dengan pembangunan *suite room* tersebut.
3. Sekitar 2,99% (dua koma sembilan sembilan persen) akan digunakan untuk pembiayaan pengembangan *Management system & Information, Communication and Technologies (ICT)* untuk pengembangan aplikasi *self check-in* untuk 5 (lima) lokasi K8 Xpress Hotel baru yang akan dibangun di rest area yang berbeda dan pengembangan sistem IT yang ada di Kedaton 8 Family Hotel di Sentul;
4. Sekitar 4,48% (empat koma empat delapan persen) akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja seperti penyediaan perlengkapan kebutuhan hotel, biaya marketing dan promosi, biaya penyelenggaraan pelatihan maupun operasional kantor pada 5 (lima) hotel K8 Xpress Hotel baru yang akan dibangun di rest area yang berbeda.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan sebagai modal kerja Perseroan dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional diantaranya namun tidak terbatas untuk biaya gaji dan tunjangan karyawan, penyediaan perlengkapan kebutuhan hotel, biaya marketing dan promosi, biaya penyelenggaraan pelatihan maupun operasional kantor.

Semua rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum sebagaimana disebutkan di atas tidak dikategorikan sebagai transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan dana yang diperoleh dalam Penawaran Umum hanya akan digunakan untuk kepentingan Perseroan dan bukan kepentingan afiliasinya dan tidak akan digunakan untuk suatu transaksi dengan pihak terafiliasi oleh Perseroan, serta tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam hal rencana penggunaan dana digunakan untuk pengembangan usaha dalam bentuk pembangunan 5 (lima) outlet K8 Xpress Hotel baru di rest area yang berbeda dan pembangunan 2 (dua) *suite room* Kedaton 8 – Family Hotel memenuhi batasan materialitas sebagaimana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“POJK No. 17/2020”), maka Perseroan akan memenuhi ketentuan dalam POJK No.17/2020.

Selanjutnya, rencana penggunaan dana akan digunakan untuk pembiayaan pengembangan *Management system & Information, Communication and Technologies (ICT)* untuk pengembangan aplikasi *self check-in* untuk 5 (lima) lokasi K8 Xpress Hotel di rest area baru yang berbeda dan pengembangan sistem IT yang ada di Kedaton 8 Family Hotel di Sentul memenuhi batasan materialitas sebagaimana POJK No. 17/2020, maka Perseroan akan memenuhi ketentuan dalam POJK No. 17/2020.

Dalam hal rencana penggunaan dana oleh Perseroan untuk modal kerja termasuk dalam transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020, namun apabila transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan, maka hal itu akan dikecualikan dari kewajiban Pasal 6 POJK No. 17/2020.

Dalam hal rencana dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud POJK No.17/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020 serta rencana penggunaan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I tersebut merupakan Transaksi Afiliasi yang dikecualikan sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (b) POJK No.

42/2020, dikarenakan transaksi tersebut untuk memenuhi kebutuhan operasional termasuk gaji dan tunjangan karyawan Perseroan dan bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana diatur POJK No. 42/2020 dikarenakan tidak ada kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris ataupun pemegang saham Perseroan yang dapat merugikan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Dalam hal Perseroan bermaksud untuk mengubah penggunaan dana yang dikategorikan sebagai transaksi afiliasi dan/atau transaksi material, maka Perseroan wajib untuk memperhatikan ketentuan dalam POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020.

Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana kepada OJK secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana kepada para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah direalisasikan, sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum (“POJK No. 30/2015”). Perseroan berkomitmen untuk mengikuti POJK No. 30/2015 dalam hal terdapat perubahan rencana penggunaan dana.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana, maka Perseroan wajib melaporkan rencana tersebut kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari RUPS terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam POJK No. 30/2015.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib:

- a. menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid;
- b. mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana tersebut ditempatkan;
- c. mengungkapkan tingkat suku bunga atau imbal hasil yang diperoleh; dan
- d. mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan Afiliasi dan sifat hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan pihak dimana dana tersebut ditempatkan. Apa dana yang dilakukan untuk melakukan itu semua

Penempatan dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan dan ditempatkan dalam instrumen keuangan wajib dilakukan atas nama Perseroan. Dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan dilarang untuk dijadikan jaminan utang.

Sesuai dengan POJK No. 8 Tahun 2017, perkiraan keseluruhan jumlah biaya yang akan dikeluarkan oleh Perseroan adalah sebesar 9,53% dari jumlah dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini yang meliputi:

1. Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar 3,63%;
2. Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,50%;
3. Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,50%;
4. Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 3,97% yang terdiri dari biaya jasa akuntan publik sebesar 1,97%, biaya jasa konsultan hukum 0,93%, dan biaya jasa notaris sebesar 1,07%;
5. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,40% yaitu biaya jasa Biro Administrasi Efek;
6. Biaya lain-lain sebesar 0,53% yang terdiri dari biaya Pernyataan Pendaftaran ke OJK, biaya pendaftaran BEI dan KSEI, penyelenggaraan Public Expose, biaya percetakan Prospektus, biaya iklan Prospektus Ringkas.

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

III. PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan laporan posisi keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp15.352.761.390,- yang terdiri dari total liabilitas jangka pendek sebesar Rp6.468.630.816,- dan total liabilitas jangka panjang sebesar Rp8.884.130.574,- yang angka-angkanya diambil dari Laporan keuangan Perseroan tanggal 9 September 2022, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, anggota jaringan global RSM berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Tjun Tjun, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.1115.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang Usaha – Pihak Ketiga	329.389.597
Utang Bank Jangka Pendek	259.942.691
Utang Pembiayaan Konsumen Jangka Pendek	48.433.508
Beban Akrual	2.084.506.716
Utang Pajak	843.475.915
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	1.672.200
Bagian Jangka Pendek atas	
Liabilitas Jangka Panjang	
Utang Bank	2.709.525.944
Pendapatan Ditangguhkan	155.555.553
Liabilitas Sewa	36.128.692
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	6.468.630.816
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi dengan Liabilitas Jangka Pendek:	
Utang Bank	5.712.362.126
Pendapatan Ditangguhkan	-
Liabilitas Sewa	2.076.908.448
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1.094.860.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	8.884.130.574
Jumlah Liabilitas	15.352.761.390

LIABILITAS JANGKA PENDEK

UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

Utang usaha terutama timbul dari pembelian keperluan hotel dan restoran terdiri dari :

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Belum jatuh tempo	40.930.466
Jatuh tempo :	
1 – 30 hari	144.171.070
31 – 60 hari	63.136.813
Diatas 60 hari	81.151.248
Jumlah	329.389.597

UTANG BANK JANGKA PENDEK

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Utang Jangka Pendek	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	259.942.691
Jumlah	259.942.691

Berdasarkan Perjanjian Kredit tertanggal 20 April 2017 No. PK/PRK/069/17 yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. PK/PRK/Prbh/260/21 tanggal 3 Desember 2021, Perusahaan memperoleh Pinjaman Rekening Koran (PRK) dari PT Bank Pan Indonesia Tbk maksimum sebesar Rp.1.000.000.000 untuk modal kerja.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang (*floating*) per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan Bank dengan jangka waktu fasilitas pinjaman berakhir pada tanggal 20 April 2022. Pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp259.942.691.

UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN JANGKA PENDEK

Utang pembiayaan konsumen merupakan cicilan kendaraan bermotor kepada PT Astra International Tbk, pihak ketiga yang dengan jangka waktu 1 tahun, dengan tingkat bunga tetap 3,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp48.433.508.

BEBAN AKRUAL

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Jasa Profesional	1.676.614.519
Operasional	184.193.390
Service Charge	118.313.427
Gaji dan Tunjangan	100.923.667
Bunga	4.461.713
Bonus	-
Jumlah	2.084.506.716

UTANG PAJAK

Utang Pajak Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp843.475.915 terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Pajak penghasilan	
Pasal 21	24.336.917
Pasal 23	1.513.243
Pasal 25	24.681.941
Pasal 29 – 2022	72.217.213
2021	397.706.907
2020	943.879
2019	85.157.592
2018	32.408
Pasal 4 ayat 2	-
Pajak Pembangunan	236.885.815
Jumlah	843.475.915

LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA

Akun ini merupakan deposit tamu hotel, pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Maret 2022 saldo liabilitas keuangan jangka pendek lainnya sebesar Rp1.672.200.

LIABILITAS JANGKA PANJANG

UTANG BANK

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret 2022
Utang Jangka Panjang	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	8.421.888.070
Biaya Keuangan yang Belum Diamortisasi	-
Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo 1 tahun	(2.709.525.944)
Jumlah Jangka Panjang	5.712.362.126

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 28 April 2015 yang dibuat di hadapan Hasnah, S.H., Notaris di Bogor, yang beberapa kali telah mengalami perubahan, terakhir berdasarkan surat No. 0603/BOG/EXT/22 pada tanggal 9 Februari 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Bank Pan Indonesia Tbk dengan jumlah plafon sebesar Rp20.000.000.000 dengan tujuan modal kerja. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga mengambang (*floating*) per tahun. Fasilitas ini berlaku 10 tahun sejak tanggal pencairan pinjaman yang akan jatuh tempo pada tanggal 28 April 2025. Pinjaman ini dijamin dengan beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berupa tanah milik Perseroan dengan detail sebagai berikut:

1. SHGB No. 1305 dengan luas tanah 161m²;
2. SHGB No. 85 dengan luas tanah 535m²;
3. SHGB No. 284 dengan luas tanah 1.866m²;
4. SHGB No. 1308 dengan luas tanah 7.988m²;
5. SHGB No. 1307 dengan luas tanah 1.005m²;
6. SHGB No. 1312 dengan luas tanah 172m².

Pada perjanjian pinjaman ini, terdapat ketentuan pembatasan yang dilakukan oleh Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

1. Membubarkan Perusahaan;
2. Mengubah bidang atau jenis usahanya;
3. Meminta dinyatakan pailit;
4. Mengubah bentuk hukum atau status hukum harus dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank dan memperoleh persetujuan dari Bank;
5. Mengubah anggaran dasar dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank dan memperoleh persetujuan dari Bank;
6. Mengubah susunan pengurus dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank dan memperoleh persetujuan dari Bank;
7. Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga;
8. Menyewakan atau mengalihkan barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan baik barang bergerak maupun tidak bergerak;
9. Mengalihkan Perseroan kepada pihak ketiga;
10. Mengeluarkan saham-saham baru dan/atau menjual saham-saham yang telah ada, selama 50% (lima puluh persen) saham mayoritas dimiliki oleh Perseroan, dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank dan memperoleh persetujuan dari Bank;

Pada 31 Maret 2022, Perseroan telah memenuhi ketentuan pembatasan dari Bank. Tidak ada ketentuan *financial covenant* pada perjanjian pinjaman ini.

Total pembayaran utang bank yang telah dilakukan oleh Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 202 sebesar Rp593.024.149.

LIABILITAS SEWA

Keterangan	<i>(dalam Rupiah)</i>
31 Maret 2022	
Kurang dari 1 tahun	81.818.182
Diatas 1 tahun	2.558.352.847
Jumlah	2.640.171.029
Dikurangi : bunga	(527.133.889)
Nilai Kini Pembayaran sewa minimum	2.113.037.140
Dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	(36.128.692)
Jumlah Jangka Panjang	2.076.908.448

Pemberi sewa adalah pihak ketiga.

LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Perseroan menghitung dan membukukan beban imbalan pascakerja berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 tanggal 2 Novermber 2020 pada tahun 2021 dan untuk tahun-tahun sebelumnya berdasarkan Undang-Undang No.13 tahun 2003. Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 liabilitas diestimasi atas imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven and Mourits (d/h PT Dayamandiri Dharmakonsilindo) masing-masing dengan laporan No. 0617/ST-NM-PSAK24-K8HO/II/2022 tanggal 24 Februari 2022, No 1069/ST-NM-PSAK24-S8HO/III/2021 tanggal 24 Maret 2021, No. 0225/ST-NM-PSAK24-S8HO/I/2020 tanggal 17 Januari 2020.

Asumsi aktuaria yang digunakan adalah sebagai berikut:

31 Maret 2022	
Tingkat diskonto	7,60%
Tingkat Kenaikan Gaji per Tahun	4,50%
Tabel Moralita	TMI 2019
Tingkat Cacat	10% x TMI 2019
Metode	
Tingkat Pengunduran Diri	10% per tahun sampai usia 25 dan menurun secara linear ke 1% di usia 45 tahun dan setelahnya.

Jumlah yang diakui di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
31 Maret 2022	
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	1.094.860.000
Nilai Wajar Aset Program	-
Liabilitas Bersih	1.094.860.000

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja bersih di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
31 Maret 2022	
Saldo Awal	829.505.000
Pembayaran Imbalan oleh Perusahaan	-
Beban (Pendapatan) Tahun Berjalan Diakui di Laba Rugi	37.886.000
Beban (Pendapatan) Tahun Berjalan Diakui di Penghasilan Komprehensif Lain	227.469.000
Saldo Akhir	1.094.860.000

Komponen beban (pendapatan) imbalan kerja jangka panjang yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<i>(dalam Rupiah)</i>
	31 Maret 2022
Biaya Jasa Kini	22.680.000
Biaya Bunga	15.206.000
Biaya Jasa Lalu	-
Beban (Pendapatan) Tahun Berjalan Diakui di Laba Rugi	37.886.000
Kerugian (Keuntungan) Aktuarial yang Diakui	227.469.000
Beban (Pendapatan) Tahun Berjalan Diakui di Penghasilan Komprehensif Lain	227.469.000

Program imbalan pasti memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini kewajiban pensiun imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbalan hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi.

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Analisa Sensitivitas terhadap Liabilitas

	<i>(dalam Rupiah)</i>
	31 Maret 2022
Analisa Sensitivitas Tingkat Diskonto	
Jika tingkat +1%	965.366.000
Jika tingkat -1%	1.246.669.000
Analisa Sensitivitas Tingkat Kenaikan Gaji	
Jika tingkat +1%	1.254.618.000
Jika tingkat -1%	958.087.000

Jatuh Tempo Profil Liabilitas Manfaat Pasti

	<i>(dalam Rupiah)</i>
	31 Maret 2022
Analisa Jatuh Tempo Pembayaran Imbalan	
Estimasi Nilai Kini Kewajiban Imbalan Tahun Depan	16.211.000
1. Tahun ke 2	15.955.000
2. Tahun ke 3	15.619.000
3. Tahun ke 4	15.525.000
4. Tahun ke 5	15.360.000
5. Tahun ke 6 sampai dengan Tahun ke 10	324.618.000
6. Tahun ke 11 sampai dengan Tahun ke 15	1.069.037.000
7. Tahun ke 15 sampai dengan Tahun ke 20	469.161.000
8. Tahun ke 20 seterusnya	642.641.000

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 31 MARET 2022 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI, SAMPAI DENGAN TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI PERSEROAN TELAH MELUNASI LIABILITASNYA YANG TELAH JATUH TEMPO.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA HASIL USAHA DIMASA YANG AKAN DATANG, PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN LIABILITAS SEBAGAIMANA MESTINYA.

SETELAH TANGGAL 31 MARET 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN KECUALI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN (*NEGATIVE COVENANTS*) YANG MERUGIKAN PEMEGANG SAHAM DAN TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN YANG DAPAT BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA.

TIDAK TERDAPAT KONTIJENSI YANG ADA PADA TANGGAL LAPORAN KEUANGAN PADA TANGGAL 31 MARET 2022.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA PINJAMAN KEPADA PERSEROAN YANG DIPERGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN PIHAK BERELASI.

SETELAH TANGGAL 31 MARET 2022 DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN, TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN.

TIDAK ADANYA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DALAM KELOMPOK USAHA PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN, TERMASUK PENJELASAN MENGENAI PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILANGGAR, DAN TINDAKAN YANG TELAH ATAU AKAN DIAMBIL OLEH PERSEROAN DALAM KELOMPOK USAHA PERSEROAN TERMASUK PERKEMBANGAN TERAKHIR DARI NEGOSIASI DALAM RANGKA RESTRUKTURISASI KREDIT.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut ini adalah ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan, laporan laba rugi serta penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Audit Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi oleh Akuntan Publik Tjun Tjun dengan Nomor Izin Akuntan Publik : AP.1115 pada tanggal 9 September 2022. Ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit dan memiliki opini tanpa modifikasi oleh Kantor Audit Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang ditandatangani oleh Eishennoraz dengan Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1155 pada tanggal 18 April 2022.

Tabel di bawah ini juga menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 ("POJK No. 4/2022") dan 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. 04/2022"). Laporan keuangan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022 ¹⁾	2022	2021	2020	2019
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan Setara Kas	1.471.074.204	3.209.636.754	5.843.600.875	1.486.439.947	2.801.408.509
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	111.154.821	54.643.188	88.907.112	68.606.001	18.401.150
Piutang Lain-lain					
Pihak Berelasi	-	-	-	50.000.000	50.000.000
Pihak Ketiga	54.959.096	56.200.000	62.535.756	81.500.000	104.000.000
Persediaan	542.729.163	507.885.193	469.846.699	470.736.463	457.319.761
Aset Keuangan Lancar Lainnya					
Uang Muka	51.643.400	81.349.000	26.982.000	6.100.000	29.125.000
Biaya Dibayar di Muka	6.001.127	19.328.560	24.199.348	24.212.908	83.704.128
Aset Non Keuangan Lancar Lainnya	3.479.410.540	3.470.007.700	2.555.000.000	-	-
Jumlah Aset Lancar	5.716.972.351	7.399.050.395	9.071.071.790	2.187.595.319	3.543.958.548
Aset Tidak Lancar					
Biaya Dibayar di Muka Jangka Panjang					1.033.108.108
Aset Pajak Tangguhan	262.362.574	262.362.574	188.033.444	277.093.960	263.555.750
Aset Tetap	29.884.391.019	27.784.229.261	26.067.518.324	31.500.032.067	32.784.839.930
Aset Hak Guna	9.237.500.551	9.466.554.194	7.668.414.855	1.062.837.838	-
Properti Investasi	266.685.876	266.685.876	266.685.876	266.685.876	266.685.876
Jumlah Aset Tidak Lancar	39.650.940.020	37.779.831.905	34.190.652.499	33.106.649.741	34.348.189.664
JUMLAH ASET	45.367.912.371	45.178.882.300	43.261.724.289	35.294.245.060	37.892.148.212
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang Usaha - Pihak Ketiga	464.443.563	329.389.597	373.252.679	185.078.351	386.633.390
Utang Bank Jangka Pendek	-	259.942.691	-	19.074.200	-
Utang Pembiayaan Konsumen					
Jangka Pendek	-	48.433.508	69.040.000	-	-
Beban Akrual	1.080.339.469	2.084.506.716	2.575.314.348	919.539.050	914.592.513
Utang Pajak	471.653.721	843.475.915	767.669.512	522.072.641	498.964.862
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	13.465.200	1.672.200	6.498.600	5.410.600	400.000
Bagian Jangka Pendek atas Liabilitas Jangka Panjang:					
Utang bank	414.861.998	2.709.525.944	1.568.296.060	3.892.274.523	1.687.871.079

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*)	2022	2021	2020	2019
Pendapatan ditangguhkan	116.666.662	155.555.553	155.555.556	155.555.556	155.555.556
Liabilitas Sewa	17.224.917	36.128.692	5.283.508	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.578.655.530	6.468.630.816	5.520.910.263	5.699.004.921	3.644.017.400
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi dengan Liabilitas Jangka Pendek:	9.405.038.146	-	5.712.362.126	7.405.038.144	7.239.297.760
Utang Bank	-	-	-	38.888.889	194.444.445
Pendapatan Ditangguhkan	2.118.355.731	-	-	-	350.000.000
Liabilitas Sewa	500.000.000	2.076.908.448	142.465.369	-	-
Liabilitas Imbalan Pascakerja	628.381.352	1.094.860.000	829.505.000	1.259.518.000	1.054.223.000
Jumlah Liabilitas jangka Panjang	12.651.775.229	8.884.130.574	8.415.897.402	8.693.260.205	13.186.553.807
JUMLAH LIABILITAS	15.230.430.759	15.352.761.390	13.936.807.665	14.392.265.126	16.830.571.207
EKUITAS					
Modal saham -					
Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham Modal Dasar - 20.000 Saham					
Modal Ditempatkan dan Disetor					
Penuh - 11.000 Saham	25.000.000.000	25.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Saldo Laba Ditentukan	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Saldo Laba Belum Ditentukan	3.637.481.612	3.326.120.910	17.824.916.624	9.401.979.934	9.561.577.005
JUMLAH EKUITAS	30.137.481.612	29.826.120.910	29.324.916.624	20.901.979.934	21.061.577.005
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	45.367.912.371	45.178.882.300	43.261.724.289	35.294.245.060	37.892.148.212

*) Tidak Diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022*)	2021*)	2022	2021*)	2021
Pendapatan Bersih	11.720.717.966	11.252.321.657	5.984.333.946	5.869.997.254	20.436.457.449
Beban Langsung	(5.794.548.774)	(4.974.475.450)	(2.850.358.472)	(2.393.388.910)	(8.985.224.808)
Laba Kotor	5.926.169.192	6.277.846.207	3.133.975.474	3.476.608.344	11.451.232.641
Beban Usaha	(4.289.548.625)	(4.117.136.862)	(2.122.796.117)	(1.909.008.095)	9.703.035.662
Pendapatan Lain-lain	141.343.978	153.030.523	39.888.890	38.888.890	14.404.764.796
Beban Lain-lain	(381.033)	(28.114.370)	-	(3.136.412)	(530.017.942)
Laba usaha	1.777.583.512	2.285.625.498	1.051.068.247	1.603.352.727	18.416.291.204
Beban Keuangan - Bersih	(443.423.376)	(555.557.066)	(241.186.055)	(277.418.883)	(1.055.334.714)
Laba Sebelum Pajak	1.334.160.136	1.730.068.432	809.882.192	1.325.933.844	17.360.956.490
Beban Pajak Penghasilan	(309.991.511)	(367.066.949)	(131.252.086)	(221.526.766)	(803.418.020)
Laba Tahun Berjalan	1.024.168.625	1.363.001.483	678.630.106	1.104.407.078	16.557.538.470
Penghasilan Komprehensif Lain					
Pos yang Tidak akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:					
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti	(211.603.637)	202.092.000	(227.469.000)	40.276.000	161.104.000
Pajak Penghasilan Terkait	-	(8.860.720)	50.043.180	(8.860.720)	(35.442.880)
Penghasilan komprehensif lain	(211.603.637)	193.231.280	(177.425.820)	31.415.280	125.661.120
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif tahun berjalan	812.564.988	1.556.232.763	501.204.286	1.135.822.358	16.683.199.590
Laba (Rugi) per saham	1,34	1,78	0,68	1,10	16,56
Dividen per Saham	-	-	-	-	1.000.000

*) Tidak Diaudit

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 Juni 2022 ¹⁾	31 Maret 2022	2021	31 Desember 2020	2019
Rasio Pertumbuhan					
Pendapatan	4,16%	1,95%	16,71%	-27,42%	0,86%
Beban langsung	16,49%	19,09%	15,78%	-18,91%	-0,67%
Laba (rugi) kotor	-5,60%	-9,86%	17,45%	-33,07%	1,91%
Beban usaha	4,19%	11,20%	7,50%	-19,64%	0,37%
Laba (rugi) usaha	-22,23%	-34,45%	363,50%	-41,19%	4,77%
Laba (rugi) tahun berjalan	-24,86%	-38,55%	707,72%	-48,33%	11,93%
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-47,79%	-55,87%	802,85%	-52,34%	7,85%
Jumlah aset	31,17%	4,43% ^{**)}	22,57%	-6,86%	0,90%
Jumlah liabilitas	16,00%	6,67 ^{**)}	-3,16%	-14,49%	-10,90%
Jumlah ekuitas	40,45%	42,70% ^{**)}	40,30%	-0,76%	12,72%
Rasio Bisnis					
Laba bruto/pendapatan (Gross Profit Margin)	50,56%	52,37%	55,76%	55,41%	60,09%
Laba (rugi) usaha/pendapatan (Operating Profit Margin)	15,17%	17,56%	90,11%	22,69%	28,00%
Laba (rugi) tahun berjalan/pendapatan (Net Profit Margin)	8,74%	11,34%	81,02%	11,71%	16,45%
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan /pendapatan	6,93%	8,38%	81,63%	10,55%	16,07%
Laba bruto/aset	13,06%	6,94%	26,34%	27,49%	38,26%
Laba bruto/ekuitas	19,66%	10,51%	38,86%	46,42%	68,83%
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan/ekuitas	2,70%	1,68%	56,89%	8,84%	18,41%
Laba (rugi) sebelum pajak/aset	2,94%	1,79%	40,13%	7,63%	13,81%
Laba (rugi) sebelum pajak/ekuitas	4,43%	2,72%	59,20%	12,89%	24,84%
Laba (rugi) tahun berjalan/ekuitas (Return On Equity)	3,40%	2,28%	56,46%	9,81%	18,84%
Laba (rugi) tahun berjalan/aset (Return On Asset)	2,26%	1,50%	38,27%	5,81%	10,47%
Rasio Keuangan					
Rasio lancar (Current Ratio)	2,22x	1,14x	1,64x	0,38x	0,97x
Solvabilitas ekuitas (Debt to Equity Ratio)	0,51x	0,51x	0,48x	0,69x	0,80x
Solvabilitas aset (Debt to Asset Ratio)	0,34x	0,34x	0,32x	0,41x	0,44x
Earning Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (EBITDA)	2.304.746.933	1.687.270.253	20.435.076.238	5.875.419.038	887.371.8381
Interest coverage ratio	551,51%	445,70%	1918,92%	324,01%	449,10%
Debt Service coverage ratio	18,90%	16,14%	331,75%	68,37%	184,70%

¹⁾ Tidak diaudit

^{**)} Perhitungan pertumbuhan 31 Maret 2022 dengan membandingkan 31 Desember 2021

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan oleh manajemen di bawah ini berisi pembahasan mengenai posisi keuangan dan kinerja keuangan Perseroan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Beserta pembahasan faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan dan prospek di masa yang akan datang. Analisis dan pembahasan oleh manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan audit Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 serta 31 Maret 2021 (tidak diaudit) yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini.

Tabel di bawah ini juga menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik dan 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Tjun Tjun dengan Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1115 serta untuk tahun yang berakhir pada 12 (dua belas) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta diaudit atau direviu oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Eishennoraz dengan Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1155, untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 ("POJK No. 4/2022") dan 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 Disease2019 ("SEOJK No. 04/2022"). Laporan keuangan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab Perseroan, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik.

UMUM

PT Puri Sentul Permai Tbk ("Perseroan") didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Sentul, Kabupaten Bogor didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 28 tertanggal 8 Juli 2008, yang dibuat dihadapan Ernie, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh status badan hukum dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan tertanggal 3 Desember 2009 Nomor AHU-0117780.AH.01.09 Tahun 2008 tertanggal 3 Desember 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 003 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 001402 yang diterbitkan tanggal 11 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Asisten Manager Berita Negara atas nama Direksi Perum Percetakan Negara Republik Indonesia (**"Akta Pendirian"**).

Sesuai dengan anggaran dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan terutama meliputi bidang perhotelan, travel, dan restoran. Perusahaan mulai beropersi secara komersial sejak tahun 2008.

Perseroan berdomisili di Jl. Surya Raya Kav Comercial Area 1, Olympic CBD - Desa Sentul Bogor, Jawa Barat.

IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan Perseroan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perseroan.

c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan Amandemen dan penyesuaian tahunan atas standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amandemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis;
- Amandemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjenji, dan Aset Kontijensi tentang Kontrak Merugi – Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amandemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

Komponen beban (pendapatan) imbalan kerja jangka panjang yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2022	31 Maret 2021*)	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	(dalam Rupiah penuh)
Biaya Jasa Kini	22.680.000	31.437.000	133.712.000	62.167.000	132.856.000	
Biaya Bunga	15.206.000	19.799.000	79.194.000	74.718.000	55.161.000	
Biaya Jasa Lalu	-	(253.328.000)	(253.328.000)	-	-	
Beban (Pendapatan) Tahun Berjalan Diakui di Laba Rugi	37.886.000	(202.092.000)	(40.422.000)	136.885.000	188.017.000	
Kerugian (Keuntungan) Aktuarial yang diakui	227.469.000	(40.276.000)	(161.104.000)	265.769.000	120.606.000	
Beban (Pendapatan) Tahun Berjalan Diakui di Penghasilan Komprehensif Lain	227.469.000	(40.276.000)	(161.104.000)	265.769.000	120.606.000	

*)Tidak diaudit

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022 ¹⁾	2022	2021	2020	2019
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan Setara Kas	1.471.074.204	3.209.636.754	5.843.600.875	1.486.439.947	2.801.408.509
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	111.154.821	54.643.188	88.907.112	68.606.001	18.401.150
Piutang Lain-lain					
Pihak Berelasi	-	-	-	50.000.000	50.000.000
Pihak Ketiga	54.959.096	56.200.000	62.535.756	81.500.000	104.000.000
Persediaan	542.729.163	507.885.193	469.846.699	470.736.463	457.319.761
Aset Keuangan Lancar Lainnya	-	-	-	-	-
Uang Muka	51.643.400	81.349.000	26.982.000	6.100.000	29.125.000
Biaya Dibayar di Muka	6.001.127	19.328.560	24.199.348	24.212.908	83.704.128
Aset Non Keuangan Lancar Lainnya	3.479.410.540	3.470.007.700	2.555.000.000	-	-
Jumlah Aset Lancar	5.716.972.351	7.399.050.395	9.071.071.790	2.187.595.319	3.543.958.548
Aset Tidak Lancar					
Biaya Dibayar di Muka Jangka Panjang	-	-	-	-	1.033.108.108
Aset Pajak Tangguhan	262.362.574	262.362.574	188.033.444	277.093.960	263.555.750
Aset Tetap	29.884.391.019	27.784.229.261	26.067.518.324	31.500.032.067	32.784.839.930
Aset Hak Guna	9.237.500.551	9.466.554.194	7.668.414.855	1.062.837.838	-
Properti Investasi	266.685.876	266.685.876	266.685.876	266.685.876	266.685.876
Jumlah Aset Tidak Lancar	39.650.940.020	37.779.831.905	34.190.652.499	33.106.649.741	34.348.189.664
JUMLAH ASET	45.367.912.371	45.178.882.300	43.261.724.289	35.294.245.060	37.892.148.212
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
	464.443.563				
Utang Usaha - Pihak Ketiga	-	329.389.597	373.252.679	185.078.351	386.633.390
Utang Bank Jangka Pendek	-	259.942.691	-	19.074.200	-
Utang Pembiayaan Konsumen					
Jangka Pendek	1.080.339.469	48.433.508	69.040.000	-	-
Beban Akrual	471.653.721	2.084.506.716	2.575.314.348	919.539.050	914.592.513
Utang Pajak	13.465.200	843.475.915	767.669.512	522.072.641	498.964.862
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya					
Bagian Jangka Pendek atas		1.672.200	6.498.600	5.410.600	400.000
Liabilitas Jangka Panjang:	414.861.998				
Utang bank	116.666.662	2.709.525.944	1.568.296.060	3.892.274.523	1.687.871.079
Pendapatan ditangguhkan	17.224.917	155.555.553	155.555.556	155.555.556	155.555.556
Liabilitas Sewa	2.578.655.530	36.128.692	5.283.508	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		6.468.630.816	5.520.910.263	5.699.004.921	3.644.017.400
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi					
dengan Liabilitas Jangka Pendek:	9.405.038.146				
Utang Bank	-	5.712.362.126	7.405.038.144	7.239.297.760	11.782.330.807
Pendapatan Ditangguhkan	2.118.355.731	-	38.888.889	194.444.445	350.000.000
Liabilitas Sewa	500.000.000	2.076.908.448	142.465.369	-	-
Liabilitas Imbalan Pascakerja	628.381.352	1.094.860.000	829.505.000	1.259.518.000	1.054.223.000
Jumlah Liabilitas jangka Panjang	12.651.775.229	8.884.130.574	8.415.897.402	8.693.260.205	13.186.553.807
JUMLAH LIABILITAS	15.230.430.759	15.352.761.390	13.936.807.665	14.392.265.126	16.830.571.207
EKUITAS					
Modal saham -					
Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham	20.000				
Saham Modal Dasar - 20.000					
Saham					
Modal Ditempatkan dan Disetor					
Penuh - 11.000 Saham	25.000.000.000	25.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Saldo Laba Ditentukan	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Saldo Laba Belum Ditentukan	3.637.481.612	3.326.120.910	17.824.916.624	9.401.979.934	9.561.577.005
JUMLAH EKUITAS	30.137.481.612	29.826.120.910	29.324.916.624	20.901.979.934	21.061.577.005
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	45.367.912.371	45.178.882.300	43.261.724.289	35.294.245.060	37.892.148.212

¹⁾ Tidak Diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Maret		31 Desember		
	2022*)	2021*)	2022	2021*)	2021	2020	2019
Pendapatan Bersih	11.720.717.966	11.252.321.657	5.984.333.946	5.869.997.254	20.436.457.449	17.511.205.960	24.125.770.131
Beban Langsung	(5.794.548.774)	(4.974.475.450)	(2.850.358.472)	(2.393.388.910)	(8.985.224.808)	(7.808.170.298)	(9.628.604.926)
Laba Kotor	5.926.169.192	6.277.846.207	3.133.975.474	3.476.608.344	11.451.232.641	9.703.035.662	14.497.165.205
Beban Usaha	(4.289.548.625)	(4.117.136.862)	(2.122.796.117)	(1.909.008.095)	(6.909.688.291)	(6.376.656.999)	(7.935.526.527)
Pendapatan Lain-lain	141.343.978	153.030.523	39.888.890	38.888.890	14.404.764.796	648.846.129	194.635.903
Beban Lain-lain	(381.033)	(28.114.370)	-	(3.136.412)	(530.017.942)	(1.905.232)	-
Laba usaha	1.777.583.512	2.285.625.498	1.051.068.247	1.603.352.727	18.416.291.204	3.973.319.560	6.756.274.581
Beban Keuangan - Bersih	(443.423.376)	(555.557.066)	(241.186.055)	(277.418.883)	(1.055.334.714)	(1.279.595.697)	(1.524.415.469)
Laba Sebelum Pajak	1.334.160.136	1.730.068.432	809.882.192	1.325.933.844	17.360.956.490	2.693.723.863	5.231.859.112
Beban Pajak Penghasilan	(309.991.511)	(367.066.949)	(131.252.086)	(221.526.766)	(803.418.020)	(643.813.122)	(1.264.284.029)
Laba Tahun Berjalan	1.024.168.625	1.363.001.483	678.630.106	1.104.407.078	16.557.538.470	2.049.910.741	3.967.575.083
Penghasilan Komprehensif Lain							
Pos yang Tidak akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:							
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan							
Pasti	(211.603.637)	202.092.000	(227.469.000)	40.276.000	161.104.000	(265.769.000)	(120.606.000)
Pajak Penghasilan							
Terkait	-	(8.860.720)	50.043.180	(8.860.720)	(35.442.880)	63.693.620	30.151.500
Penghasilan komprehensif lain	(211.603.637)	193.231.280	(177.425.820)	31.415.280	125.661.120	(202.075.380)	(90.454.500)
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif tahun berjalan	812.564.988	1.556.232.763	501.204.286	1.135.822.358	16.683.199.590	1.847.835.361	3.877.120.583
Laba (Rugi) per saham	1,34	1,78	0,68	1,10	16,56	2,05	3,97
Dividen per Saham	-	-	-	-	1.000.000	-	-

* Tidak Diaudit

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 Juni 2022 ^{*)}	31 Maret 2022	2021	31 Desember 2020	2019
Rasio Pertumbuhan					
Pendapatan	4,16%	1,95%	16,71%	-27,42%	0,86%
Beban langsung	16,49%	19,09%	15,78%	-18,91%	-0,67%
Laba (rugi) kotor	-5,60%	-9,86%	17,45%	-33,07%	1,91%
Beban usaha	4,19%	11,20%	7,50%	-19,64%	0,37%
Laba (rugi) usaha	-22,23%	-34,45%	363,50%	-41,19%	4,77%
Laba (rugi) tahun berjalan	-24,86%	-38,55%	707,72%	-48,33%	11,93%
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-47,79%	-55,87%	802,85%	-52,34%	7,85%
Jumlah asset	31,17%	4,43% **)	22,57%	-6,86%	0,90%
Jumlah liabilitas	16,00%	6,67 **)	-3,16%	-14,49%	-10,90%
Jumlah ekuitas	40,45%	42,70% **)	40,30%	-0,76%	12,72%
Rasio Bisnis					
Laba bruto/pendapatan (Gross Profit Margin)	50,56%	52,37%	55,76%	55,41%	60,09%
Laba (rugi) usaha/pendapatan (Operating Profit Margin)	15,17%	17,56%	90,11%	22,69%	28,00%
Laba (rugi) tahun berjalan/pendapatan (Net Profit Margin)	8,74%	11,34%	81,02%	11,71%	16,45%
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan /pendapatan	6,93%	8,38%	81,63%	10,55%	16,07%
Laba bruto/aset	13,06%	6,94%	26,34%	27,49%	38,26%
Laba bruto/ekuitas	19,66%	10,51%	38,86%	46,42%	68,83%
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan/ekuitas	2,70%	1,68%	56,89%	8,84%	18,41%
Laba (rugi) sebelum pajak/aset	2,94%	1,79%	40,13%	7,63%	13,81%
Laba (rugi) sebelum pajak/ekuitas	4,43%	2,72%	59,20%	12,89%	24,84%
Laba (rugi) tahun berjalan/ekuitas (Return On Equity)	3,40%	2,28%	56,46%	9,81%	18,84%
Laba (rugi) tahun berjalan/aset (Return On Asset)	2,26%	1,50%	38,27%	5,81%	10,47%
Rasio Keuangan					
Rasio lancar (Current Ratio)	2,22x	1,14x	1,64x	0,38x	0,97x
Solvabilitas ekuitas (Debt to Equity Ratio)	0,51x	0,51x	0,48x	0,69x	0,80x
Solvabilitas aset (Debt to Asset Ratio)	0,34x	0,34x	0,32x	0,41x	0,44x
Earning Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (EBITDA)	2.304.746.933	1.687.270.253	20.435.076.238	5.875.419.038	8873718381
Interest coverage ratio	551,51%	445,70%	1918,92%	324,01%	449,10%
Debt Service coverage ratio	18,90%	16,14%	331,75%	68,37%	184,70%

^{*)} Tidak diaudit

^{**) Perhitungan pertumbuhan 30 Maret 2022 dengan membandingkan 31 Desember 2021}

ANALISA KEUANGAN

Tabel dibawah ini menyajikan pendapatan, laba (rugi) kotor, laba (rugi) usaha, laba (rugi) sebelum pajak, laba (rugi) tahun berjalan dan laba (rugi) komprehensif Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 , 30 Juni 2021 dan 31 Maret, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		30 Juni		31 Desember		
	2022*)	2021*)	2022	2021*)	2021	2020	2019
Pendapatan	11.720.717.966	11.252.321.657	5.984.333.946	5.869.997.254	20.436.457.449	17.511.205.960	24.125.770.131
Laba (rugi) kotor	5.926.169.192	6.277.846.207	3.133.975.474	3.476.608.344	11.451.232.641	9.703.035.662	14.497.165.205
Laba (rugi) usaha	1.777.583.512	2.285.625.498	1.051.068.247	1.603.352.727	18.416.291.204	3.973.319.560	6.756.274.581
Laba (rugi) sebelum pajak	1.334.160.136	1.730.068.432	809.882.192	1.325.933.844	17.360.956.490	2.693.723.863	5.231.859.112
Laba (rugi) tahun berjalan	1.024.168.625	1.363.001.483	678.630.106	1.104.407.078	16.557.538.470	2.049.910.741	3.967.575.083
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	812.564.988	1.556.232.763	501.204.286	1.135.822.358	16.683.199.590	1.847.835.361	3.877.120.583

*)Tidak Diaudit

3.1. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

3.1.1. Pendapatan

Dibawah ini merupakan rincian pendapatan Perseroan:

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Maret		31 Desember		
	2022*)	2021*)	2022	2021*)	2021	2020	2019
Sewa Kamar	9.650.528.688	9.714.960.084	4.904.735.121	5.081.726.054	17.496.611.977	14.972.689.955	21.321.511.951
Makanan dan minuman	2.067.011.099	1.534.221.573	1.077.695.191	786.329.381	2.932.783.656	2.531.439.642	2.797.665.453
Lain-lain	3.178.179	3.140.000	1.903.634	1.941.819	7.061.816	7.076.363	6.592.727
Jumlah	11.720.717.966	11.252.321.657	5.984.333.946	5.869.997.254	20.436.457.449	17.511.205.960	24.125.770.131

*)Tidak diaudit

Perbandingan pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp5.984.333.946,- naik sebesar Rp114.336.692,- atau sebesar 1,91% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp5.869.997.254,-. Kenaikan tersebut disebabkan oleh naiknya pendapatan dari makanan dan minuman menjadi Rp 1.077.695.191,- dibandingkan Rp 786.329.381,- pada 31 Maret 2021. Hal ini dikarenakan kondisi perekonomian yang sudah mulai pulih dan masyarakat yang ingin berlibur mencari suasana baru sehingga meningkatkan okupansi kamar Perseroan.

Perbandingan pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp20.436.457.449,- naik sebesar Rp2.925.251.489,- atau sebesar 16,71% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp17.511.205.960,-. Kenaikan tersebut disebabkan oleh naiknya Pendapatan sewa kamar menjadi sebesar Rp17.496.611.977,- dibandingkan Rp14.972.689.955,- pada 31 Desember 2020 dan naiknya pendapatan dari makanan dan minuman menjadi Rp2.932.783.656 dibandingkan Rp2.531.439.642 pada 31 Desember 2020. Hal ini dikarenakan kondisi perekonomian yang sudah mulai pulih dan masyarakat yang ingin berlibur mencari suasana baru sehingga meningkatkan okupansi kamar Perseroan.

Perbandingan pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp17.511.205.960,- turun sebesar Rp6.614.564.171,- atau sebesar 27,42% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp24.125.770.131,-. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya pendapatan sewa kamar pada periode 31 Desember 2020 menjadi sebesar Rp14.972.689.955,- dibandingkan Rp21.321.511.951,- pada 31 Desember 2019.

3.1.2. Beban langsung

Dibawah ini merupakan rincian beban langsung Perseroan:

Keterangan	30 Juni		31 Maret		(dalam Rupiah penuh)		
	2022*)	2021*)	2022	2021*)	2021	2020	2019
Sewa Kamar							
Gaji dan Upah	2.004.411.608	1.955.864.436	885.560.933	856.635.275	3.241.781.167	2.928.626.700	3.078.394.448
Penyusutan Aset Tetap	823.871.892	1.009.798.441	398.039.932	502.388.172	1.712.462.143	1.614.718.670	1.806.228.895
Keamanan	710.799.673	406.171.667	342.979.070	228.711.500	906.375.659	812.974.081	1.273.141.401
Perlengkapan Hotel	257.740.184	246.132.287	154.099.259	140.401.560	440.988.477	462.756.226	596.413.853
Laundry	140.227.890	151.396.595	74.953.956	78.939.771	314.790.040	258.561.924	799.991.853
Utilitas	125.384.100	52.028.000	55.118.700	25.141.000	127.522.000	89.477.510	93.406.000
Sub total	4.062.435.347	3.821.391.426	1.910.751.850	1.832.217.278	6.743.919.486	6.167.115.111	7.647.576.450
Makanan dan minuman							
Gaji dan Upah	549.946.925	536.627.122	242.969.812	235.033.530	889.441.858	803.522.212	844.613.728
Bahan Makanan	469.430.715	389.305.499	254.247.150	97.981.601	836.879.736	386.320.978	
Bahan Minuman	498.346.254	173.067.291	248.310.462	198.208.620	382.401.685	346.649.339	
Penyusutan Aset Hak							
Guna	165.000.000	-	165.000.000	-	-	-	-
Rokok	30.574.297	34.630.245	18.520.040	19.594.800	80.066.980	69.664.140	50.741.900
Perlengkapan Dapur	16.930.842	18.027.451	9.393.942	9.452.065	48.923.256	31.433.995	32.014.217
Sub total	1.730.229.033	1.151.657.608	938.441.406	560.270.616	2.237.713.515	1.637.590.664	1.978.021.170
Lain-lain	1.884.394	1.426.416	1.165.216	901.016	3.591.807	3.464.523	3.000.306
Jumlah	5.794.548.774	4.974.475.450	2.850.358.472	2.393.388.910	8.985.224.808	7.808.170.298	9.628.604.926

*)Tidak diaudit

Perbandingan beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Beban langsung Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp2.850.358.472,- naik sebesar Rp456.969.562,- atau sebesar 19,09% dibandingkan dengan beban langsung untuk tahun yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp2.393.388.910,-. Kenaikan ini terutama disebabkan dari meningkatnya beban bahan makanan di periode 31 Maret 2022 sebesar Rp 156.265.549,-.

Perbandingan beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Beban langsung Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp8.985.224.808,- naik sebesar Rp1.232.054.510,- atau sebesar 15,07% dibandingkan dengan beban langsung untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp7.808.170.298,-. Kenaikan ini terutama disebabkan dari meningkatnya beban makanan dan minuman di periode 31 Desember 2021 sebesar Rp600.122.851,-.

Perbandingan beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Beban langsung Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp7.808.170.298,- turun sebesar Rp1.820.434.628,- atau sebesar 18,91% dibandingkan dengan beban langsung untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp9.628.604.926,-. Penurunan ini terutama disebabkan dari menurunannya beban sewa kamar di periode 31 Desember 2020 sebesar Rp1.480.461.339,-.

3.1.3. Laba kotor

Perbandingan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Laba kotor Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp3.133.975.474,- turun sebesar Rp342.632.870,- atau sebesar 9,86% dibandingkan dengan laba kotor untuk tahun periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp3.476.608.344,-. Penurunan ini disebabkan oleh pendapatan menurun lebih banyak dibandingkan beban langsung sehingga membuat laba kotor mengalami penurunan.

Perbandingan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Laba kotor Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp11.451.232.641,- naik sebesar Rp1.748.196.979,- atau sebesar 18,02% dibandingkan dengan laba bruto untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp9.703.035.662,-. Kenaikan ini disebabkan oleh meningkatnya pendapatan perseroan di periode 31 Desember 2021 dan beban langsung yang ada bisa dikelola dengan baik.

Perbandingan laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Laba kotor Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp9.703.035.662,- turun sebesar Rp4.794.129.543,- atau sebesar 33,07% dibandingkan dengan laba kotor tahun untuk periode berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp14.497.165.205,-. Penurunan ini disebabkan oleh pendapatan menurun lebih banyak dibandingkan beban langsung sehingga membuat laba kotor mengalami penurunan.

3.1.4. Beban Usaha

Dibawah ini merupakan rincian beban usaha Perseroan:

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Maret		31 Desember		
	2022*)	2021*)	2022	2021*)	2021	2020	2019
Beban Penjualan							
Pemasaran, iklan, dan promosi	140.134.786	103.687.400	68.911.342	37.383.100	191.779.450	171.901.708	178.750.698
Sub jumlah beban penjualan	140.134.786	103.687.400	68.911.342	37.383.100	191.779.450	171.901.708	178.750.698
Beban Umum dan Administrasi							
Gaji dan Upah	2.145.653.929	2.188.648.896	947.962.629	971.346.612	3.470.215.632	3.134.994.509	1.108.556.210
Utilitas	593.846.047	535.088.669	280.111.713	284.348.239	1.040.348.096	974.783.670	146.298.010
Perbaikan dan Pemeliharaan	196.693.887	360.386.000	246.425.103	241.497.835	434.212.331	401.025.721	496.883.866
Penyusutan aset tetap	151.199.415	171.152.857	72.644.372	84.861.871	320.018.392	334.732.662	336.968.334
Transportasi	74.320.000	98.015.099	55.808.500	42.689.099	217.800.262	188.850.812	212.250.518
Konsumsi	110.087.483	177.299.041	81.590.897	99.219.143	180.912.973	162.131.712	496.883.866
Perlengkapan kantor	119.969.225	101.399.601	69.008.266	59.804.627	178.374.995	216.223.969	228.499.377
Perpajakan	135.376.773	149.540.670	135.133.473	149.540.670	177.640.962	151.036.290	146.298.010
jasa profesional	897.435	17.653.787	-	-	110.604.176	85.231.259	34.904.031
Representasi dan jamuan	56.421.159	76.514.822	5.787.772	15.192.100	105.054.445	104.487.841	191.964.808
Kompensasi karyawan tidak Tetap	-	5.048.300	20.577.767	5.048.300	89.662.500	-	-
Penyusutan aset hak guna	401.486.075	7.432.433	7.432.432	7.432.433	32.171.860	29.729.730	-
Donasi	19.203.395	48.978.813	8.471.320	15.567.313	80.859.313	85.192.300	337.248.545
Perijinan	32.972.481	20.097.333	19.062.220	11.595.917	72.220.600	47.543.575	32.985.835
Asuransi	4.306.967	7.917.327	15.328.560	17.666.695	24.199.348	24.212.908	24.244.669
Imbalan kerja	-	-	37.886.000	(202.092.000)	(40.422.000)	136.885.000	188.017.000
Lain-lain	106.979.568	48.275.814	50.653.751	67.906.141	169.034.956	127.693.333	137.718.235
Sub jumlah beban umum dan Administrasi	4.149.413.839	4.013.449.462	2.053.884.775	1.871.624.995	6.717.908.841	6.204.755.291	7.935.526.527
Jumlah beban usaha	4.289.548.625	4.117.136.862	2.122.796.117	1.909.008.095	6.909.688.291	6.376.656.999	7.935.526.527

*) Tidak diaudit

Perbandingan beban usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Beban usaha Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp2.122.796.117,- naik sebesar Rp213.788.022,- atau sebesar 11,20% dengan beban usaha untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp1.909.008.095,-. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan beban imbalan kerja penyesuaian UU CK pada Maret 2021.

Perbandingan beban usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Beban usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp6.909.688.291,- naik sebesar Rp533.031.292,- atau sebesar 8,36% dibandingkan dengan beban usaha untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp6.376.656.999,-. Kenaikan ini disebabkan oleh meningkatnya beban gaji dan upah serta bertambahnya kompensasi karyawan tidak tetap di periode 31 Desember 2021.

Perbandingan beban usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Beban usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp6.376.656.999,- turun sebesar Rp1.558.869.528,- atau sebesar 19,64% dibandingkan dengan beban usaha untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp7.935.526.527,-. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya gaji dan upah serta berkurangnya perbaikan dan pemeliharaan.

3.1.5. Pendapatan Lain-Lain

Dibawah ini merupakan rincian pendapatan lain- lain Perseroan:

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*)	2021	2020	2019
Laba Pelepasan aset tetap	1.000.000	-	14.249.209.240	764.000	-
Pendapatan sewa	38.888.890	38.888.890	155.555.556	155.555.556	155.555.556
Dana hibah Pariwisata	-	-	-	469.454.847	-
Lain-lain	-	-	-	23.071.726	39.080.347
Penghasilan komprehensif lain	39.999.890	38.888.890	14.404.764.796	648.846.129	194.635.903

*) Tidak diaudit

Perbandingan pendapatan lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Pendapatan lain-lain Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp39.888.890,- naik sebesar Rp1.000.000,- atau sebesar 2,57% dibandingkan dengan pendapatan lain-lain untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp38.888.890,-. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya laba atas pelepasan aset tetap di periode 31 Maret 2022.

Perbandingan pendapatan lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pendapatan lain-lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp14.404.764.796,- naik sebesar Rp13.755.918.667,- atau sebesar 2120,06% dibandingkan dengan pendapatan lain-lain untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp648.846.129,-. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya laba atas pelepasan aset tetap dikarenakan Perseroan ada melakukan penjualan aset tetap ke pihak berelasi di periode 31 Desember 2021.

Perbandingan pendapatan lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pendapatan lain-lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp648.846.129,- naik sebesar Rp454.210.226,- atau sebesar 233,36% dibandingkan dengan pendapatan lain-lain untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp194.635.904,-. Kenaikan ini disebabkan oleh Perseroan menerima dana hibah Covid-19 dari Pemerintah Kabupaten Bogor sebesar Rp469.454.847 Berdasarkan surat No. 978.4/533/DISBUDPAR dan No. 070/SB/LO/XII/2020 pada periode 31 Desember 2020.

3.1.6. Beban Lain-Lain

Dibawah ini merupakan rincian beban lain-lain Perseroan:

Keterangan	31 Maret		31 Desember			(dalam Rupiah penuh)
	2022	2021*)	2021	2020	2019	
Beban Pajak Final atas Pelepasan Aset Tetap	-	-	526.000.000	-	-	
Denda pajak	-	3.136.412	3.136.412	1.905.234	-	
Lain-lain	-	-	881.530	-	-	
Jumlah beban lain	-	3.136.412	530.017.942	1.905.232	-	

*) tidak diaudit

Perbandingan beban lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Beban lain-lain Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar nihil, dikarenakan tidak adanya beban pajak final atas pelepasan aset tetap dan denda pajak, berbeda dengan periode 31 Maret 2021.

Perbandingan beban lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Beban lain-lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp530.017.942,- meningkat sebesar Rp528.112.710,- atau 27719,08% dibandingkan dengan beban lain-lain untuk periode yang berakhir pada

31 Desember 2020 sebesar Rp1.905.232,-. Peningkatan ini disebabkan karena beban pajak final atas pelepasan aset tetap di periode 31 Desember 2021.

Perbandingan beban lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Beban lain-lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.905.232,- meningkat sebesar Rp1.905.232,- dibandingkan dengan beban lain-lain untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 di mana tidak ada beban lain-lain. Peningkatan ini karena ada denda pajak pada periode 31 Desember 2020.

Laba Usaha

Perbandingan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Laba usaha Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp1.051.068.247,- turun sebesar Rp552.284.480,- atau sebesar 52,55% dibandingkan dengan laba usaha untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp1.603.352.727,-. Penurunan ini disebabkan karena kenaikan beban langsung Perseroan di periode 31 Maret 2022 sebesar Rp456.969.562,-. Sementara beban usaha mengalami penurunan sebesar Rp213.788.022,-.

Perbandingan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Laba usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp18.416.291.204,- naik sebesar Rp14.442.971.644,- atau sebesar 363,499% dibandingkan dengan laba usaha untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp3.973.319.560,-. Peningkatan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2021 pendapatan meningkat sebesar Rp2.925.251.489,- sementara beban langsung dan beban usaha bisa dikelola dengan baik. Selain itu, di periode 31 Desember 2021 terdapat pendapatan lain-lain sebesar Rp14.404.764.792,-.

Perbandingan laba usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Laba usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp3.973.319.560,- turun sebesar Rp2.782.955.021,- atau sebesar 41,19% dibandingkan dengan laba usaha untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp6.756.274.581,-. Penurunan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2020 pendapatan mengalami penurunan sebesar Rp6.614.564.171,- sementara beban langsung mengalami penurunan sebesar Rp1.904.538.928,- dan beban usaha Perseroan di periode 31 Desember 2020 menurun sebesar Rp1.474.765.228,-.

3.1.7. Beban Keuangan - bersih

Dibawah ini merupakan rincian beban keuangan dan pendapatan bunga Perseroan:

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*)	2021	2020	
Bunga Pinjaman	(229.809.612)	(256.242.306)	951.910.208	1.202.514.113	(1.498.662.040)
Administrasi bank	(25.129.738)	(30.839.427)	124.413.856	105.236.394	(98.797.524)
Bunga Liabilitas	(4.461.713)	-	2.557.145	-	-
Pendapatan Bunga	18.215.008	9.662.851	(23.546.495)	(28.154.810)	73.044.095
Total Beban					
Keuangan	(241.186.005)	(277.418.883)	1.055.334.714	1.279.595.697	(1.524.415.469)

*) Tidak diaudit

Perbandingan beban keuangan - bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Beban keuangan – bersih Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp.241.186.005,- turun sebesar Rp35.232.878,- atau sebesar 15,02% dibandingkan dengan beban keuangan – bersih untuk periode yang berakhir 31 Maret 2021 sebesar Rp277.418.883,-. Penurunan ini disebabkan karena utang bank di periode 31 Maret 2022 yang dimiliki Perseroan mengalami penurunan dibandingkan dengan periode 31 Maret 2021 sehingga bunga pinjaman yang ada juga mengalami penurunan.

Perbandingan beban keuangan - bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Beban keuangan – bersih Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.055.334.714,- turun sebesar Rp224.260.983,- atau sebesar 17,53% dibandingkan dengan beban keuangan - bersih untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp1.279.595.697,-. Penurunan ini disebabkan karena utang bank di periode 31 Desember 2021 yang dimiliki Perseroan mengalami penurunan dibandingkan dengan periode 31 Desember 2020 sehingga bunga pinjaman yang ada juga mengalami penurunan.

Perbandingan beban keuangan - bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Beban keuangan – bersih Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.279.595.697,- turun sebesar Rp244.819.772- atau sebesar 16,06% dibandingkan dengan beban keuangan - bersih untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp1.524.415.469,-. Penurunan ini disebabkan karena utang bank di periode 31 Desember 2020 yang dimiliki perseroan mengalami penurunan dibandingkan dengan periode 31 Desember 2019 sehingga bunga pinjaman yang ada juga mengalami penurunan.

3.1.8. Laba Sebelum Pajak

Perbandingan laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Laba sebelum pajak Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp809.882.192,- menurun sebesar Rp516.051.652,- atau sebesar 38,92% dibandingkan dengan laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp1.325.933.844,-. Penurunan ini disebabkan karena Perseroan pada periode 31 Maret 2022 mengalami penurunan laba usaha sebesar Rp552.284.480,- sementara beban keuangan – bersih menurun sebesar Rp35.232.878,- dan membuat laba sebelum pajak menurun di periode 31 Maret 2022.

Perbandingan laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Laba sebelum pajak Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp17.360.956.490,- meningkat sebesar Rp14.667.232.627,- atau sebesar 544,50% dibandingkan dengan laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp2.693.723.863,-. Peningkatan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2021 mampu meningkatkan laba usaha sebesar Rp14.442.971.644,- sementara beban keuangan – bersih menurun Rp224.260.983,- dan membuat laba sebelum pajak meningkat di periode 31 Desember 2021.

Perbandingan laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Laba sebelum pajak Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp2.693.723.863,- menurun sebesar Rp2.538.132.249,- atau sebesar 48,51% dibandingkan dengan laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp5.231.859.112,-. Penurunan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2020 mengalami penurunan laba usaha sebesar Rp2.782.955.021,- sementara beban keuangan – bersih menurun sebesar Rp643.813.122,- dan membuat laba sebelum pajak menurun di periode 31 Desember 2020.

3.1.9. Laba tahun berjalan

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Laba tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp678.630.106,- menurun sebesar Rp425.776.972 atau sebesar 38,92% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk periode yang berakhir 31 Maret 2021 sebesar Rp1.104.407.078,-. Penurunan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Maret 2022 mengalami penurunan laba sebelum pajak sebesar Rp516.051.652,-.

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Laba tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp16.557.538.470,- meningkat sebesar Rp14.507.627.729,- atau sebesar 707,72% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp2.049.910.741,-. Peningkatan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2021 mampu meningkatkan laba sebelum pajak sebesar Rp14.667.232.627,- sementara beban pajak penghasilan hanya meningkat sebesar Rp159.604.898 di periode 31 Desember 2021.

Perbandingan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Laba tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp2.049.910.741,- menurun sebesar Rp1.917.664.342,- atau sebesar 48,33% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp3.967.575.083,-. Penurunan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2020 mengalami penurunan laba sebelum pajak sebesar Rp2.538.135.249.

3.1.10. Penghasilan/beban Komprehensif Lain

Perbandingan penghasilan/beban komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Beban komprehensif lain Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp177.425.820,- menurun sebesar Rp208.841.100,- atau dibandingkan dengan penghasilan komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp31.415.280,-. Penurunan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Maret 2022 untuk pengukuran kembali atas program imbalan pasti mengalami penurunan sebesar Rp267.745.000,- sehingga penghasilan komprehensif lain di periode 31 Maret 2022 menurun.

Perbandingan penghasilan/beban komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Penghasilan komprehensif lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp125.661.120,- meningkat sebesar Rp327.736.500,- atau dibandingkan dengan beban komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp202.075.380,-. Peningkatan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2021 untuk pengukuran kembali atas program imbalan pasti mengalami peningkatan sebesar Rp426.873.000,- sehingga penghasilan komprehensif lain di periode 31 Desember 2021 meningkat.

Perbandingan penghasilan/beban komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Beban komprehensif lain Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp202.075.380,- meningkat sebesar Rp111.620.880,- atau sebesar 123,40% dibandingkan dengan beban komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp90.454.500,-. Peningkatan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2020 untuk pengukuran kembali atas program imbalan pasti mengalami penurunan sebesar Rp145.163.000,- sehingga beban komprehensif lain di periode 31 Desember 2020 meningkat.

3.1.11. Total Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan

Perbandingan total penghasilan komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Total penghasilan komprehensif tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp501.204.286,- menurun sebesar Rp634.618.072,- atau sebesar 55,87% dibandingkan dengan total penghasilan komprehensif tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp1.135.822.358,-. Penurunan ini disebabkan karena menurunnya laba tahun berjalan sebesar Rp425.776.972,- dan menurunnya laba sebelum pajak sebesar Rp516.051.652,-.

Perbandingan total penghasilan komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Total penghasilan komprehensif tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp16.683.199.590,- meningkat sebesar Rp14.835.364.229,- atau 802,85% dibandingkan dengan total penghasilan komprehensif tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp1.847.835.361,-. Peningkatan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2021 mampu meningkatkan laba tahun berjalan sebesar Rp14.507.627.729,- dan penghasilan komprehensif lain mengalami perubahan di mana di periode 31 Desember 2020 dia menjadi beban sedangkan di periode 31 Desember 2021 dia menjadi penghasilan.

Perbandingan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Total penghasilan komprehensif tahun berjalan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.847.835.361,- menurun sebesar Rp2.029.285.222,- atau 52,34% dibandingkan dengan total penghasilan komprehensif tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp3.877.120.583,-. Penurunan ini disebabkan karena Perseroan di periode 31 Desember 2020 mengalami penurunan laba tahun berjalan sebesar Rp1.917.664.342,- dan beban komprehensif lain di periode 31 Desember 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp111.620.880,-.

3.2. Laporan Posisi Keuangan

Tabel berikut menggambarkan perkembangan jumlah aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan yang mengacu pada laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Keterangan	30 Juni		31 Maret		31 Desember		(dalam Rupiah penuh)
	2022*)	2022	2021*)	2021	2020	2019	
Jumlah Aset Lancar	5.716.972.351	7.399.050.395	9.071.071.790	9.071.071.790	2.187.595.319	3.543.958.548	
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>39.650.940.020</u>	<u>37.779.831.905</u>	<u>34.190.652.499</u>	<u>34.190.652.499</u>	<u>33.106.649.741</u>	<u>34.348.189.664</u>	
Jumlah Aset	<u>45.367.912.371</u>	<u>45.178.882.300</u>	<u>43.261.724.289</u>	<u>43.261.724.289</u>	<u>35.294.245.060</u>	<u>37.892.148.212</u>	
Liabilitas Jangka Pendek	2.578.655.530	4.757.051.022	5.520.910.263	5.520.910.263	5.699.004.921	3.644.017.400	
Liabilitas Jangka Panjang	12.651.775.229	10.595.710.368	8.415.897.402	8.415.897.402	8.693.260.205	13.186.553.807	
Jumlah Liabilitas	<u>15.230.430.759</u>	<u>15.352.761.390</u>	<u>13.936.807.665</u>	<u>13.936.807.665</u>	<u>14.392.265.126</u>	<u>16.830.571.207</u>	
Jumlah Ekuitas	<u>30.137.481.612</u>	<u>29.826.120.910</u>	<u>29.324.916.624</u>	<u>29.324.916.624</u>	<u>20.901.979.934</u>	<u>21.061.577.005</u>	

*) Tidak Diaudit

3.2.1. Aset Lancar

Berikut merupakan rincian aset lancar perseroan:

Keterangan	30 Juni 2022 ^{*)}	31 Maret 2022	2021	31 Desember 2020	2019	(dalam Rupiah penuh)
Aset Lancar						
Kas dan Setara Kas	1.471.074.204	3.209.636.754	5.843.600.875	1.486.439.947	2.801.408.509	
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	111.154.821	54.643.188	88.907.112	68.606.001	18.401.150	
Piutang Lain-lain:						
Pihak Berelasi	-	-	-	50.000.000	50.000.000	
Pihak Ketiga	54.959.096	56.200.000	62.535.756	81.500.000	104.000.000	
Persediaan	542.729.163	507.885.193	469.846.699	470.736.463	457.319.761	
Aset Keuangan Lancar						
Lainnya	-	-	-	-	-	
Uang Muka	51.643.400	81.349.000	26.982.000	6.100.000	29.125.000	
Biaya Dibayar di Muka	6.001.127	19.328.560	24.199.348	24.212.908	83.704.128	
Aset Non Keuangan Lancar						
Lainnya	3.479.410.540	3.470.007.700	2.555.000.000	-	-	
Jumlah aset lancar	5.716.972.351	7.399.050.395	9.071.071.790	2.187.595.319	3.543.958.548	

*)Tidak diaudit

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, kontribusi paling besar pada aset lancar adalah kas dan setara kas serta aset non keuangan lancar lainnya. Aset lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp7.399.050.395,- mengalami penurunan sebesar Rp1.672.021.395,- atau sebesar 22,60% dibandingkan aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp9.071.071.790,-. Hal ini disebabkan karena penurunan kas dan setara kas sebesar Rp2.633.964.121,-.

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, kontribusi paling besar pada aset lancar berasal dari kas dan setara kas serta aset non keuangan lancar lainnya. Aset lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp9.071.071.790,- mengalami peningkatan sebesar Rp6.883.476.471,- atau sebesar 314,66% dibandingkan dengan aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp2.187.595.319,-. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pada kas dan setara kas sebesar Rp4.357.160.928,- pada periode 31 Desember 2021 dibandingkan dengan periode 31 Desember 2020 selain itu ada bertambah aset non keuangan lancar lainnya sebesar Rp2.555.000.000,-.

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, kontribusi paling besar pada aset lancar berasal dari kas dan setara kas serta. Aset lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp2.187.595.319,- mengalami penurunan sebesar Rp1.356.363.228,- atau sebesar 38,27% dibandingkan dengan aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.543.958.548,-. Hal ini terutama disebabkan kas dan setara kas, pada periode 31 Desember 2020 kas dan setara kas sebesar Rp1.486.439.947,- sedangkan di periode 31 Desember 2019 sebesar Rp2.801.408.509,-, terjadi penurunan sebesar Rp1.314.968.562.

3.2.2. Aset Tidak Lancar

Berikut merupakan rincian aset tidak lancar Perseroan :

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022 ¹⁾	2022	2021	2020	2019
Aset tidak lancar					
Biaya Dibayar di Muka	-	-	-	-	1.033.108.108
Jangka Panjang	-	-	-	-	263.555.750
Aset Pajak Tangguhan	262.362.574	262.362.574	188.033.444	277.093.960	277.093.960
Aset Tetap	29.884.391.019	27.784.229.261	26.067.518.324	31.500.032.067	32.784.839.930
Aset Hak Guna	9.237.500.551	9.466.554.194	7.668.414.855	1.062.837.838	-
Properti Investasi	266.685.876	266.685.876	266.685.876	266.685.876	266.685.876
Jumlah aset tidak lancar	39.650.940.020	37.779.831.905	34.190.652.499	33.106.649.741	34.348.189.664

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, kontribusi paling besar pada aset tidak lancar berasal dari aset tetap. Aset tidak lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp37.779.831.905,- mengalami peningkatan sebesar Rp3.589.179.905,- atau sebesar 10,50% dibandingkan dengan aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp34.190.652.499,-. Peningkatan ini disebabkan oleh bertambahnya nilai aset hak guna sebesar Rp1.798.139.339,- dan bertambahnya nilai aset tetap sebesar Rp1.716.710.937,-.

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, kontribusi paling besar pada aset tidak lancar berasal dari aset tetap. Aset tidak lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp34.190.652.499,- mengalami peningkatan sebesar Rp1.084.002.758,- atau sebesar 3,27% dibandingkan dengan aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp33.106.649.741,-. Peningkatan ini disebabkan oleh adanya peningkatan pada aset hak guna yaitu berupa bangunan, pada Periode 31 Desember 2021 aset hak guna sebesar Rp7.668.414.855,- dibandingkan dengan periode 31 Desember 2020 sebesar Rp1.062.837.838,-, terjadi peningkatan aset hak guna sebesar Rp6.605.577.017,-.

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, kontribusi paling besar pada aset tidak lancar berasal dari aset tetap. Aset tidak lancar Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp33.106.649.741,- mengalami penurunan sebesar Rp1.241.539.923,- atau sebesar 3,61% dibandingkan dengan aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp34.348.189.664,-. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya aset tetap, di mana pada Periode 31 Desember 2020 aset tetap sebesar Rp31.500.032.067,- dibandingkan dengan periode 31 Desember 2019 sebesar Rp32.784.839.930,-, terjadi penurunan aset tetap sebesar Rp1.284.807.863,-.

3.2.3. Total Aset

Perbandingan total aset pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, kontribusi paling besar pada aset berasal dari aset tidak lancar. Total aset Perseroan pada periode yang berakhir pada 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp45.178.882.300,- mengalami peningkatan sebesar Rp1.917.158.011,- atau sebesar 4,43% dibandingkan dengan total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp42.261.724.289,-. Peningkatan ini disebabkan karena pada periode 31 Maret 2022 aset tidak lancar meningkat sebesar Rp3.589.179.406,-.

Perbandingan total aset pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, kontribusi paling besar pada aset berasal dari aset tidak lancar. Total aset Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp43.261.724.289,- mengalami peningkatan sebesar Rp7.967.479.229,- atau sebesar 22,57% dibandingkan dengan total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp35.294.245.060,-. Peningkatan ini disebabkan karena di Periode 31 Desember 2021 aset lancar meningkat sebesar Rp6.883.476.471,- dan aset tidak lancar meningkat sebesar Rp1.084.002.758,-.

Perbandingan total aset pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, kontribusi paling besar pada aset berasal dari aset tidak lancar. Total aset Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp35.294.245.060,- mengalami penurunan sebesar Rp2.597.903.152,- atau sebesar 6,86% dibandingkan dengan total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp37.892.148.212,-. Penurunan ini disebabkan karena di Periode 31 Desember 2020 aset lancar menurun sebesar Rp1.356.363.229,- dan aset tidak lancar menurun sebesar Rp1.241.539.923,-.

3.2.4. Liabilitas Jangka Pendek

Dibawah ini merupakan rincian liabilitas jangka pendek Perseroan : (DISINI)

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022 ¹⁾	2022	2021	2020	2019
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang Usaha - Pihak Ketiga	464.443.563	329.389.597	373.252.679	185.078.351	386.633.390
Utang Bank Jangka Pendek	-	259.942.691	-	19.074.200	-
Utang Pembiayaan Konsumen Jangka Pendek	-	48.433.508	69.040.000	-	-
Beban Akrual	1.080.339.469	2.084.506.716	2.575.314.348	919.539.050	914.592.513
Utang Pajak	471.653.721	843.475.915	767.669.512	522.072.641	498.964.862
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	13.465.200	1.672.200	6.498.600	5.410.600	400.000
Bagian Jangka Pendek atas Liabilitas Jangka Panjang:					
Utang bank	414.861.998	1.016.849.925	1.568.296.060	3.892.274.523	1.687.871.079
Pendapatan ditangguhkan	116.666.662	155.555.553	155.555.556	155.555.556	155.555.556
Liabilitas Sewa	17.224.917	17.224.917	5.283.508	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.578.655.530	4.757.051.022	5.520.910.263	5.699.004.921	3.644.017.400

Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, total liabilitas jangka pendek Perseroan adalah Rp4.757.051.022,- menurun sebesar Rp763.859.241,- atau sebesar 16,06% dibandingkan periode 31 Desember 2021. Kontribusi paling besar pada liabilitas jangka pendek berasal dari beban akrual terkait jasa profesional sebesar Rp2.084.506.716,- menurun sebesar Rp490.807.632,- atau sebesar 23,55% dibandingkan dengan beban akrual pada periode 31 Desember 2021. Selain itu, utang bank serta utang pajak pun menurun pada periode 31 Maret 2022.

Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, kontribusi paling besar pada liabilitas jangka pendek berasal dari beban akrual yang meningkat dikarenakan ada bertambah beban akrual terkait jasa profesional sebesar Rp2.173.290.000,- pada periode 31 Desember 2021 sedangkan di periode 31 Desember 2020 tidak ada beban akrual terkait jasa profesional. Liabilitas jangka pendek Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp5.520.910.263,- mengalami penurunan sebesar Rp178.094.658,- atau sebesar 3,13% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp5.699.004.921,-. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya bagian jangka pendek atas liabilitas jangka panjang utang bank, pada Periode 31 Desember 2021 bagian jangka pendek atas liabilitas jangka

panjang utang bank sebesar Rp1.568.296.060,- dibandingkan dengan periode 31 Desember 2020 sebesar Rp3.892.274.523,-, terjadi penurunan utang bank sebesar Rp2.323.978.463,-.

Perbandingan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, kontribusi paling besar pada liabilitas jangka pendek berasal dari bagian jangka pendek atas liabilitas jangka panjang utang bank. Liabilitas jangka pendek Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp.5.699.004.921,- mengalami peningkatan sebesar Rp2.054.987.521,- atau sebesar 56,39% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.644.017.400,-. Peningkatan ini disebabkan oleh meningkatnya utang bank yang akan dibayar jangka pendek, pada Periode 31 Desember 2020 bagian jangka pendek atas liabilitas jangka panjang utang bank sebesar Rp3.892.274.523,- dibandingkan dengan periode 31 Desember 2019 sebesar Rp1.687.871.079,-, terjadi peningkatan bagian jangka pendek atas liabilitas jangka panjang utang bank sebesar Rp2.204.403.444,-.

3.2.5. Liabilitas Jangka Panjang

Dibawah ini merupakan rincian liabilitas jangka panjang Perseroan:

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2022 ¹⁾	31 Maret 2022	31 Desember		
			2021	2020	2019
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi dengan Liabilitas Jangka Pendek:					
Utang Bank	9.405.038.146	7.405.038.145	7.405.038.144	7.239.297.760	11.782.330.807
Pendapatan Ditangguhkan	-	-	38.888.889	194.444.445	350.000.000
Liabilitas Sewa	2.118.355.731	2.095.812.223	142.465.369	-	-
Utang Pihak Berelasi	500.000.000				
Liabilitas Imbalan Pascakerja	628.381.352	1.094.860.000	829.505.000	1.259.518.000	1.054.223.000
Jumlah Liabilitas jangka Panjang	12.651.775.229	10.595.710.368	8.415.897.402	8.693.260.205	13.186.553.807

¹⁾Tidak diaudit

Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, kontribusi paling besar pada liabilitas jangka panjang berasal dari liabilitas jangka panjang setelah dikurangi dengan liabilitas jangka pendek utang bank. Liabilitas jangka panjang Perseroan pada periode yang berakhir tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp10.595.710.368,- mengalami kenaikan sebesar Rp2.179.812.390,- atau sebesar 25,90% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan liabilitas sewa sebesar Rp1.953.346.854 atau sebesar 1371,10% dibandingkan dengan liabilitas sewa pada tanggal 31 Desember 2021.

Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, kontribusi paling besar pada liabilitas jangka panjang berasal dari liabilitas jangka panjang setelah dikurangi dengan liabilitas jangka pendek utang bank. Liabilitas jangka panjang Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp8.415.897.402,- mengalami penurunan sebesar Rp277.362.803,- atau sebesar 3,19% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp8.693.260.205,-. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya liabilitas imbalan pascakerja, pada periode 31 Desember 2021 liabilitas imbalan pascakerja sebesar R829.505.000,- dibandingkan dengan periode 31 Desember 2020 sebesar Rp1.259.518.000,-, terjadi penurunan liabilitas imbalan pascakerja sebesar Rp430.013.000,-.

Perbandingan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, kontribusi paling besar pada liabilitas jangka panjang berasal dari liabilitas jangka panjang setelah dikurangi dengan liabilitas jangka pendek utang bank. Liabilitas jangka panjang Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp8.693.260.205,- mengalami penurunan sebesar Rp4.493.293.602,- atau sebesar 34,07% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp13.186.553.807,-. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya liabilitas jangka panjang setelah dikurangi dengan liabilitas jangka pendek utang bank, pada periode 31 Desember 2020 liabilitas jangka panjang setelah dikurangi dengan liabilitas jangka pendek utang bank sebesar Rp7.239.297.760,- dibandingkan dengan periode 31 Desember 2019 sebesar Rp11.782.330.807,-, terjadi penurunan liabilitas jangka panjang setelah dikurangi dengan liabilitas jangka pendek utang bank sebesar Rp4.543.033.047,-.

3.2.6. Total Liabilitas

Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Pada 31 Maret 2022, kontribusi paling besar pada total liabilitas berasal dari liabilitas jangka panjang. Total liabilitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp15.352.761.390,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.415.953.725,- atau sebesar 10,16% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 13.936.807.665,-. Penurunan ini disebabkan karena di periode 31 Maret 2022 liabilitas jangka panjang mengalami kenaikan sebesar Rp2.179.812.966,- dan liabilitas jangka pendek menurun sebesar Rp763.859.241,-.

Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, kontribusi paling besar pada total liabilitas berasal dari liabilitas jangka panjang. Total liabilitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp13.936.807.665,- mengalami penurunan sebesar Rp455.457.461,- atau sebesar 3,16% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp14.392.265.126,-. Penurunan ini disebabkan karena di periode 31 Desember 2021 liabilitas jangka pendek menurun sebesar Rp178.094.658,- dan liabilitas jangka panjang menurun sebesar Rp277.362.803,-.

Perbandingan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, kontribusi paling besar pada total liabilitas berasal dari liabilitas jangka panjang. Total liabilitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp14.392.265.126,- mengalami penurunan sebesar Rp2.438.306.081,- atau sebesar 14,49% dibandingkan dengan total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp16.830.571.207,-. Penurunan ini disebabkan karena di periode 31 Desember 2020 liabilitas jangka panjang menurun sebesar Rp4.493.293.602,- dan liabilitas jangka pendek meningkat sebesar Rp2.054.987.521,-.

3.2.7. Ekuitas

Dibawah ini merupakan rincian ekuitas Perseroan :

Keterangan	30 Juni	31 Maret	31 Desember		
	2022 ¹⁾	2022	2021	2020	2019
EKUITAS					
Modal saham – nilai nominal Rp1.000.000 per saham					
Modal dasar - 20.000 saham					
Modal ditempatkan dan disetor penuh 11.000 saham	25.000.000.000	25.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
Tambahan modal disetor	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Saldo laba Ditentukan	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Saldo laba Belum Ditentukan	3.637.481.612	3.326.120.910	17.824.916.624	9.401.979.934	9.561.577.005
JUMLAH EKUITAS	30.137.481.612	29.826.120.910	29.324.916.624	20.901.979.934	21.061.577.005

¹⁾Tidak diaudit

Perbandingan ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021

Pada 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, kontribusi paling besar pada total ekuitas berasal dari saldo laba belum ditentukan. Total ekuitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp29.826.120.910,- mengalami peningkatan sebesar Rp501.204.286,- atau sebesar 1,71% dibandingkan dengan total ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp29.324.916.624,-. Peningkatan ini disebabkan karena di periode 31 Maret 2022 terjadi kenaikan modal disetor dan laba periode berjalan.

Perbandingan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, kontribusi paling besar pada total ekuitas berasal dari saldo laba. Total ekuitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp29.324.916.624,- mengalami peningkatan sebesar Rp8.422.936.690,- atau sebesar 40,30% dibandingkan dengan total ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp20.901.979.934,-. Peningkatan ini disebabkan karena di periode 31 Desember 2021 saldo laba meningkat sebesar Rp8.422.936.690,-.

Perbandingan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, kontribusi paling besar pada total ekuitas berasal dari modal saham. Total ekuitas Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp20.901.979.934,- mengalami penurunan sebesar Rp159.597.071,- atau sebesar 0,76% dibandingkan dengan total ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp21.061.577.005,-. Penurunan ini disebabkan karena di periode 31 Desember 2020 saldo laba menurun sebesar Rp159.597.07,-.

Arus Kas

Laporan arus kas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah penuh)				
	31 Maret	2021 ¹⁾	2021	31 Desember	2019
	2022	2021*	2020		
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(97.782.127)	216.862.222	(2.347.393.227)	3.700.445.052	5.398.781.276
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(2.182.548.044)	6.179.452	17.232.981.900	(661.564.401)	(465.915.703)
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(613.630.641)	(535.280.302)	(10.509.353.545)	(4.372.923.413)	(4.363.723.063)

¹⁾Tidak diaudit

3.2.8. Arus Kas dari Aktivitas Operasi

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*)	2021	2020	2019
ARUS KAS AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan kas dari pelanggan	6.013.771.470	5.930.658.965	20.417.244.338	17.466.011.709	24.123.691.481
Pembayaran kas kepada pemasok dan pihak ketiga lainnya	(3.065.984.820)	(1.596.402.862)	(11.178.026.752)	(3.105.910.925)	(6.074.310.235)
Pembayaran Bunga dan Administrasi Bank	(254.939.350)	(287.081.733)	(1.076.324.064)	(1.307.750.507)	(1.597.459.564)
Pembayaran Pajak Penghasilan Badan	(83.320.823)	(130.246.351)	(368.948.668)	(693.476.528)	(1.195.844.758)
Pembayaran Pajak Pembangunan Satu	(615.020.967)	(657.033.322)	(2.165.763.056)	(1.860.980.989)	(2.573.189.106)
Pembayaran Kas kepada Karyawan	(2.092.233.637)	(3.043.032.475)	(7.975.575.025)	(6.797.447.708)	(7.284.106.542)
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(97.728.127)	216.862.222	(2.347.393.227)	3.700.445.052	5.398.781.276

*) Tidak diaudit

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp97.728.127,- mengalami penurunan sebesar Rp314.590.349,- atau sebesar 322% dibandingkan dengan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp216.862.222,-. Penurunan ini disebabkan karena bertambahnya pembayaran kas kepada pemasok dan pihak ketiga lainnya pada periode 31 Maret 2022.

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2.347.393.227 mengalami penurunan sebesar Rp6.047.838.279,- dibandingkan dengan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp3.700.445.052,-. Penurunan tersebut terutama disebabkan meningkatnya pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga lainnya.

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp3.700.445.052 mengalami penurunan sebesar Rp1.698.336.224,- atau sebesar 31,46% dibandingkan dengan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp5.398.781.276,-. Penurunan tersebut terutama disebabkan menurunnya penerimaan kas dari pelanggan.

3.2.9. Arus Kas dari Aktivitas Investasi

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*)	2021	2020	2019
ARUS KAS AKTIVITAS INVESTASI					
Hasil Pelepasan Aset Tetap	1.864.144	-	21.040.000.000	764.000	-
Pembayaran Pajak Final Pelepasan Aset Tetap	-	-	(526.000.000)	-	-
Perolehan Aset Tetap	(2.188.259.385)	-	(3.287.197.552)	(664.643.469)	(499.534.234)
Penerimaan Penghasilan Bunga	3.847.197	6.179.452	6.179.452	2.315.068	33.618.531
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(2.182.548.044)	6.179.452	17.232.981.900	(661.564.401)	(465.915.703)

*) Tidak diaudit

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp2.182.548.044,- mengalami penurunan sebesar Rp2.188.727.496,- dibandingkan dengan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2021 sebesar Rp6.179.452,-. Penurunan tersebut terutama berasal dari bertambahnya perolehan aset tetap.

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp17.232.981.900,- mengalami peningkatan sebesar Rp17.894.546.301,- dibandingkan dengan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp661.564.401,-. Peningkatan tersebut terutama berasal dari hasil pelepasan aset tetap.

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp661.564.401 mengalami peningkatan sebesar Rp195.648.698,- dibandingkan dengan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp465.915.703,-. Peningkatan tersebut terutama berasal dari perolehan aset tetap.

3.2.10. Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021*)	2021	2020	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Pembayaran utang bank	(593.024.149)	(535.280.302)	(2.214.570.645)	(2.372.923.413)	(2.863.723.063)
Pencairan utang pembiayaan konsumen	(20.606.492)	-	(34.520.000)	-	-
Pembayaran dividen tunai	-	-	(8.260.262.900)	(2.000.000.000)	(1.500.000.000)
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(613.630.641)	(535.280.302)	(10.509.353.545)	(4.372.923.413)	(4.363.723.063)

*) Tidak diaudit

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp613.630.641,- mengalami kenaikan sebesar Rp78.350.339,- atau sebesar 14,64% dibandingkan dengan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2021 sebesar Rp535.280.302,-. Penurunan tersebut terutama berasal dari pembayaran utang bank yang meningkat dibandingkan dengan periode sebelumnya.

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2021

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp10.509.353.545,- mengalami penurunan sebesar Rp6.136.430.132,- atau sebesar 140,33 % dibandingkan dengan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp4.372.923.413,-. Peningkatan tersebut terutama berasal dari pembayaran dividen tunai yang lebih besar dibandingkan periode sebelumnya.

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp4.372.923.413,- mengalami penurunan sebesar Rp9.200.350,- atau sebesar 0,21% dibandingkan dengan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp4.363.723.063,-. Peningkatan tersebut terutama berasal dari pembayaran dividen tunai yang lebih besar dibandingkan periode sebelumnya.

3.3. Likuiditas dan Sumber Pendanaan

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas keuangan jangka pendeknya. Kebutuhan likuiditas Perseroan terutama diperlukan untuk modal kerja. Sedangkan, sumber utama likuiditas Perseroan berasal dari penerimaan kas dari pelanggan.

Perseroan memiliki tingkat likuiditas keuangan yang cukup baik. Hal ini ditunjukkan oleh peningkatan rasio lancar (total aset lancar/total liabilitas jangka pendek) Perseroan pada periode berakhir pada 30 Maret 2022 ,31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar 1,14x, 1,64x, 0,38x, dan 0,97x.

Sumber likuiditas Perseroan dapat diperoleh secara internal maupun eksternal yang berasal dari aktivitas operasi, investasi maupun aktivitas pendanaan. Hingga saat ini, Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan. Perseroan yakin bahwa Perseroan akan memiliki sumber pendanaan yang cukup dari aktivitas operasi, aktivitas investasi, aktivitas pendanaan dan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham. Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan juga memiliki kas dan setara kas sebesar Rp3.209.636.754,-.

Perseroan tidak melihat adanya kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian di luar rencana Penawaran Umum yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Kedepannya, Perseroan akan terus mengandalkan arus kas dari aktivitas operasi dan investasi untuk terus mendanai kegiatan operasi dan belanja modal Perseroan. Selain itu, diharapkan pertumbuhan laba yang terus meningkat juga akan semakin meningkatkan tingkat likuiditas Perseroan.

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

a) Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Perseroan menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, dan risiko likuiditas. Perseroan mendefinisikan risiko-risiko tersebut sebagai berikut:

- Risiko kredit merupakan risiko yang muncul dikarenakan debitur tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian Perseroan.
- Risiko likuiditas merupakan risiko atas ketidakmampuan Perseroan membayar liabilitasnya pada saat jatuh tempo. Saat ini Perseroan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo.

Dalam rangka untuk mengelola risiko tersebut secara efektif, Direksi Perseroan telah menyetujui beberapa strategi untuk pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Perseroan secara keseluruhan, program manajemen risiko keuangan berfokus untuk meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak buruk pada kinerja keuangan Perseroan. Pedoman ini menetapkan tujuan dan tindakan yang harus diambil dalam rangka mengelola risiko keuangan yang dihadapi Perseroan.

1. Risiko kredit

Risiko kredit Perseroan terutama melekat pada kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya dan uang jaminan. Perseroan mengelola risiko kredit terkait penempatan saldo rekening dan deposito berjangka di bank hanya dengan menggunakan bank-bank

yang memiliki reputasi dan predikat yang baik untuk mengurangi kemungkinan kerugian akibat kebangkrutan bank. Perseroan mengendalikan eksposur risiko kredit terkait dengan piutang dengan menetapkan kebijakan, dimana persetujuan atau penolakan kontrak kredit baru dan kepatuhan atas kebijakan tersebut dipantau oleh Direksi. Sebagai bagian dari proses dalam persetujuan atau penolakan tersebut, reputasi dan jejak rekam pelanggan menjadi bahan pertimbangan. Saat ini tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Hal ini dikarenakan seluruh pendapatan usaha Perseroan dapat ditagihkan secara tepat waktu.

2. Risiko Likuiditas

Pada saat ini Perseroan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, Perseroan berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup. Selain itu, Perseroan memiliki kas dan setara kas yang cukup tinggi untuk memenuhi kebutuhan likuiditas.

3. Risiko Suku Bunga

Perseroan terkespos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. Perseroan memiliki pinjaman jangka pendek dan jangka panjang kepada bank dengan menggunakan tingkat bunga pasar pinjaman dengan suku bunga mengambang menimbulkan risiko arus kas. Pada saat ini, Perseroan tidak memiliki kebijakan atau pengaturan tertentu untuk mengelola risiko tingkat bunga.

Perseroan akan memonitor secara ketat pergerakan suku bunga di pasar dan apabila suku bunga mengalami kenaikan yang signifikan maka Perseroan akan menegosiasi kembali suku bunga tersebut dengan para pembeli pinjaman dan mengurangi pinjaman dengan tingkat bunga yang lebih tinggi ke pinjaman dengan tingkat bunga yang lebih rendah. Tidak terdapat aktivitas lindung nilai tingkat bunga pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

KOMITMEN DAN PERISTIWA PENTING

a. Komitmen Bank

1. Berdasarkan Perjanjian Kredit tertanggal 20 April 2017 No. PK/PRK/069/17 yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 1951/BOG/EXT/22 tanggal 10 Juni 2022, Perusahaan memperoleh Pinjaman Rekening Koran (PRK) dari PT Bank Pan Indonesia Tbk maksimum sebesar Rp1.000.000.000 untuk modal kerja dengan rincian sebagai berikut:

Fasilitas	: Pinjaman Rekening Koran (PRK)
Plafon	: Rp 1.000.000.000
Sifat Kredit	: Revolving
Tujuan	: Modal Kerja
Jangka Waktu	: 12 bulan (20 April 2022 – 20 April 2023)
Bunga	: 8,50% per tahun

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang (*floating*) per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan Bank dengan jangka waktu fasilitas pinjaman 5 (lima) tahun. Pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019 saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp259.942.691, Nihil, Rp19.074.200 dan Nihil.

2. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 28 April 2015 yang dibuat di hadapan Hasnah, S.H., Notaris di Bogor, yang beberapa kali telah mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 1951/BOG/EXT/22 tanggal 10 Juni 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Bank Pan Indonesia Tbk dengan jumlah plafon sebesar Rp20.000.000.000 dengan tujuan modal kerja. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga mengambang (*floating*) per tahun. Fasilitas ini berlaku 10 tahun sejak tanggal pencairan pinjaman yang akan jatuh tempo pada tanggal 28 April

2025. Pinjaman ini dijamin dengan beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berupa tanah milik Perusahaan (Catatan 10) dengan detail sebagai berikut:

- a. SHGB No. 1305 dengan luas tanah 161m²;
- b. SHGB No. 85 dengan luas tanah 535m²;
- c. SHGB No. 284 dengan luas tanah 1.866m²;
- d. SHGB No. 1308 dengan luas tanah 7.988m²;
- e. SHGB No. 1307 dengan luas tanah 1.005m²;
- f. SHGB No. 1312 dengan luas tanah 172m².

Pada perjanjian pinjaman ini, terdapat ketentuan pembatasan yang dilakukan oleh Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Membubarkan Perseroan;
- b. Mengubah bidang atau jenis usahanya;
- c. Meminta dinyatakan pailit;
- d. Mengubah bentuk hukum atau status hukum harus dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank dan memperoleh persetujuan dari Bank;
- e. Mengubah anggaran dasar perusahaan harus dengan pemberitahuan secara tertulis oleh debitur kepada Bank dan memperoleh persetujuan tertulis dari Bank;
- f. Mengubah susunan pengurus dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank dan memperoleh persetujuan dari Bank;
- g. Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga;
- h. Menyewakan atau mengalihkan barangbarang yang dipergunakan sebagai jaminan baik barang bergerak maupun tidak bergerak;
- i. Mengalihkan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- j. Mengeluarkan saham-saham baru dan/atau menjual saham-saham yang telah ada, selama 50% (lima puluh persen) saham mayoritas dimiliki oleh Perseroan, dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Bank dan memperoleh persetujuan dari Bank;

Pada 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 Perseroan telah memenuhi ketentuan pembatasan dari Bank, kecuali untuk poin 4, 5 dan 9, Perseroan telah mendapatkan waiver dari Bank. Tidak ada ketentuan *financial covenant* pada perjanjian pinjaman ini.

Total pembayaran utang bank yang telah dilakukan Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp291.503.443, Rp535.280.302, Rp2.214.570.645, Rp2.372.932.413 dan Rp2.863.723.063.

3. Utang pembiayaan konsumen merupakan cicilan kendaraan bermotor kepada PT Astra International Tbk, pihak ketiga yang dengan jangka waktu 1 tahun, dengan tingkat bunga tetap 3,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, saldo utang pembiayaan konsumen masing-masing sebesar Rp48.443.508,-, Rp69.040.000,-, Nihil dan Nihil.

b. Perjanjian-Perjanjian Penting

1. Perseroan mengadakan perjanjian terkait penyewaan lahan dengan PT Bogorindo Cemerlang, pihak berelasi, yang berlokasi di Kecamatan Babakan Madang, Desa Sentul seluas 693m². Perjanjian ini berlaku efektif sejak tanggal 20 September 2019 dengan jangka waktu sesuai jatuh tempo Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu sampai dengan 2031 berikut dengan perpanjangannya selama 25 tahun dengan total 37 tahun.
2. Perseroan mengadakan perjanjian sewa bangunan berlokasi di Jl. Surya Raya Kav Comercial Area 1, Olympic CBD – Desa Sentul Bogor, Jawa Barat seluas 6.285m² dengan Ny. Uni Prawitasari, Ny. Tan

Wellih, Tn. Willson Ardian Nursalim, pihak berelasi, yang berlaku efektif sejak 29 Desember 2021. Perjanjian tersebut berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2032.

3. Perseroan mengadakan perjanjian sewa lahan seluas 50m² berlokasi di Kecamatan Babakan Madang, Desa Sentul dengan PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk, pihak berelasi, yang mana Perusahaan sebagai yang menyewakan. Jangka waktu perjanjian sewa menyewa lahan atas penempatan papan iklan (*billboard*) berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal 1 April 2018 sampai dengan 1 April 2023.
4. Perseroan mengadakan perjanjian sewa tanah dan bangunan yang berlokasi di *rest area* KM 19+200 (A) Jl. Tol Jakarta – Cikampek, Bekasi, dengan PT Samudra Adidaya Sentosa yang merupakan pihak ketiga, jangka waktu perjanjian berlaku selama 10 tahun yang berakhir tanggal 11 November 2031.

Sewa tanah dan bangunan tersebut akan digunakan untuk keperluan aktivitas kegiatan usaha hotel milik Perusahaan.

c. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2022.

Amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amandemen PSAK 1 : Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amandemen PSAK 1 : Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Oanjang;
- Amandemen PSAK 25 : Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amandemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107 : Akuntansi Ijarah.

Standar baru dan amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi; dan
- Amandemen PSAK 74 : Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

d. Peristiwa Penting Lainnya

Pada awal tahun 2020, Badan Nasional Penanggulangan Bencana Republik Indonesia mengumumkan berlakunya “Status Keadaan Tertentu Darurat Bencana Wabah Penyakit Akibat Virus Corona”. Wabah virus corona menjadi pandemi global yang berdampak terhadap perekonomian dalam negeri dan dunia yang antara lain ditandai dengan melemahnya nilai tukar rupiah dan menurunnya harga-harga sekuritas di pasar modal.

Manajemen berkeyakinan bahwa pandemik Covid-19 saat ini memiliki dampak yang tidak material terhadap kinerja usaha Perusahaan seperti tercermin dari peningkatan laba bersih yang sejalan dengan stabilitas permintaan dari pelanggan, meskipun terdapat ketidakpastian signifikan mengenai dampak kondisi ini terhadap kegiatan usaha Perusahaan dimasa mendatang.

Perusahaan sedang terus memonitor situasi pandemik Covid-19 terhadap aspek keuangan dan bisnis Perusahaan, agar dapat mengambil langkah-langkah yang terbaik demi keberlangsungan usaha, karyawan

dan pemangku kepentingan. Adapun Pandemi Covid-19 yang mengakibatkan tingkat okupansi Perseroan mengalami Penurunan. Hal ini berdampak juga terhadap pendapatan Perseroan, berikut adalah data okupansi Perseroan tahun 2019 – 2021:

No.	Rooms Category	2019	2020	2021
1.	Tingkat Okupansi Suite rooms	30,4%	34,2%	43,3%
2.	Tingkat Okupansi Executive rooms	64,3%	50,5%	48,1%
3.	Tingkat Okupansi Deluxe rooms	31,8%	25,8%	28,0%

Tabel Okupansi diatas adalah keterangan Tingkat Okupansi dari Hotel Kedaton 8 – Family yang berlokasi di Jalan Surya Raya Kav. Commercial Area I Olympic CBD, Sentul, Babakan Madang.

Okupansi selama Pandemi di tahun 2020 dan 2021 mengalami penurunan dibandingkan dengan di tahun 2019, hal ini berdampak ke pendapatan dan profitabilitas Perseroan yang terrefleksi di laporan keuangan Perseroan.

Tabel berikut menganalisis liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

	31 Maret 2022			
	<1 Tahun	1-5 Tahun	>5 Tahun	Total (Rp)
Utang Usaha	329.389.597	-	-	329.389.597
Utang Bank	2.969.468.635	5.712.362.126	-	8.681.830.761
Utang Pembiayaan Konsumen	48.433.508	-	-	48.433.508
Beban Akrual	2.084.506.716	-	-	2.084.506.716
Liabilitas Sewa	36.128.692	1.218.818.186	795.090.262	2.113.037.140
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	1.672.200	-	-	1.672.200
Total	5.469.599.348	6.994.180.312	795.090.262	13.258.869.922

	31 Desember 2021			
	<1 Tahun	1-5 Tahun	>5 Tahun	Total (Rp)
Utang Usaha	373.252.679	-	-	373.252.679
Utang Bank	1.568.296.060	7.405.038.144	-	8.973.334.204
Utang Pembiayaan Konsumen	69.040.000	-	-	69.040.000
Beban Akrual	2.575.314.348	-	-	2.575.314.348
Liabilitas Sewa	5.283.508	53.617.802	88.847.567	147.748.877
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	6.498.600	-	-	6.498.600
Total	4.597.685.195	7.458.655.946	88.847.567	12.145.188.708

	31 Desember 2020			
	<1 Tahun	1-5 Tahun	>5 Tahun	Total (Rp)
Utang Usaha	185.078.351	-	-	185.078.351
Utang Bank	3.911.348.723	7.239.297.760	-	11.150.646.483
Beban Akrual	919.539.050	-	-	919.539.050
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	5.410.600	-	-	5.410.600
Total	5.021.376.724	7.239.297.760	-	12.260.674.484

	31 Desember 2019			
	<1 Tahun	1-5 Tahun	>5 Tahun	Total (Rp)
Utang Usaha	386.633.390	-	-	386.633.390
Utang Bank	1.687.871.079	11.782.330.807	-	13.470.201.886
Beban Akrual	914.592.513	-	-	914.592.513
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	400.000	-	-	400.000
Total	2.989.496.982	11.782.330.807	-	14.771.827.789

INVESTASI BARANG MODAL

Tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka memenuhi syarat regulasi.

KEBIJAKAN PEMERINTAH

Hukum dan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dapat mempengaruhi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Meskipun Perseroan memiliki keyakinan bahwa dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mematuhi seluruh peraturan yang berlaku, pemenuhan kewajiban atas peraturan-peraturan baru atau perubahannya atau interpretasinya maupun pelaksanaannya, serta perubahan terhadap interpretasi atau pelaksanaan hukum dan peraturan perundang-undangan yang telah ada, dapat berdampak material terhadap kegiatan dan kinerja operasional Perseroan. Apabila Perseroan tidak mematuhi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Perseroan dapat dikenakan sanksi perdata, termasuk denda, hukuman serta sanksi-sanksi pidana lainnya. Selain itu perubahan hukum, peraturan ketenagakerjaan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai upah minimum dan kebebasan serikat pekerja juga dapat mengakibatkan meningkatnya permasalahan dalam hubungan industrial, sehingga dapat berdampak material pada kegiatan operasional Perseroan. Terjadinya perubahan mengenai upah minimum Perseroan tentu akan mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan, sehingga Perseroan harus beradaptasi untuk menyesuaikan kegiatan usahanya berdasarkan kinerja keuangan yang baru. Apabila Perseroan tidak bisa beradaptasi, Perseroan akan mengalami kerugian baik dari kegiatan usaha maupun kinerja keuangannya.

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, Perseroan menerapkan standar yang tinggi yang tetap mengacu kepada peraturan pemerintah yang berlaku, hal ini dibuktikan dengan diraihnya sertifikat CHSE (*Cleanliness, Healthy, Safety, Environment*) dan Sertifikat Indonesia Care yang dikeluarkan oleh Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif yang bekerja sama dengan PT. Sucofindo didalam pelaksanaan auditnya, Kedaton 8 Hotel Restaurant & Business Lounge tersertifikasi sebagai Hotel Bintang dengan kategori Resiko Menengah Rendah.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung berbagai risiko. Sebelum memutuskan untuk berinvestasi dalam Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, calon investor diperingatkan bahwa risiko ini mungkin melibatkan Perseroan, lingkungan dan negara di mana Perseroan beroperasi, serta saham Perseroan. Oleh karena itu, calon investor diharapkan untuk membaca, memahami, dan mempertimbangkan seluruh informasi yang disajikan dalam Prospektus ini, termasuk informasi yang berkaitan dengan risiko usaha yang dihadapi oleh Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebelum membuat keputusan investasi yang menyangkut saham Perseroan. Seluruh risiko yang disajikan dalam Prospektus ini mungkin memiliki dampak negatif dan material terhadap kinerja Perseroan secara keseluruhan, termasuk kinerja operasional dan keuangan, dan mungkin memiliki dampak langsung terhadap harga perdagangan saham Perseroan, sehingga dapat mengakibatkan calon investor mungkin kehilangan seluruh atau sebagian dari investasinya. 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 Perseroan.

Penjelasan mengenai risiko usaha ini berisi pernyataan perkiraan ke depan ("forward looking statements") yang berhubungan dengan kejadian yang mengandung unsur kejadian dan kinerja keuangan di masa yang akan datang. Secara umum, investasi dalam efek-efek dari perusahaan-perusahaan di negara berkembang seperti Indonesia memiliki risiko-risiko yang umumnya tidak terkait dengan investasi pada efek-efek di perusahaan-perusahaan di negara lain dengan ekonomi yang lebih maju. Apabila terjadi perubahan kondisi perekonomian, sosial dan politik secara global, terdapat kemungkinan harga saham Perseroan di pasar modal dapat turun dan investor dapat menghadapi potensi kerugian investasi.

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

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

Risiko Persaingan Usaha

Industri perhotelan berkaitan dengan industri pariwisata, dimana industri pariwisata termasuk industri yang selalu berkembang. Seiring dengan tumbuhnya industri pariwisata, industri perhotelan dan restoran juga ikut berkembang untuk mengimbangi dalam mengakomodasi para pelanggan. Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan dan restoran, Perseroan tentu tidak lepas dari persaingan. Terdapat banyak hotel berbintang dan restoran yang menawarkan fasilitas yang lengkap dengan rate kamar yang kompetitif untuk menarik para pelanggan, adapun banyak pesaing yang menawarkan restoran premium dengan harga terjangkau. Kualitas pelayanan, kelengkapan fasilitas, kenyamanan para tamu tentu menjadi tolak ukur pelanggan dalam memilih hotel yang akan disinggahi.

Perseroan dan kompetitor berlomba-lomba untuk mengambil hati pelanggan, mulai dari memberikan rate kamar spesial pada musim tertentu, memberikan promosi baru terhadap fasilitas atau restoran, penambahan fasilitas untuk menjangkau pangsa pasar lebih luas, dan lain sebagainya. Hal ini membuat Perseroan harus bisa mengimbangi kompetitornya untuk mempertahankan bahkan meningkatkan jumlah tamu yang singgah ataupun menggunakan fasilitas Perseroan. Jika Perseroan tidak dapat mengimbangi pergerakan pasar dan kompetitornya, terdapat risiko bahwa para pelanggan akan memilih hotel lain sebagai akomodasi dibandingkan dengan Hotel Perseroan. Hal ini dapat berdampak negatif pada kegiatan usaha dan kinerja keuangan Perseroan karena jika Perseroan tidak bisa mengimbangi pergerakan pasar atau kompetitornya, semakin sulit bagi Perseroan untuk menjangkau kembali pangsa pasar tersebut.

Risiko Tidak Diperpanjangnya Masa Berlaku Lahan

Perseroan memiliki risiko terkait tidak diperpanjangnya masa berlaku lahan. Salah satunya adalah jangka waktu sewa lahan yang digunakan untuk Kedaton 8 Xpress Hotel dengan PT Samudra Adidaya Sentosa dimana masa sewa lahan adalah dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yang akan berakhir pada 11 November 2031.

Pada saat jatuh tempo, kedua belah pihak dapat memutuskan untuk memperpanjang atau menghentikan sewa menyewa tersebut, maka apabila perjanjian sewa menyewa antara Perseroan dan pemilik fasilitas tersebut tidak diperpanjang, Perseroan dapat mengalami penurunan pendapatan.

Namun, Perseroan dengan PT Samudra Adidaya Sentosa masing-masing memiliki visi yang sama terkait pengembangan bisnis hotel di *rest area*, selain itu, Bisnis hotel Xpress dengan PT Samudra Adidaya Sentosa akan sukses apabila terdapat sinergi dari pengelola *rest area* dan tenant-tenant disekitarnya, sehingga diperlukan kemitraan untuk tumbuh bersama.

B. RISIKO USAHA YANG BERKAITAN DENGAN BISNIS PERSEROAN

Risiko-risiko usaha yang dihadapi oleh Perseroan antara lain:

1. Risiko Sumber Daya Manusia

Pada bidang perhotelan, sumber daya manusia menjadi salah satu bagian yang sangat penting dalam keberlangsungan usaha. Sumber daya manusia yang dimiliki hotel akan merepresentasikan kualitas pelayanan hotel terhadap pengunjung yang datang, sehingga Perseroan harus memastikan bahwa seluruh sumber daya manusia memiliki kompetensi yang sesuai dengan standar Perseroan. Apabila terdapat sumber daya manusia yang tidak memiliki kompetensi yang baik, maka akan meninggalkan impresi yang kurang baik terhadap pengunjung.

Selain itu Perseroan harus mengantisipasi apabila terjadinya kekurangan sumber daya manusia, karena jika sumber daya manusia yang dimiliki kurang cukup, waktu yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha akan terganggu terutama dalam hal melayani tamu yang datang. Risiko-risiko sumber daya manusia yang dapat muncul dalam menjalankan kegiatan usaha harus diperhatikan dan diantisipasi agar tidak mempengaruhi kegiatan usaha serta menurunkan kinerja keuangan Perseroan.

2. Risiko Pengadaan Barang

Perseroan tentu membutuhkan suplai barang dalam menjalankan kegiatan usahanya dan melancarkan operasional bisnis mulai dari inventori seperti kursi, meja, kasur, televisi hingga bahan makanan dan minuman untuk keperluan restoran hotel. Kerusakan atau ketidaktersediaan terhadap barang yang diperlukan dapat menghambat kegiatan operasional Perseroan sehingga Perseroan harus mencari alternatif atau pengganti terhadap barang yang diperlukan. Apabila Perseroan tidak mendapatkan pengganti tersebut dengan tepat waktu, rangkaian proses kegiatan usaha Perseroan dapat terpengaruhi sehingga dapat berdampak negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

3. Risiko Pengembangan Bisnis

Dalam meningkatkan kegiatan usaha, Perseroan selalu melakukan assessment dalam rangka mengembangkan bisnis di masa yang akan datang. Perseroan memiliki strategi usaha untuk mengembangkan hotel dan fasilitas pendukung yang dimiliki pada Hotel Perseroan. Dalam proses mengembangkan bisnis Perseroan, terdapat risiko bahwa Perseroan mengalami kendala-kendala tidak terduga yang dapat memperlambat atau bahkan mengentikan proses pengembangan tersebut. Perseroan harus mencegah atau mengantisipasi agar kendala-kendala yang terjadi tidak mempengaruhi jalannya proses pengembangan bisnis Perseroan. Jika Perseroan tidak tanggap, maka waktu dan biaya yang diperlukan dalam proses pengembangan bisnis Perseroan meningkat dan dapat mengganggu jalannya kegiatan usaha serta merugikan kinerja keuangan Perseroan.

4. Risiko Wabah Penyakit

Wabah penyakit dapat disebut sebagai epidemi atau pandemi. Epidemi terjadi ketika suatu penyakit telah menyebar dengan cepat ke wilayah atau negara tertentu dan mulai mempengaruhi populasi penduduk di wilayah atau negara tersebut. Pandemi adalah wabah penyakit yang terjadi secara luas di seluruh dunia. Pada saat ini, sedang terjadi pandemi COVID-19 yang mewabah di seluruh dunia yang memberikan dampak besar bagi industri pariwisata. Wabah COVID-19 ini menyebar melalui orang ke orang, baik kontak secara langsung maupun tidak langsung.

Wabah penyakit ini mengakibatkan terjadinya *lockdown* di beberapa daerah bahkan negara untuk mengantisipasi adanya kerumunan dan mengurangi tingkat penularan. Wabah COVID-19 ini sangat berdampak pada industri pariwisata karena pada saat *lockdown* dan karantina mandiri dilakukan, tempat hiburan seperti *mall*, restoran dan lain sebagainya sempat ditutup dan operasionalnya dibatasi karena tempat-tempat tersebut. Hal ini sangat berdampak kepada kegiatan usaha dan kinerja keuangan karena penutupan mall dan pemberlakuan hanya *take away* untuk restoran sangat menurunkan kinerja keuangan.

Hal ini juga berdampak pada industri perhotelan yang berkaitan erat dengan industri pariwisata. Terjadinya *lock down* dan kebijakan *social distancing* menyebabkan tamu yang berkunjung dan menggunakan fasilitas pada hotel-hotel mengalami penurunan yang cukup signifikan, sehingga para pelaku usaha termasuk Perseroan harus mampu beradaptasi dengan situasi dan mencari alternatif dalam mempertahankan bahkan meningkatkan kinerja keuangannya agar dampak yang dirasakan Perseroan tidak semakin besar.

C. RISIKO UMUM

1. Kondisi Perekonomian Global

Kondisi perlambatan perekonomian global mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap kinerja perusahaan-perusahaan di Indonesia, termasuk bagi Perseroan. Penguatan ataupun pelemahan perekonomian di suatu negara, akan memberikan pengaruh langsung terhadap tingkat permintaan dan penawaran yang terjadi negara tersebut. Selain itu, secara tidak langsung akan berpengaruh pada negara yang mempunyai hubungan kerjasama dengan negara yang mengalami perubahan kondisi perekonomian tersebut. Kondisi perekonomian global juga dipengaruhi oleh kejadian-kejadian yang signifikan seperti kurangnya likuiditas di pasar kredit dan hipotek subprima Amerika Serikat pada semester kedua tahun 2007. Bencana seperti tsunami pada tahun 2011 di Jepang dan pandemi COVID-19 yang berlangsung sejak awal bulan Maret 2020 juga merupakan hambatan dalam menstabilkan ekonomi global. Dalam hal ini, jika terjadi perubahan kondisi perekonomian secara global, kinerja Perseroan akan terpengaruhi karena Perseroan bekerjasama dengan prinsipal-prinsipal merek yang berasal dari luar negeri maupun dalam negeri. Pengaruh perubahan kondisi perekonomian negara asal prinsipal merek akan mempengaruhi kinerjanya dan akan mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.

Melemahnya perekonomian global yang signifikan termasuk perekonomian Indonesia, akan mempengaruhi Perseroan baik dalam mendapatkan produk dari prinsipal merek maupun melakukan distribusi dan penjualan kepada konsumen. Tidak stabilnya perekonomian Indonesia akan mempengaruhi daya beli konsumen sehingga intensitas penjualan dan distribusi produk oleh Perseroan berubah. Daya beli konsumen yang menurun dapat berdampak merugikan terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan dan kinerja operasional Perseroan.

2. Kondisi Sosial dan Politik di Indonesia

Kinerja Perseroan juga dipengaruhi oleh kestabilan sosial politik dan perekonomian di Indonesia. Adanya perubahan, gejolak atau ketidakpastian kondisi sosial dan politik tersebut dapat menyebabkan penurunan pada berbagai kegiatan di berbagai sektor industri. Dalam hal ini ketidakstabilan kondisi sosial dan politik dapat disebabkan oleh:

- Jumlah partai politik yang relatif banyak di Indonesia, sehingga menciptakan banyaknya perbedaan kepentingan;
- Banyaknya demonstrasi yang dilakukan oleh kelompok masyarakat; maupun
- Perubahan-perubahan atas kebijakan Pemerintah maupun lembaga daerah.

Apabila hal tersebut terjadi maka dapat berdampak pada terganggunya pekerjaan yang dilakukan Perseroan sehingga mengurangi perolehan pendapatan Perseroan.

3. Gugatan Hukum

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari adanya gugatan hukum. Gugatan hukum yang dihadapi antara lain pelanggaran kesepakatan dalam kontrak oleh salah satu pihak. Gugatan hukum dapat berasal dari pelanggan, pemasok, kreditur, pemegang saham Perseroan, instansi Pemerintah, maupun masyarakat sekitar lokasi hotel. Bila pelanggaran kontrak tersebut tidak dapat diselesaikan dengan hasil yang memuaskan setiap pihak yang terlibat dalam kontrak, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan hukum kepada pihak lainnya dan hal ini dapat merugikan para pihak yang terlibat, termasuk Perseroan.

4. Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Hukum dan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dapat mempengaruhi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Meskipun Perseroan memiliki keyakinan bahwa dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mematuhi seluruh peraturan yang berlaku, pemenuhan kewajiban atas peraturan-peraturan baru atau perubahannya atau interpretasinya maupun pelaksanaannya, serta perubahan terhadap interpretasi atau pelaksanaan hukum dan peraturan perundang-undangan yang telah ada, dapat berdampak material terhadap kegiatan dan kinerja operasional Perseroan. Apabila Perseroan tidak mematuhi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Perseroan dapat dikenakan sanksi perdata, termasuk denda, hukuman serta sanksi-sanksi pidana lainnya. Selain itu perubahan hukum, peraturan ketenagakerjaan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai upah minimum dan kebebasan serikat pekerja juga dapat mengakibatkan meningkatnya permasalahan dalam hubungan industrial, sehingga dapat berdampak material pada kegiatan operasional Perseroan. Terjadinya perubahan mengenai upah minimum Perseroan tentu akan mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan, sehingga Perseroan harus beradaptasi untuk menyesuaikan kegiatan usahanya berdasarkan kinerja keuangan yang baru. Apabila Perseroan tidak bisa beradaptasi, Perseroan akan mengalami kerugian baik dari kegiatan usaha maupun kinerja keuangannya.

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN SAHAM PERSEROAN

1. Kondisi Pasar Modal Indonesia yang Dapat Mempengaruhi Harga dan Likuiditas Saham

Pasar modal Indonesia tentu memiliki risiko yang dapat mempengaruhi harga dan likuiditas saham dan jika risiko-risiko terkait hal ini terjadi, hal ini berdampak juga pada saham Perseroan. 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. Risiko spesifik yang dapat memiliki dampak negatif dan materiil kepada harga saham, kegiatan usaha, hasil operasi, arus kas dan kondisi keuangan Perseroan termasuk antara lain:

- kondisi politik, sosial dan ekonomi yang tidak stabil;
- perang, aksi terorisme, dan konflik sipil;
- intervensi pemerintah, termasuk dalam hal tarif, proteksi dan subsidi;
- perubahan dalam peraturan, perpajakan dan struktur hukum;
- kesulitan dan keterlambatan dalam memperoleh atau memperpanjang perizinan;
- tindakan-tindakan yang diambil oleh Pemerintah;
- kurangnya infrastruktur energi, transportasi dan lainnya; dan
- penyitaan atau pengambilalihan aset.

2. Risiko Fluktuasi Harga Saham

Harga saham setelah Penawaran Umum Perdana Saham dapat berfluktuasi cukup besar dan dapat diperdagangkan pada harga yang cukup rendah di bawah Harga Penawaran, tergantung pada berbagai faktor, diantaranya:

- Perbedaan realisasi kinerja keuangan dan operasional aktual dengan yang diharapkan oleh para pembeli, pemodal, dan analis;
- Perubahan rekomendasi atau persepsi analis terhadap Perseroan atau Indonesia;
- Perubahan pada kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia serta dampaknya terhadap industri Perseroan;
- Keterlibatan Perseroan dalam perkara litigasi;
- Perubahan harga-harga saham perusahaan-perusahaan asing (terutama di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- Fluktuasi harga saham yang terjadi secara global;
- Perubahan peraturan Pemerintah; dan
- Perubahan manajemen kunci.

Penjualan saham Perseroan dalam jumlah substansial di masa mendatang di pasar publik, atau persepsi bahwa penjualan tersebut dapat terjadi, dapat berdampak negatif terhadap harga pasar yang berlaku atas sahamnya atau terhadap kemampuannya untuk mengumpulkan modal melalui penawaran umum ekuitas tambahan atau efek yang terkait ekuitas.

Harga Penawaran dapat secara substansial lebih tinggi daripada nilai aset bersih per saham dari saham yang beredar yang diterbitkan ke para pemegang saham Perseroan yang telah ada, sehingga investor dapat mengalami penurunan nilai yang substansial.

3. Risiko Pembagian Dividen

Kemampuan Perseroan untuk mengumumkan pembagian dividen sehubungan dengan saham Perseroan yang ditawarkan akan bergantung pada kinerja keuangan Perseroan di masa depan yang juga bergantung pada keberhasilan implementasi strategi pertumbuhan Perseroan dan faktor-faktor lainnya yang berada di luar kendali Perseroan. Apabila Perseroan membukukan kerugian atas hasil kinerja operasionalnya dalam laporan keuangan Perseroan, maka Perseroan tidak dapat membagikan dividen. Selain itu, Perseroan dapat mencatatkan biaya atau kewajiban yang akan mengurangi atau meniadakan kas yang tersedia untuk pembagian dividen. Salah satu faktor ini dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

MANAJEMEN PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tanggal 9 September 2022 terhadap laporan keuangan Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan untuk tahun yang berakhir 31 Maret 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, anggota jaringan global RSM dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Akuntan Publik Tjun Tjun dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1115 serta periode 12 (dua belas) bulan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, anggota jaringan global RSM dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Akuntan Publik Eishennoraz dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1155.

Pengungkapan laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 merupakan untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai dengan POJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 ("POJK No. 7/2021") dan 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. 04/2022").

Tidak terdapat perubahan yang material dalam laporan keuangan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021.

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

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Puri Sentul Permai Tbk. (“Perseroan”) sebelumnya didirikan dengan nama PT Puri Sentul Permai, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Sentul, Kabupaten Bogor didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 28 tertanggal 8 Juli 2008, yang dibuat di hadapan Ernie, S.H. Notaris di Jakarta Timur, yang telah: (i) memperoleh status badan hukum dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 3 Desember 2008 Nomor AHU-93509.AH.01.01.Tahun 2008; (ii) didaftar dalam daftar Perseroan Nomor AHU-0117780.AH.01.09 Tahun 2008 tertanggal 3 Desember 2008.; (iii) diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 003 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 001402 yang diterbitkan tanggal 11 Januari 2022, berdasarkan sertifikat Perum Percetakan Negara Republik Indonesia tanggal 11 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Asisten Manager Dokumen Negara dan daerah atas nama Direksi Perum Percetakan Negara Republik Indonesia (“**Akta Pendirian**”).

Tahun 2008 (Akta Pendirian)

Berdasarkan Akta No. 28/2008, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Modal Dasar	:	Rp20.000.000.000,- terbagi atas 20.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp11.000.000.000,- terbagi atas 11.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000,-

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Putrasakti Intichemicals	4.400	4.400.000.000	40,00
PT Bogorindo Cemerlang	3.300	3.300.000.000	30,00
PT Intan Perdana Sukses	3.300	3.300.000.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	11.000	11.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portefel	9.000	9.000.000.000	

Penyetoran modal sebesar Rp11.000.000.000,- (sebelas miliar rupiah) sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan telah disetor penuh oleh para pemegang saham pendiri Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Nomor 4 tanggal 4 Oktober 2022 dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur yang telah: (i) diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0299052 tanggal 5 Oktober 2022; dan (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0198776.AH.01.11.TAHUN 2022 tertanggal 5 Oktober 2022 (“Akta No.4/2022”), yang memuat tentang persetujuan pemegang saham Perseroan sehubungan adanya keterlambatan atas penyetoran sesuai Akta Pendirian Perseroan yang baru dilakukan melalui Pembelian Tanah pada tanggal Akta Jual Beli pada 24 April 2009 ditambah dengan biaya pemotongan tanah, seluruhnya sebesar Rp11.000.000.000,- (sebelas miliar rupiah), Para Pemegang Saham Perseroan menyatakan bahwa modal ditempatkan Perseroan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan sampai dengan tanggal Keputusan telah disetor penuh. Terhadap keterlambatan penyetoran, tidak terdapat suatu konsekuensi hukum yang menyebabkan Perseroan tidak dapat menjalankan kegiatan usahanya dan tidak terdapat sanksi sebagai akibat dari keterlambatan penyetoran tersebut.

Catatan:

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Perubahan Modal Dasar Perseroan Terbatas, pada saat Peraturan Pemerintah dimaksud mulai berlaku, Perseroan Terbatas yang telah didirikan dengan modal dasar sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) UU No. 40/2007, tetap dapat menjalankan usahanya tanpa harus menyesuaikan modal dasarnya.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang mana dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini, diubah seluruhnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Nomor 5 tanggal 8 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menkumham") sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-005897.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 8 Agustus 2022; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Kemenkumham") sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0276594 tanggal 8 Agustus 2022; dan (iii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0154253.AH.01.11.TAHUN 2022 tertanggal 8 Agustus 2022 ("**Akta No. 5/2022**").

Berdasarkan Akta No. 5/2022, Kegiatan Usaha Utama Perseroan yaitu :

- **Hotel Bintang (KBLI 5510)**, mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
- **Restoran (KBLI 56101)**, mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.

Tidak terdapat perubahan Kegiatan Usaha Utama sejak Perseroan didirikan hingga dengan Prospektus ini diterbitkan, namun terdapat perubahan penyesuaian bidang usaha sesuai dengan klasifikasi kategori dan subgolongan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 19 Tahun 2017 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI 2020") yaitu Hotel Bintang (KBLI 5510) dan Restoran (KBLI 56101).

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir kali adalah sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka sebagaimana terangkum berdasarkan Akta No. 5/2022.

Berdasarkan Akta No. 5/2022, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Modal Dasar	:	Rp100.000.000.000,- terbagi atas 4.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp25,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp25.000.000.000,- terbagi atas 1.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp25,-

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	40,00
PT Cahayasakti Investindo Tbk	300.000.000	7.500.000.000	30,00
PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000.000.000	25.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000	

Keterangan Akta No. 5/2022 :

Keputusan para Pemegang Saham Perseroan :

- (a) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana atas saham-saham dalam Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum Perdana") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia (*Company Listing*) serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia
- (b) Menyetujui:
- (i) Mengangkat dan menetapkan tuan Eka Surya sebagai Komisaris Independen untuk sisa masa jabatan anggota Dewan Komisaris Perseroan lainnya.
 - (ii) Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru terhitung sejak tanggal keputusan ini sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima) sebagai berikut:

DIREKSI

- Direktur Utama : Xaverius Nursalim
- Direktur : Aan Rohanah

DEWAN KOMISARIS

- Komisaris Utama : Au Bintoro
- Komisaris : Rolf Bakri Pohan
- Komisaris Independen : Eka Surya

Menyetujui dalam rangka Penawaran Umum Perdana:

- (a) Perubahan status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT PURI SENTUL PERMAI, Tbk.;
- (b) Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) saham baru dengan nilai nominal sebesar Rp.25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang mewakili sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 50.000.000 (lima puluh juta) Waran Seri I atau sebanyak-banyaknya 5% (lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan pada saat Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana disampaikan, dengan memperhatikan:
 - Peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan di bidang Pasar Modal; dan
 - Peraturan Bursa Efek yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan; serta memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menentukan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan melalui Penawaran Umum Perdana kepada Masyarakat dan kewenangan Dewan Komisaris tersebut dapat dilimpahkan kepada Direksi Perseroan;
- (c) Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) . 50.000.000 (lima puluh juta) saham baru hasil konversi Waran Seri I dan memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I tersebut;
- (d) Pencatatan seluruh saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham Perseroan (selain pemegang saham Masyarakat), pada Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut "BEI");
- (e) Perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Batepam dan LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelegaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, termasuk mengubah maksud dan tujuan serta

kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 (dua ribu dua puluh), sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perseroan (untuk selanjutnya disebut "Anggaran Dasar");

- (f) Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan sesuai dengan hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan dalam BEI dalam rangka Penawaran Umum Perdana serta sesuai dengan hasil pelaksanaan konversi Waran Seri I;
- (g) Menetapkan program Alokasi Saham Karyawan (*Employee Stock Allocation – ESA*) dengan jumlah sebanyak-banyaknya 25.000.000 (dua puluh lima juta) saham atau mewakili sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana;
- (h) Menetapkan program MESOP (*Management Employee Stock Option Program*) yang merupakan hak opsi untuk membeli saham baru Perseroan sebanyak-banyaknya 3% (tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana; dan
- (i) Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan program ESA dan MESOP tersebut.

Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak subtitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya, sahnya dan/atau pelaksanaan hal-hal yang diputuskan dan/atau persetujuan yang diberikan dalam Keputusan ini, termasuk namun tidak terbatas pada:

- (a) Melakukan penerbitan saham baru dalam rangka Penawaran Umum Perdana yang dilaksanakan secara elektronik sesuai dengan 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;
- (b) Menetapkan harga penawaran setiap sahams erta menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan dan menetapkan kepastian harga pelaksanaan Waran Seri I dan kepastian Waran Seri I dalam Penawaran Umum Perdana;
- (c) Menentukan tujuan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta menentukan tujuan penggunaan dana hasil Pelaksanaan Waran Seri I;
- (d) Membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan dan/atau dalam kerangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
- (e) Mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
- (f) Membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana, termasuk namun tidak terbatas pada, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I;
- (g) Membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia;
- (h) Menegosiasikan, menentukan dan/atau menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam setiap akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang akan dibuat, diadakan, ditandatangani dan/atau diumumkan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana serta pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
- (i) Menunjuk profesi penunjang dan lembaga penunjang pasar modal (termasuk namun tidak terbatas pada Kantor Akuntan Publik, Konsultan Hukum, Notaris, Penilai Independen, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek) dan menentukan syarat penunjukan serta biaya jasa profesi penunjang dan lembaga penunjang tersebut;
- (j) Membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan dan BEI;
- (k) Memberikan segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;

- (l) Membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya;
- (m) Meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi yang berwenang, termasuk namun tidak terbatas mengajukan segala sesuatu surat, permohonan, pemberitahuan dan dokumen-dokumen lainnya kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; dan
- (n) Melakukan segala tindakan yang disyaratkan oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan.

Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak subtitusi untuk menyesuaikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan setelah dilakukannya Penawaran Umum Perdana dan pelaksanaan penerbitan saham baru hasil Penawaran Umum Perdana dan hasil konversi Waran Seri I serta pelaksanaan penerbitan saham baru hasil pelaksanaan program MESOP, untuk maksud tersebut menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris, melakukan pemberitahuan kepada, atau meminta persetujuan dari instansi yang berweang, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia serta membuat, menyampaikan, mengadakan dan/atau membuat segala akta, formulir, aplikasi, permohonan, surat, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan atau disyaratkan untuk keperluan atau tujuan tersebut

Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak subtitusi dalam hal Penawaran Umum Perdana tidak dapat dilaksanakan karena suatu sebab apapun, untuk melakukan segala tindakan serta menandatangani segala akta, permohonan, aplikasi, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan dalam rangka melakukan penyesuaian kembali Anggaran Dasar Perseroan serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya terkait dengan atau yang dimiliki oleh Perseroan agar disesuaikan kembali dengan kondisi Perseroan sebelum dilakukannya Penawaran Umum Perdana.

Akta No. 5/2022 kemudian diubah berdasarkan Akta No. 4/2022 yang memuat tentang keputusan para pemegang saham Perseroan sebagai berikut:

- I. Persetujuan penyisipan dengan menambah satu ayat pada Pasal 4 ayat (3) Anggaran Dasar Perseroan menjadi sebagai berikut:
 3. Dari modal ditempatkan dan disetor tersebut sejumlah 1.000.000.000 (satu miliar) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp25.000.000.000 (dua puluh lima miliar Rupiah), seluruhnya telah disetor secara penuh sebagai berikut :
 - i. Sebesar Rp11.000.000.000,- (sebelas miliar Rupiah) merupakan setoran awal; dan
 - ii. Sebesar Rp.14.000.000.000,- (empat belas miliar Rupiah) merupakan tambahan setoran modal yang berasal dari dividen saham.

Menyusun kembali Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan penyisipan dengan penambahan satu ayat pada Pasal 4 ayat (3), sehingga mengubah urutan dalam Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan.

Akta No. 5/2022 dan Akta No. 4/2022 telah dibuat dan dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UU No. 40/2007, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kegiatan usaha utama Perseroan saat ini pada bidang jasa akomodasi industri perhotelan dimana Perseroan merupakan pemilik langsung dari usaha hotel dengan nama Kedaton 8 Hotel, Restaurant & Business Lounge yang berlokasi di Kawasan Olympic CBD - Sentul, Kabupaten Bogor dan juga K8 Xpress yang berlokasi di KM 19 tol Jakarta-Cikampek.

Maksud dan tujuan dari Perseroan adalah bergerak dalam bidang:

- Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum; dan
- Real Estat.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha yaitu:

- a. Kegiatan Usaha Utama
 - i. **Hotel Bintang (KBLI 55110);**
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.

- ii. **Restoran (KBLI 56101);**
mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan -dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
- b. Kegiatan Usaha Penunjang
 - i. **Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya (KBLI 55199);**
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang belum termasuk dalam kelompok 55191 sampai dengan 55194, seperti usaha penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya seperti bungalow, cottage dan lain-lain. Termasuk motel dan pondok tamu (*guesthouse*).
 - ii. **Jasa Boga Untuk Suatu Event Tertentu (Event Catering) (KBLI 56210);**
mencakup kegiatan yang menyediakan jasa makanan atas dasar kontrak perjanjian dengan pelanggan lokasi ditentukan oleh pelanggan untuk suatu event tertentu. Kelompok ini mencakup usaha jasa makanan jadi (siap dikonsumsi) yang terselenggara melalui pesanan-pesanan kantor, perayaan, pesta, seminar, rapat, dan sejenisnya. Biasanya makanan saji diantar ke tempat kerja, pesta, -seminar, rapat, dan sejenisnya berikut pramusaji yang akan melayani tamu-tamu/peserta seminar atau rapat pada saat pesta, seminar/kegiatan acara berlangsung.
 - iii. **Rumah Minum/Kafe (KBLI 56303);**
mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
 - iv. **Bar (KBLI 56301);**
mencakup usaha yang kegiatannya menghidangkan - minuman beralkohol dan nonalkohol serta makanan kecil untuk umum di tempat usahanya dan telah mendapatkan ijin dari instansi yang membinanya.
 - v. **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.
 - vi. **Apartemen Hotel (KBLI 55194);**
mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel).

Catatan:

Kegiatan usaha riil dan spesifik yang dilakukan Perseroan adalah bergerak di bidang Hotel Bintang (KBLI 55110) dan Restoran (KBLI 56101), saat ini kegiatan usaha penunjang yaitu Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya (KBLI 55199), Jasa Boga Untuk Suatu Event Tertentu (Event Catering) (KBLI 56210), Rumah Minum/Kafe (KBLI 56303 dan Bar (KBLI 56301).

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan saat ini telah sesuai dengan klasifikasi kategori dan subgolongan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 19 Tahun 2017 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI 2020").

2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Bawa pada 2 (dua) tahun terakhir tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan perubahan susunan kepemilikan dalam Perseroan, sehingga riwayat struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dari Akta Pendirian sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Tahun 2016

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Nomor 18 tanggal 24 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Ernie, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur, yang telah: (i) diberitahukan, diterima, dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor AHU-0002833.AH.01.02.Tahun 2021 tertanggal 4 November 2016; (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0131394.AH.01.11.Tahun 2016 tertanggal 4 November 2016; (**"Akta No. 18/2016"**).

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 18/2016 adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp20.000.000.000,- terbagi atas 20.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp11.000.000.000,- terbagi atas 11.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,-

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham			%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)		
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
PT Putrasakti Mandiri	4.400	4.400.000.000	40,00	
PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk	3.300	3.300.000.000	30,00	
PT Intan Perdana Sukses	3.300	3.300.000.000	30,00	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	11.000	11.000.000.000	100,00	
Jumlah Saham dalam Portefel	9.000	9.000.000.000		

Tahun 2022

Struktur permodalan Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Nomor 35, tanggal 21 Januari 2022 dibuat di hadapan Notaris Rini Yulianti, SH di Jakarta yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-0005477.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 24 Januari 2022; dan (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum **Kemenkumham** sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0050325 tanggal 24 Januari

2022; dan (iii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0015370.AH.011.11.Tahun 2022 tertanggal 24 Januari 2022 (“**Akta No 35/2022**”). Akta No. 35/2022 memuat tentang :

- i. persetujuan peningkatan modal dasar Perseroan semula Rp20.000.000.000,- menjadi Rp100.000.000.000,-
 - ii. persetujuan peningkatan modal disetor dan modal ditempatkan Perseroan semula Rp11.000.000.000,- menjadi Rp25.000.000.000,-.
 - iii. Persetujuan Penambahan Modal Ditempatkan dan Disetor sebesar Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar Rupiah) berasal dari dividen saham yang dibagikan sesuai Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tanggal 19-01-2022 (sembilan belas Januari dua ribu dua puluh dua), dengan pembagian sebagai berikut:
 - a. PT Putrasakti Mandiri sebesar Rp5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta Rupiah);
 - b. PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk sebesar Rp.4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta Rupiah);
 - c. PT Intan Perdana Sukses sebesar Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta Rupiah).
- Adapun jumlah porsi saham yang berasal dari kapitalisasi dividen saham tersebut, dengan perincian sebagai berikut :
- PT Putrasakti Mandiri sebanyak 5.600 (lima ribu enam ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta Rupiah);
 - PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk sebanyak 4.200 (empat ribu dua ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta Rupiah);
 - PT Intan Perdana Sukses sebanyak 4.200 (empat ribu dua ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta Rupiah).

Dengan demikian, susunan permodalan dan struktur pemegang saham Perseroan pada tahun 2022 adalah sebagai berikut :

Modal Dasar	:	Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah)	terbagi atas	100.000	
		(seratus ribu)	saham, masing-masing saham bernilai nominal		
		Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah)			
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah)	terbagi atas	25.000	
		(dua puluh lima ribu)	saham, masing-masing saham bernilai nominal		
		Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah)			

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham			%
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)		
Modal Dasar	100.000	100.000.000.000		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
PT Putrasakti Mandiri	10.000	10.000.000.000	40,00	
PT Cahayasakti Investindo Tbk	7.500	7.500.000.000	30,00	
PT Intan Perdana Sukses	7.500	7.500.000.000	30,00	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	25.000	25.000.000.000	100,00	
Jumlah Saham dalam Portepel	75.000	75.000.000.000		

Struktur permodalan Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Nomor 31, tanggal 23 Maret 2022 dibuat dihadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-00202714.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 23 Maret 2022; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0193372 tanggal 23 Maret 2022; (iii) diberitahukan, diterima dan dicatatkan di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-193378 tanggal 23 Maret 2022; dan (iv) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0056904.AH.01.11.TAHUN 2022 tertanggal 23 Maret 2022 (“**Akta No 31/2022**”). Akta No 31/2022 antara lain memuat tentang:

- i. Persetujuan perubahan nilai nominal setiap saham dari sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi sebesar Rp 25,- (dua puluh lima Rupiah).

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 31/2022 adalah sebagai berikut:

- Modal Dasar : Rp100.000.000.000,- terbagi atas 4.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp25,-
- Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp25.000.000.000,- terbagi atas 1.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp25,-

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Percentase (%)
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	40,00
PT Cahayasakti Investindo Tbk	300.000.000	7.500.000.000	30,00
PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000.000.000	25.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000	

Riwayat struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dalam periode 3 (tiga) tahun terakhir adalah sah dan telah dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, UU No. 40/2007, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum ("POJK No. 25/2017"), sehubungan tidak terdapat pemegang saham Perseroan yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari Perseroan dengan harga di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK, maka tidak ada pemegang saham Perseroan yang dibatasi haknya sebagaimana diatur dalam POJK No. 25/2017, namun PT Putrasakti Mandiri, PT Intan Perdana Sukses, PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk telah menyatakan untuk tidak mengalihkan seluruh kepemilikan saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif berdasarkan Surat Pernyataan Pemegang Saham tertanggal 12 Oktober 2022.

Struktur permodalan Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan, yang mana dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini, diubah seluruhnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Nomor 5 tanggal 8 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menkumham") sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-005897.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 8 Agustus 2022; (ii) telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Kemenkumham") sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0276594 tanggal 8 Agustus 2022; dan (iii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0154253.AH.01.11.TAHUN 2022 tertanggal 8 Agustus 2022 ("**Akta No. 5/2022**").

Dengan demikian, susunan permodalan dan struktur pemegang saham berdasarkan Akta No. 5/2022 adalah sebagai berikut :

- Modal Dasar : Rp100.000.000.000,- terbagi atas 4.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp25,-
- Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp25.000.000.000,- terbagi atas 1.000.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp25,-

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Percentase (%)
Modal Dasar	4.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Putrasakti Mandiri	400.000.000	10.000.000.000	40,00
PT Cahayasakti Investindo Tbk	300.000.000	7.500.000.000	30,00
PT Intan Perdana Sukses	300.000.000	7.500.000.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000.000.000	25.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	3.000.000.000	75.000.000.000	

Memperhatikan ketentuan Pasal 85 Peraturan OJK Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal (“**POJK No. 3/2021**”) dan Pasal 1 angka 4 Peraturan OJK Nomor 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka (“**POJK No. 9/2018**”), pihak yang bertindak atau berkedudukan sebagai Pengendali Perseroan adalah Kelompok yang Terorganisasi, yang terdiri dari Au Bintoro, Rolf Bakri Pohan, dan Xaverius Nursalim.

Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme (“**Perpres No. 13/2018**”), individu-individu yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (*ultimate beneficial owner*) adalah Au Bintoro, Rolf Bakri Pohan, dan Xaverius Nursalim berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan tertanggal 5 Oktober 2022 sebagaimana dinyatakan Pernyataan Pemilik Manfaat Perseroan tertanggal 5 Oktober 2022 yang telah dilaporkan melalui Sistem Pelayanan Administrasi Korporasi tanggal 5 Oktober 2022 sesuai ketentuan Pasal 18 Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018.

3. DOKUMEN PERIZINAN PERSEROAN

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memiliki izin-izin sebagaimana diuraikan berikut ini:

Perizinan Umum

a. Nomor Induk Berusaha (“NIB”)

Perseroan telah memiliki NIB 8120013010314 atas nama Perseroan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem *Online Single Submission* (“OSS”) tertanggal 1 Oktober 2018 dengan perubahan ke-22 tanggal 9 Agustus 2022. NIB merupakan identitas pelaku usaha dalam rangka pelaksanaan kegiatan berusaha, berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan berlaku juga sebagai Tanda Daftar Perusahaan (“TDP”) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS. Nama dan kode KBLI Perseroan berdasarkan NIB adalah sebagai berikut:

No.	Kode KBLI	Nama KBLI
1.	55110	Hotel Bintang
2.	55110	Hotel Bintang
3.	55110	Hotel Bintang
4.	56101	Restoran
5.	55110	Hotel Bintang

b. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (“PKKPR”)

- Perseroan telah memiliki PKKPR untuk Kegiatan Berusaha Nomor 01102110213201024 untuk KBLI 55110 yang telah terpenuhi sesuai ketentuan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS tertanggal 16 Desember 2021 dan berlaku efektif untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan lokasi yang disetujui beralamat di Kawasan Industri Sentul Jl. Surya Raya Kav. Commercial Area 1 Desa Sentul, Kec. Babakan Madang Kab. Bogor dengan luas lahan 16.090 m².
- Perseroan telah memiliki PKKPR untuk Kegiatan Berusaha Nomor 01102110213201023 untuk KBLI 55110 yang telah terpenuhi sesuai ketentuan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS tertanggal 16 Desember 2021 dan berlaku efektif untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan lokasi yang disetujui beralamat di Jl. Tol Jakarta-Cikampek Km. 19, Lambangsari, Bekasi Timur, Lambangsari, Kec. Tambun Sel., Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17510 dengan luas lahan 3.900 m².
- Perseroan telah memiliki PKKPR untuk Kegiatan Berusaha Nomor 04082210213210002 untuk KBLI 55110 yang telah terpenuhi sesuai ketentuan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS tertanggal 4 Agustus 2022 dan berlaku efektif untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan lokasi yang disetujui beralamat di Jalan Tol Cikopo - Palimanan No.KM 164 dengan luas lahan 1.500 m².
- Perseroan telah memiliki PKKPR untuk Kegiatan Berusaha Nomor 04082210213210001 untuk KBLI 55110 yang telah terpenuhi sesuai ketentuan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS tertanggal 4 Agustus 2022 dan berlaku efektif untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak penerbitan dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan lokasi yang disetujui beralamat di Jalan Tol Cikopo - Palimanan No.KM 166 dengan luas lahan 1.500 m².

c. Izin Mendirikan Bangunan (“**IMB**”)/ Persetujuan Bangunan Gedung (“**PBG**”)

Perseroan telah memiliki IMB berdasarkan:

- Keputusan Kepala Dinas Cipta Karya Nomor 556.71/601/TB-DCK/2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan untuk Hotel dan Fasilitasnya tertanggal 15 Oktober 2008, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor untuk mendirikan Hotel dan Fasilitasnya di Kawasan Industri PT Bogorindo Cemerlang, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor.
- Keputusan Kepala Dinas Cipta Karya Nomor 556.71/003.2.PL/00389/BPT/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk Hotel dan Fasilitasnya tertanggal 25 Juli 2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor untuk mendirikan bangunan gedung perluasan Hotel dan Fasilitasnya di Jalan Raya Alternatif Sentul Kawasan Industri PT Bogorindo Cemerlang RT 005 RW 002 Desa Sentul, Kecamatan Babakan, Madang Kabupaten Bogor.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memperoleh Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor PU.03.00.00.00/2787/Bid.TR tanggal 5 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka sebagai dokumen persyaratan penerbitan PBG yang mana berdasarkan Surat Keterangan Nomor PU.03.00.00.00/1409/PBG/Bid.TB tanggal 27 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka, terhadap permohonan penerbitan PBG untuk Kedaton 8 Xpress Hotel dengan lokasi Rest Area Tol Cipali KM 166, Desa Surawangi, Kecamatan Jatiwangi, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat sudah dilakukan proses verifikasi administrasi dan penilaian teknis, dan saat ini dalam proses validasi persetujuan teknis dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka.

Perseroan telah memperoleh Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor PU.03.00.00.00/2169/Bid.TR tanggal 7 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka sebagai dokumen persyaratan penerbitan PBG yang mana berdasarkan Surat Keterangan Nomor PU.03.00.00.00/1409/PBG/Bid.TB tanggal 27 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka, terhadap permohonan penerbitan PBG untuk Kedaton 8 Xpress Hotel dengan lokasi Rest Area Tol Cipali KM 164, Desa Surawangi, Kecamatan Jatiwangi, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat sudah dilakukan proses verifikasi administrasi dan penilaian teknis, dan saat ini dalam proses validasi persetujuan teknis dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka.

d. NPWP

Perseroan telah memiliki NPWP 21.044.433.7-403.000 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibinong, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Barat III, Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

e. Surat Keterangan Terdaftar (“**SKT**”)

Perseroan telah memiliki SKT dengan Nomor S-415KT/WPJ.33/KP.1103/2020 tertanggal 6 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Madya Bogor, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Barat III, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Perizinan Khusus

Perseroan dalam menjalankan maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya telah memiliki izin khusus, yaitu:

a. Izin Usaha

Perseroan telah memiliki Izin Usaha berupa Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar: 81200130103140001 atas nama Perseroan untuk kegiatan usaha Hotel Bintang (kode KBLI 5510) yang

dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS tertanggal 24 Februari 2014.

Berdasarkan Lampiran Sertifikat Standar mensyaratkan Perseroan sesuai dengan kode KBLI Pelaku Usaha dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari dokumen Sertifikat Standar yang dimaksud yaitu:

Kode KBLI	Judul KBLI	Klasifikasi Risiko	Persyaratan dan/atau Kewajiban	Bukti Pemenuhan	Lembaga Verifikasi	Masa Berlaku
55110	Hotel Bintang	Menengah Rendah	Persyaratan: Kewajiban: - Sertifikat standar usaha; dan - Sertifikat laik sehat; dan - SPPL / Amdal	Pernyataan Mandiri	Pemerintah Kabupaten Bogor	Selama Pelaku Usaha menjalankan kegiatan usaha

Terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Lampiran Sertifikat Standar, Perseroan telah memiliki SPPL sebagaimana dimaksud huruf g. Namun, terhadap Sertifikat Laik Sehat, sampai dengan Tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan masih dalam proses verifikasi persyaratan Sertifikat Laik Sehat pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat yang dilakukan secara elektronik melalui sistem OSS sebagaimana dimaksud dalam huruf f.

b. Tanda Daftar Usaha Pariwisata (“TDUP”)

Perseroan telah memiliki izin usaha berupa TDUP atas nama Perseroan dengan NIB 8120013010314 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS tertanggal 2 Agustus 2019 dengan perubahan ke-2 tanggal 20 Oktober 2020 yang berlaku selama Perseroan masih menjalankan kegiatan usaha.

c. Surat Keterangan Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan A (“SKPL-A”)

Perseroan telah memiliki Izin Usaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha berupa SKPL-A atas nama Perseroan untuk judul KBLI Kegiatan Usaha Hotel Bintang dan Restoran dengan nomor PB-UMKU: 812001301031400030002 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik OSS atas nama Menteri Perdagangan, Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal tertanggal 16 Februari 2022. SKPL-A ini berlaku sampai dengan 16 Februari 2025 dengan Nama Kegiatan/Usaha/Outlet yang disetujui adalah *Kedaton 8 Hotel, Restaurant & Business Lounge*.

d. Keanggotaan Asosiasi

Perseroan terdaftar sebagai anggota Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) berdasarkan Sertifikat Tanda Anggota (*Certificate of Membership*) dengan nomor 08-13-01-00339 yang dikeluarkan oleh Badan Pimpinan Pusat PHRI yang berlaku sampai dengan 31 Januari 2023.

e. Sertifikat Kesesuaian Usaha Pariwisata

Perseroan telah memiliki Sertifikat Kesesuaian Usaha Pariwisata LSUP-015-IDN untuk KEDATON 8 HOTEL, RESTAURANT & BUSINESS LOUNGE atas nama Perseroan sesuai Standar Usaha Hotel 02-55110 dengan Nomor sertifikat 220331-MR tanggal 31 Maret 2022 berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia No. 4 Tahun 2021 tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggara Perizinan Berusaha Berbasis Resiko Sertifikat Berlaku Sesuai Peraturan Perundungan, yang dikeluarkan oleh PT Enhaii Mandiri 186 selaku Lembaga Sertifikasi Usaha Pariwisata.

Catatan:

Sertifikasi hotel berbintang diatur dalam Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Permenparekraf) Nomor PM/53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel sebagaimana telah diubah oleh Permenparekraf Nomor 6 Tahun 2014 dan terakhir diubah oleh Permenparekraf Nomor 12 Tahun 2019, dan Permenparekraf Nomor 4 Tahun

2021 tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata.

Analisis:

Berdasarkan Permenparekraf Nomor 4 Tahun 2021 untuk usaha pariwisata berisiko menengah rendah tidak terdapat kewajiban untuk disertifikasi oleh Lembaga Sertifikasi Usaha Pariwisata (LSUP).

f. Sertifikat Laik Sehat

Perseroan telah memiliki Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha (PB-UMKU) berupa Sertifikat Laik Sehat Hotel Nomor PB-UMKU 812001301031400030004 yang dikeluarkan oleh Kepala DPMPTSP Kabupaten Bogor atas nama Bupati Bogor melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS dengan Nomor Izin 02.10.09/909/00009/DPMPTSP/2020 tertanggal 10 Oktober 2022 untuk Kedaton 8 Hotel, Restaurant & Business Lounge.

Sertifikat Laik Sehat dimaksud merupakan tindak lanjut atas Surat Rekomendasi Penerbitan Sertifikat Laik Sehat Hotel dengan Nomor Register 47/IX/Hotel.5/KAB.BOGOR/2022 tanggal 28 September 2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Kesehatan Kabupaten Bogor yang menyatakan bahwa Kedaton 8 Hotel, Restaurant & Business Lounge direkomendasikan untuk mendapatkan Sertifikat Laik Sehat Hotel terhitung mulai 28 September 2022 sampai dengan 28 September 2025.

g. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (“**SPPL**”)

- Perseroan telah membuat SPPL tertanggal 14 Desember 2021 yang telah tersimpan secara elektronik di dalam sistem OSS untuk kegiatan usaha Hotel Bintang dengan kode KBLI 55110 dan Restoran dengan kode KBLI 56101.
- Perseroan telah membuat SPPL Bangunan Hotel Kedaton 8 Xpress dengan lokasi usaha Rest Area KM 164 Tol Cipali, Jawa Barat tertanggal 26 Juli 2022 yang telah diterima oleh Kepala Bidang Penataan dan Penaatan Lingkungan Hidup Kabupaten Majalengka tanggal 26 Juli 2022 dengan nomor bukti penerimaan oleh DLH LH.00-05.01/40/PPLH.
- Perseroan telah membuat SPPL Bangunan Hotel Kedaton 8 Xpress dengan lokasi usaha Rest Area KM 166 Tol Cipali, Jawa Barat tertanggal 26 Juli 2022 yang telah diterima oleh Kepala Bidang Penataan dan Penaatan Lingkungan Hidup Kabupaten Majalengka tanggal 26 Juli 2022 dengan nomor bukti penerimaan oleh DLH LH.00-05.01/41/PPLH.

h. Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (“**PKPLH**”)

Perseroan telah membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup tertanggal 14 Desember 2021 untuk kegiatan usaha Hotel Bintang dengan kode KBLI 55110 dan Restoran dengan kode KBLI 56101 yang telah tersimpan di dalam sistem OSS.

i. Pernyataan Mandiri K3L

Perseroan telah membuat Pernyataan Mandiri Menjaga Keselamatan, Keamanan, Kesehatan dan Pelestarian Fungsi Lingkungan (K3L) tertanggal 14 Desember 2021 yang telah tersimpan secara elektronik di dalam sistem OSS.

j. Sertifikat *Clean, Health, Safety, and Environmental Sustainability* (“**CHSE**”)

- Perseroan telah memiliki Sertifikat CHSE Nomor CHSE 01754/2020 tertanggal 19 November 2020 untuk Sentul 8 Hotel yang dikeluarkan oleh LSUP TUV Rheinland, Sucofindo, dan Mutu Certification International yang berlaku sampai dengan 18 November 2021 dengan kategori penilaian “Memuaskan”.
- Perseroan telah memiliki Sertifikat CHSE dan label Indonesia Care Nomor IL.04.02/1615/M-K/2020 tertanggal 19 November 2020 untuk Sentul 8 Hotel yang dikeluarkan oleh Menteri Pariwisata dan

Ekonomi Kreatif yang berlaku sampai dengan 18 November 2021 yang menyatakan bahwa Sentul 8 Hotel telah memenuhi CHSE Standards.

Catatan:

Sertifikat CHSE milik Perseroan masih dinyatakan berlaku sampai dengan revisi Permenparekraf Nomor 13 Tahun 2020 selesai dilakukan berdasarkan Surat Edaran Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 4/M-K/2021 tentang Perpanjangan Masa Berlaku Sertifikat CHSE Pariwisata Dalam Masa Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 19.

Analisis:

Sertifikat CHSE milik Perseroan masih dinyatakan berlaku sampai dengan revisi Permenparekraf Nomor 13 Tahun 2020 selesai dilakukan berdasarkan Surat Edaran Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 4/M-K/2021 tentang Perpanjangan Masa Berlaku Sertifikat CHSE Pariwisata Dalam Masa Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 19. Perseroan menyatakan sanggup dan akan berkomitmen untuk melakukan pengurusan perpanjangan Sertifikat *Clean, Health, Safety, and Environmental Sustainability* ("CHSE") pada saat revisi Permenparekraf Nomor 13 Tahun 2020 telah selesai dilakukan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor)12/K8/LO-IPO/2022 tanggal 18 April 2022.

k. Sertifikat Laik Operasi ("SLO")

- Perseroan telah memiliki Sertifikat Laik Operasi atas nama Perseroan dengan nomor sertifikat 093.O.20.171.3201.0000.18 dan nomor registrasi 32.C1364.19 yang dikeluarkan oleh PT Sarana Deteksi Energi tertanggal 8 Maret 2019, yang berlaku sampai dengan 8 Maret 2024 sepanjang tidak ada perubahan instalasi, direkondisi atau direlokasi.
- Perseroan telah memiliki Sertifikat Laik Operasi atas nama Hotel Sentul 8 dengan nomor sertifikat 3sys.401.7.3201.GEFM.16 dan nomor register 1447841826910 yang dikeluarkan oleh PT Jasa Sertifikasi Indonesia tertanggal 18 Oktober 2016, yang berlaku sampai dengan 18 Oktober 2031 sepanjang tidak ada perubahan instalasi, direkondisi atau direlokasi.

Catatan:

Berdasarkan ketentuan Pasal 44 Ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan Sebagaimana Diubah Oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UU 30/2009 *juncto* UU 11/2020") Setiap instalasi tenaga listrik yang beroperasi wajib memiliki sertifikat laik operasi.

l. Sertifikat Laik Fungsi ("SLF")

Perseroan telah memiliki Sertifikat Laik Fungsi atas nama Perseroan dengan nomor SK-SLF-320105-19072022-001 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan atas nama Bupati Bogor tertanggal 19 Juli 2022, yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan.

Catatan:

Sertifikat Laik Fungsi (SLF) diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ("UU No. 28/2002") jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UU No. 11/2020").

Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan SLF kepada bupati/wali kota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Persetujuan Bangunan Gedung sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

m. Izin Pengusahaan Air Tanah ("SIPA")

Perseroan telah memiliki SIPA berdasarkan:

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/194/291020d/DPMPTSP/2020 tentang Izin Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-1 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dalam jumlah sedang, tertanggal 24

Juni 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 27 Juli 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/195/291020d/DPMPTSP/2020 tentang Izin Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-2 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dalam jumlah sedang, tertanggal 24 Juni 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 27 Juli 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/48/291022a/DPMPTSP/2020 tentang Izin Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-3 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dalam jumlah sedang, tertanggal 13 April 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 27 Juli 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/196/291020d/DPMPTSP/2020 tentang Izin Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-4 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dalam jumlah sedang, tertanggal 24 Juni 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 27 Juli 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/261/291020d/DPMPTSP/2020 tentang Izin Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-5 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dalam jumlah sedang, tertanggal 4 September 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 27 Juli 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/262/291020d/DPMPTSP/2020 tentang Izin Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-6 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dalam jumlah sedang, tertanggal 4 September 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 27 Juli 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/263/291020d/DPMPTSP/2020 tentang Izin Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-7 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dalam jumlah sedang, tertanggal 4 September 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 11 Agustus 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

- Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 546.2/144/291022a/DPMPTSP/2020 tentang Perpanjangan Izin

Pengusahaan Air Tanah, untuk jenis sumur Pantek dengan nomor sumur SP-1 dengan peruntukan air tanah untuk pengusahaan produk bukan air termasuk untuk membantu proses produksi air dengan penggunaan air dalam jumlah sedang, tertanggal 4 November 2020, berlaku 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan, dikeluarkan oleh Dinas PMPTSP, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

Terhadap izin dimaksud telah dimohonkan perpanjangan masa berlaku pada tanggal 11 Agustus 2022 dan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, permohonan masih dalam tahap asistensi.

Terhadap seluruh SIPA yang sedang dalam proses permohonan perpanjangan masa berlaku diperkirakan akan selesai pengurusannya pada akhir bulan November 2022.

Berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 225.K/GL.01/MEM.G/2022, Nomor 07/PKS/M/2022, Nomor 188 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha dan Persetujuan Penggunaan Sumber Daya Air Oleh Pemerintah Pusat, Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal mempersiapkan Sistem OSS dalam rangka memproses penerbitan SIPA dan terhadap SIPA yang masih berlaku sebelumnya tetap dapat digunakan sebagaimana mestinya.

n. Surat Keterangan untuk Pesawat Tenaga dan Produksi Motor Diesel

Perseroan telah memiliki Surat Keterangan Untuk Pesawat Tenaga dan Produksi Motor Diesel nomor: 566.83.2400/PK.WIL.BGR/SKT/MD-K3/2021 atas nama Perseroan dengan jenis pesawat Motor Diesel yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi, Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis K3 Pesawat Tenaga dan Produksi tertanggal 20 Februari 2021. Surat Keterangan Untuk Pesawat Tenaga dan Produksi Motor Diesel berlaku sepanjang obyek pemeriksaan dan pengujian tidak dilakukan perubahan dan/atau sampai dilakukan pemeriksaan dan pengujian berkala selanjutnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Catatan:

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Nomor 38 Tahun 2016 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja Pesawat Tenaga dan Produksi ("Permen Ketenagakerjaan No. 38/2018") Pengurus dan/atau Pengusaha wajib menerapkan syarat-syarat K3 Pesawat Tenaga dan Produksi.

o. Surat Keterangan Kelayakan dan Kehandalan Sistem Alat Pemadam Kebakaran

Perseroan telah memiliki Surat Keterangan Nomor 367.1/91/SKT/I/2022/DPK tertanggal 24 Januari 2022 atas nama Perseroan yang diterbitkan oleh Dinas Pemadam Kebakaran Pemerintah Kabupaten Bogor yang menyatakan bahwa semua peralatan sistem proteksi berfungsi dengan baik dan layak dipergunakan dan berlaku selama 1 (satu) tahun terhitung sejak diterbitkan dan ditandatangani.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada pelanggaran petaatan terhadap perizinan dan persetujuan yang dimiliki Perseroan dari instansi berwenang.

Pemenuhan Kewajiban Formal Di Bidang Ketenagakerjaan, Perpajakan Dan Kepatuhan Penyelenggaraan Yang Berlaku Terhadap Perseroan

Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan telah melakukan pemenuhan kewajiban formal perusahaan di bidang ketenagakerjaan, perpajakan dan kegiatan usaha. Dokumen-dokumen mengenai pemenuhan kewajiban formal perusahaan di bidang ketenagakerjaan, perpajakan dan kepatuhan penyelenggaraan yang berlaku terhadap Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Ketenagakerjaan

a. Peraturan Perusahaan

Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan tertanggal 22 Desember 2021. Peraturan Perusahaan tersebut dibuat dan disahkan berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Bogor No. 562/312/Kpts/XII/2021 tentang Pengesahan Peraturan Perusahaan Perseroan pada tanggal 28 Desember 2021 dan berlaku selama 2 (dua) tahun terhitung sejak disahkan. Peraturan Perusahaan tersebut sesuai dengan Pasal 108 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (“UU No. 13/2003”) dan Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia No. Per. 16/MEN/XI/2011 tentang Tata Cara Pembuatan dan Pengesahan Peraturan Perusahaan serta Pembuatan dan Pendaftaran Perjanjian Kerja Bersama.

b. Upah Minimum

Berdasarkan slip gaji karyawan Perseroan tertanggal 25 Februari 2022, gaji atau upah terendah yang dibayarkan oleh Perseroan kepada tenaga kerja yang dipekerjakan oleh Perseroan adalah sebesar Rp. 4.217.206,-. Jumlah tersebut telah sesuai upah minimum yang ditetapkan oleh Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 561/Kep.732-Kesra/2021 tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota di Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2022. yaitu minimal sebesar Rp. 4.217.206,-.

c. Wajib Lapor Ketenagakerjaan (“WLTK”)

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki jumlah 91 (sembilan puluh satu) orang tenaga kerja. Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1981 tentang Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Nomor 18 Tahun 2017 tentang Tata Cara Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan Dalam Jaringan (“Permenaker No. 18/2017”), Perseroan telah melaksanakan Wajib Lapor Ketenagakerjaan dengan Nomor Pelaporan 16810.20220106.0002 dan Kode Pendaftaran 16810.55120.20180814.0-001 tertanggal 6 Januari 2022 atas nama Perseroan dengan kewajiban melapor kembali pada tanggal 6 Januari 2023.

d. Lembaga Kerjasama Bipartit

Perseroan telah melakukan pembentukan LKS Bipartit sesuai dengan ketentuan Pasal 106 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (“UU No. 13/2003”) dan telah tercatat pada Dinas Tenaga Kerja Pemerintah Kabupaten Bogor berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Bogor Nomor 568/2494/kpts/VIII/2022 tentang Pencatatan Lembaga Kerjasama Bipartit Perseroan tertanggal 23 Agustus 2022 dengan masa kerja keanggotaan LKS Bipartit Perseroan selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 19 Agustus 2022 sampai dengan 18 Agustus 2025.

e. Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan (“BPJS Ketenagakerjaan”)

Perseroan telah mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1992 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1993, sebagaimana telah disesuaikan dalam Program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (“UU No. 24/2011”) yang diselenggarakan oleh BPJS Ketenagakerjaan berdasarkan informasi dalam akun BPJS Ketenagakerjaan Perseroan dan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan Nomor 055/K8/LO/V/22 tanggal 13 Mei 2022 serta sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Kepesertaan

BPJS Ketenagakerjaan Nomor 1100000017031 tertanggal 8 Agustus 2011. Perseroan telah memenuhi kewajibannya dalam membayar iuran BPJS Ketenagakerjaan untuk tiga bulan terakhir, sebagaimana dibuktikan dengan:

- a. Bukti pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dengan Nomor Referensi Tagihan 22080400770679 untuk iuran bulan Agustus 2022.
- b. Bukti pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dengan Nomor Referensi Tagihan 22090700361217 untuk iuran bulan September 2022.
- c. Bukti pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dengan Nomor Referensi Tagihan 22101100771945 untuk iuran bulan Oktober 2022.
- f. Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan (“**BPJS Kesehatan**”)

Perseroan telah mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program BPJS Kesehatan sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 24/2011 yang diselenggarakan oleh BPJS Kesehatan berdasarkan informasi dalam akun BPJS Kesehatan Perseroan dan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan Nomor 055/K8/LO/V/22 tanggal 13 Mei 2022. Perseroan telah memenuhi kewajibannya dalam membayar iuran BPJS Kesehatan untuk tiga bulan terakhir sebagaimana dibuktikan dengan:

- a. Bukti pembayaran BPJS Kesehatan dengan Nomor Referensi Tagihan 22080400769852 untuk iuran bulan Agustus 2022.
- b. Bukti pembayaran BPJS Kesehatan dengan Nomor Referensi Tagihan 22090700359821 untuk iuran bulan September 2022.
- c. Bukti pembayaran BPJS Kesehatan dengan Nomor Referensi Tagihan 22101100772646 untuk iuran bulan Oktober 2022.

2. PERPAJAKAN

Perseroan telah mengajukan kepada instansi yang berwenang Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) untuk tahun pajak 3 (tiga) tahun terakhir. Perseroan telah melaporkan pembayaran pajak-pajaknya sesuai dengan Bukti Penerimaan Surat SPT Tahunan Badan Elektronik yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tanda Terima Elektronik nomor 40337506461191201511 tanggal 1 Mei 2019 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Republik Indonesia untuk SPT Tahunan Badan Tahun 2018.
- b. Tanda Terima Elektronik nomor 40337406499201230350 tanggal 30 April 2020 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Republik Indonesia untuk SPT Tahunan Badan Tahun 2019.
- c. Tanda Terima Elektronik nomor 33337506434211207401 tanggal 7 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Republik Indonesia untuk SPT Tahunan Badan Tahun 2020.
- d. Tanda Terima Elektronik nomor 9233740642221228121 tanggal 28 April 2022 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak Republik Indonesia untuk SPT Tahunan Badan Tahun 2021.

3. KEPATUHAN PENYELENGGARAAN DAN PENGUSAHAAN

- a. Laporan Kegiatan Penanaman Modal Tahap Produksi / Operasi Komersial

- Perseroan telah melaporkan laporan kegiatan penanaman modal tahap produksi/operasi komersial tahun 2022 triwulan pertama untuk periode Januari-Maret tertanggal 26 April 2022.
- Perseroan telah melaporkan laporan kegiatan penanaman modal tahap produksi/operasi komersial tahun 2022 triwulan kedua untuk periode April-Juni tertanggal 15 Agustus 2022
- Perseroan telah melaporkan laporan kegiatan penanaman modal tahap produksi tahun 2022 triwulan ketiga untuk periode Juli-September tertanggal 10 Oktober 2022.

Catatan:

Laporan Kegiatan Penanaman Modal diatur dalam pasal 7 huruf c Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal.

b. Pajak Pemanfaatan Air Tanah

- Perseroan telah melakukan pembayaran pajak pemanfaatan air tanah dengan nomor bayar 2022.07.03.00482 tertanggal 25 Juli 2022 untuk masa pajak Juli 2022 dengan tanggal jatuh tempo 31 Juli 2022.
- Perseroan telah melakukan pembayaran pajak pemanfaatan air tanah dengan nomor bayar 2022.09.03.00081 tertanggal 8 September 2022 untuk masa pajak Agustus 2022 dengan tanggal jatuh tempo 30 September 2022.
- Perseroan telah melakukan pembayaran pajak pemanfaatan air tanah dengan nomor bayar 2022.10.03.00164 tertanggal 4 Oktober 2022 untuk masa pajak September 2022 dengan tanggal jatuh tempo 31 Oktober 2022.

4. PERJANJIAN-PERJANJIAN DENGAN PIHAK LAIN

4.1 PERJANJIAN SEWA

- a. Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 011/SPK/PSP/X/2021 tanggal 28 Oktober 2021 antara Perseroan dengan PT Samudra Adidaya Sentosa, sebagaimana telah diubah berdasarkan Addendum Nomor 001/Addendum/PSP/II/2022 tanggal 8 Februari 2022, keduanya dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup.

Para Pihak	:	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah (“Pihak Pertama/Penyewa”) • PT Samudra Adidaya Sentosa diwakili oleh Winda Nindiaty (“Pihak Kedua/Yang Menyewakan”)
Objek Perjanjian	:	Area sewa dengan luas total 514,42 m ² terdiri dari 2 lantai dengan luas 248,52 m ² untuk lantai ke 1 dan 266 m ² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) untuk lantai ke 2 yang terletak di Rest Area KM.19+200(A), Jalan Tol Jakarta-Cikampek, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut “ Area Sewa ”, dimana gambar susunan letak tata ruang (layout) dan batasan-batasan luas dari Area Sewa tersebut akan dilampirkan pada lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
Nilai Perjanjian Sewa	:	<ul style="list-style-type: none"> - Biaya sewa tahun ke 1 senilai Rp. 9.090.909,- (sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah) / bulan. - Biaya sewa untuk tahun ke 2 senilai Rp. 13.636.364,- (tiga belas juta enam ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus enam puluh empat rupiah)/ bulan. - Biaya sewa untuk tahun ke 3 disepakati senilai Rp. 18.181.818,- (delapan belas juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus delapan belas rupiah) / bulan - Biaya sewa untuk tahun ke 4 dan ke 5 senilai Rp. 22.727.273,- (dua puluh dua juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah) / bulan - Biaya sewa untuk tahun ke 6 sampai dengan ke 10 senilai Rp. 27.272.727,- (dua puluh tujuh juta dua ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah) / bulan - Nilai harga sewa yang telah disepakati belum termasuk biaya service charge, biaya pemakaian listrik, biaya pemakaian air dan pajak pertambahan nilai (PPN) 10% (sepuluh persen).
Jangka Waktu	:	10 tahun dimulai tanggal 12 November 2021 dan berakhir tanggal 11 November 2031
Hak dan Kewajiban	:	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar service charge kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 36.364,- (tiga puluh enam ribu tiga ratus enam puluh empat

	<p>rupiah) per meter persegi setiap bulannya dan belum termasuk PPN 10% (sepuluh persen). Para Pihak sepakat harga service charge tersebut tidak akan mengalami kenaikan hingga tahun ke - 5 masa sewa.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biaya service charge wajib dibayar oleh Pihak Kedua paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) dibulan berjalan. - Pihak Pertama berhak menaikkan besarnya biaya service charge secara proporsional, apabila biaya pemeliharaan dan pengoperasian Rest Area meningkat yang disebabkan oleh kenaikan biaya pengelolaan/pemeliharaan secara umum pada saat masa sewa memasuki tahun ke - 6 dan kenaikan biaya pengelolaan/pemeliharaan tersebut tidak boleh melebihi angka 10% (sepuluh persen) dari biaya pengelolaan/pemeliharaan terakhir atau sesuai dengan nilai kenaikan Inflasi per tahun. Kenaikan service charge tersebut wajib dibayar dan diberitahukan kepada Pihak Kedua paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal jatuh tempo. - Service charge yang dimaksud dalam Perjanjian ini meliputi biaya-biaya sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> a. Biaya yang berkaitan dengan kebersihan lingkungan b. Biaya yang berkaitan dengan keamanan lingkungan c. Biaya yang berkaitan dengan penyediaan listrik dan air d. Biaya yang berkaitan dengan pengelolaan limbah lingkungan padat dan cair e. Biaya yang berkaitan dengan administrasi umum f. Biaya maintenance fasilitas lainnya yang termasuk kedalam area sewa g. Biaya service charge tersebut sudah termasuk biaya pemakaian diesel apabila listrik PLN mati, sesuai dengan kapasitas diesel yang dimiliki Pihak Pertama. - Lahan parkir yang masuk kedalam lingkup area sewa disepakati oleh Para Pihak menjadi fasilitas bagi Pihak Kedua dan tidak dikenakan biaya sewa maupun service charge kepada Pihak Kedua - Pihak Kedua berkewajiban untuk menjaga kebersihan Area Sewa atas biaya sendiri, memelihara dan segera memperbaiki kerusakan yang terjadi pada bagian-bagian Area Sewa, termasuk barang-barang dan alat-alat yang ada didalamnya setiap 1 (satu) tahun sekali sehingga Area Sewa terlihat rapi dan bersih. Perawatan atas Area Sewa yang meliputi perbaikan platan dan pengecatan dinding harus diketahui oleh Pihak Pertama. - Pihak Pertama setiap saat berhak untuk memasuki Area Sewa guna mengadakan pemeriksaan atas
--	--

	<p>segala sesuatu yang dipandang perlu oleh Pihak Pertama.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pihak Kedua berkewajiban menyediakan Alat Pemadam Api Ringan (A.P.A.R) ukuran 9 (sembilan) kg minimal 2 (dua) tabung, serta wajib melakukan sosialisasi karyawan yang bekerja di Area Sewa terkait tata cara penggunaan A.P.A.R yang baik dan benar. Pihak Pertama berhak melakukan pemeriksaan A.P.A.R Pihak Kedua secara berkala. - Pihak Kedua berkewajiban dan bertanggung jawab untuk melakukan penyaringan lemak dan pembuangan limbah domestik, baik berbentuk padat maupun cair di Area Sewa Pihak Kedua, sesuai dengan Standard Operational Procedure (S.O.P) yang ditetapkan oleh Pihak Pertama, (S.O.P terlampir). - Apabila ada teguran dari Pemerintah terkait kegiatan usaha Pihak Kedua yang disebabkan karena kesalahan Pihak Kedua, maka seluruh tanggung jawab serta denda yang timbul dari kesalahan tersebut adalah kewajiban Pihak Kedua. - Pengelolaan sampah basah'dan kering Pihak Kedua, dibuang secara terpisah menggunakan polybag dan diikat rapi, selanjutnya dibuang ke rumah sampah milik Pihak Pertama
Pembatasan	<p>Pihak Kedua dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Meletakkan barang-barang, atau melakukan sesuatu, atau membiarkan pihak lain meletakkan barang-barang, sehingga menghalangi jalan, gang, pintu, tangga, ruang dan tempat-tempat umum di Rest Area, membiarkan pihak lain menggunakan tempat-tempat umum di Rest Area untuk melakukan segala jenis kegiatan yang tidak sesuai dengan tujuan diadakannya tempat tersebut, antara lain untuk promosi, menempatkan alat-alat berat, serta menjual produk, makanan dan minuman keliling. b. Menutup atau menghalangi kaca atap, dinding kaca, ventilator, dan jendela yang memantulkan. atau memasukkan cahaya atau udara kedalam gang atau ruang. c. Membuang barang-barang dan sampah disembarang tempat, kecuali tempat sampah yang sudah disediakan, atau melakukan pembakaran sampah atau barang-barang lain. d. Meninggalkan Area Sewa dengan membiarkan pintu atau jendela tidak terkunci; dalam hal ini Pihak Pertama berhak masuk ke Area Sewa untuk menguncinya, dan tidak bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan barang-barang milik Pihak Kedua. e. Membiarkan seseorang bermalam atau melakukan perbuatan yang melanggar hukum, seperti perbuatan asusila, mabuk, berjudi, dan lain-lain, membawa

		<p>binatang, mengadakan bunyi-bunyian yang keras, menyimpan barang yang mudah terbakar atau mudah meledak, menjual minuman keras, atau melakukan sesuatu yang menimbulkan bau yang tidak sedap didalam atau sekitar area sewa.</p> <p>Hal-hal yang dilarang tersebut diatas serta penggunaan tempat-tempat umum dalam Rest Area untuk penerimaan, penyerahan, pemindahan, dan pembungkusan barang-barang, (loading/unloading) dapat dilakukan setelah ada persetujuan khusus dari Pihak Pertama, dan Pihak Kedua wajib memenuhi segala persyaratan yang ditentukan oleh Pihak Pertama.</p>
Pengakhiran Perjanjian	:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Apabila ketentuan-ketentuan tersebut dalam Perjanjian ini dilanggar atau tidak dilaksanakan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berhak memberikan surat peringatan paling banyak 3 (tiga) kali kepada Pihak Kedua, apabila Pihak Kedua mengabaikan ataupun tidak memenuhi surat peringatan tersebut selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka Pihak Pertama berhak secara sepahak mengakhiri Perjanjian ini, tanpa memberikan ganti rugi apapun kepada Pihak Kedua, sedangkan Pihak Kedua tetap berkewajiban untuk membayar lunas semua tagihan Pihak Pertama apabila ada. 2) Pihak Pertama dapat segera mengakhiri Perjanjian dan mengambil penguasaan penuh atas Area Sewa, jika Pihak Kedua diputuskan pailit berdasarkan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (<i>in kracht van gewijjside</i>). 3) Dalam salah satu hal pengakhiran lebih cepat seperti yang disebut dalam ayat (1) dan (2) diatas, Pihak Kedua menyetujui untuk membebaskan Pihak Pertama atas setiap kerugian, pengeluaran dan biaya dalam bentuk apapun, yang timbul dari atau sehubungan dengan pengakhiran tersebut, dengan : <ol style="list-style-type: none"> a. Membayar semua uang sewa, service charge, biaya lain dan ganti rugi yang timbul sehubungan dan terkait dengan pengakhiran tersebut, yang jatuh tempo sebelum tanggal pengakhiran; dan b. Pihak Pertama berhak untuk menahan dan memiliki sepenuhnya jumlah deposit sesuai dengan Perjanjian ini sampai Pihak Kedua melakukan pembayaran penuh dalam hal kewajibannya termasuk biaya lain dan ganti rugi apabila terbukti ada pembayaran yang tertunggak. 4) Pada tanggal berakhirnya atau paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sesudah berakhirnya Perjanjian ini, Pihak Kedua berjanji akan menyerahkan kembali Area Sewa kepada Pihak Pertama dalam keadaan sebagaimana adanya pada saat pengakhiran Perjanjian ini. 5) Apabila ketentuan tersebut dalam ayat (4) tidak

	<p>dilaksanakan dengan baik oleh Pihak Kedua maka Pihak Pertama berhak secara sepihak mengambil aiil Area Sewa dan, apabila perlu memindahkan barang-barang dan perlengkapan yang ada di dalam Area Sewa ke tempat lain yang ditetapkan oleh Pihak Pertama, dengan ketentuan bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas terjadinya kerusakan dan kehilangan barang-barang dan perlengkapan tersebut, sedangkan semua biaya yang berkaitan dengan pemindahan tersebut menjadi kewajiban dari Pihak Kedua.</p> <p>6) Apabila Pihak Kedua dalam waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal tersebut pada ayat (5) belum juga memindahkan barang-barang tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk menjual, dan hasil penjualan tersebut akan di kompensasi dengan kewajiban keuangan Pihak Kedua yang masih tertunggak.</p> <p>7) Dalam hal pada akhir masa sewa apabila terbukti Pihak Kedua belum melunasi biaya sewa, service charge atau biaya lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini kepada Pihak Pertama atau belum mengembalikan Area Sewa ke keadaaan sebagaimana awal Perjanjian ini, maka Pihak Pertama diberikan hak untuk menahan setiap barang milik Pihak Pertama yang berada di Area Sewa untuk dijual dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk membayar kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama serta mengembalikan kondisi Area Sewa ke keadaan sebagaimana awal Perjanjian ini.</p>	
Keadaan Cidera Janji	:	Tidak diatur
Pilihan Hukum dan Domisili Hukum	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apabila terjadi perselisihan sehubungan dengan isi dan pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaiannya terlebih dahulu secara musyawarah. 2. Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka Para Pihak sepakat untuk tunduk dan memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Bekasi.

PERJANJIAN KEGIATAN USAHA

- a. Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Kedaton 8 Xpress Rest Area KM. 166 – Tol Cipali Nomor 013/SPK/PSP/VI/2022 tertanggal 24 Juni 2022 antara Perseroan dengan PT Wirani Sons yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan diwakili oleh Xaverius Nursalim (“Pihak Pertama”) • PT Wirani Sons diwakili oleh Made Suryadana (“Pihak Kedua”)
------------	--

Objek Perjanjian	Pihak Kedua menyediakan tanah seluas maksimal 1.500 m ² yang terletak di Rest Area KM 166 Ruas Tol Cipali, Jawa Barat untuk dibangun hotel Kedaton 8 EXpress Hotel & Lounge oleh Pihak Pertama
Nilai Perjanjian	<ul style="list-style-type: none"> - Pembagian hasil dari Nett Profit bulanan dari pengelolaan Hotel dan Business Lounge dibagi dengan presentase 60% untuk Pihak Pertama dan 40% untuk Pihak Kedua. - Biaya Harmonisasi dan Kebersihan Lingkungan sebesar Rp10.000.000,- per bulan kepada Pihak Kedua yang dibayarkan sebelum tanggal 15 setiap bulannya. <p>Cara pembayaran: Pembayaran bagi hasil dilakukan setiap 6 bulan sekali tahun berjalan sesuai laporan keuangan inhouse (audited)</p>
Jangka Waktu	10 tahun sejak 24 Juni 2022 sampai dengan 24 Juni 2032
Hak dan Kewajiban	<p>Kewajiban Pihak Pertama:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyediakan biaya investasi untuk pembangunan Hotel dan Business Lounge. 2. Selama masa konstruksi, Pihak Pertama wajib menutup asuransi dengan pihak tertanggung adalah Pihak Pertama, Pihak Kedua dan pihak lainnya yang terdampak untuk seluruh tangah/lahan/bangunan yang ada disekitarnya dengan polis asuransi Erection All Risk/Contractor's All Risk dengan nilai penggantian penuh dan Third Party Liabilities. Asuransi Third Party Liabilities harus mencantum klausula "Cross Liabilities" dan "Waiver of Subrogation". 3. Pihak Pertama wajib mengoperasikan Hotel dan Business Lounge secara sekaligus sesuai fungsinya dan terus menerus selama perjanjian ini berlaku. 4. Selama masa pengoperasian Hotel dan Business Lounge, Pihak Pertama wajib menyediakan: <ol style="list-style-type: none"> a. Asuransi Property All Risk yang mencakup seluruh Hotel dan Business Lounge, bangunan pelengkap dan perlengkapan Hotel dan Business Lounge, seluruh fasilitas dan instalasi lainnya di dalam area Hotel dan Business Lounge terhadap kehilangan, tidak dapat digunakan, kerusakan, atau perusakan yang disebabkan oleh risiko yang layak untuk diasuransikan (termasuk risiko kebakaran dan bencana alam); dan b. Asuransi Third Party Liabilities yang mencantumkan Klausula "Cross Liabilities" dan "Waiver of Subrogation" c. Berlaku selama masa Perjanjian Kerjasama.

	<p>5. Pihak Pertama wajib melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sesuai dengan jadwal kegiatan yang ditentukan.</p> <p>6. Dalam hal Pihak Pertama mengalami ketidaksesuaian dalam pelaksanaan atau perubahan terhadap jadwal kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Pihak Pertama wajib memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada Pihak Kedua dan perubahan periode perjanjian Kerjasama ini akan dimasukan dalam Addendum/Amandemen Perjanjian.</p> <p>7. Pihak Pertama wajib memperoleh dan mempertahankan serta memperbarui atas ongkos dan biaya sendiri atas izin-izin yang berkaitan dengan kegiatan operasional Hotel dan Business Lounge.</p> <p>8. Pihak Pertama wajib membayar biaya harmonisasi dan kebersihan lingkungan kepada Pihak Kedua sebesar Rp10.000.000,- tidak termasuk pajak-pajak perbulannya yang dibayarkan maksimal tanggal 15 dan tidak akan naik selama 5 tahun sejak beroperasinya hotel.</p> <p>9. Kenaikan biaya dilakukan setelah Kedaton 8 Xpress Hotel & Business Lounge memasuki masa operasionalnya di tahun ke-6 yang disesuaikan dengan kenaikan inflasi.</p> <p>10. Pihak Pertama wajib merawat dan memelihara kebersihan dan keutuhan Hotel dan Business Lounge sekurang-kurangnya:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menjaga kebersihan area Hotel dan Business Lounge atas biaya sendiri, memelihara dan segera memperbaiki kerusakan yang terjadi pada bagian-bagian Hotel dan Business Lounge b. Menyediakan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) ukuran 9kg minimal 2 tabung dan Hydrant Air yang memadai sesuai aturan keselamatan yang berlaku. c. Melakukan penyaringan lemak dan tatakelola pembuangan limbah domestik, baik padat maupun cair. d. Menjaga estetika lingkungan Hotel dan Business Lounge baik interior maupun eksterior termasuk peremajaan bangunan setiap 5 tahun sekali. e. Wajib menyediakan genset sebagai backup untuk kebutuhan operasional Hotel dan Business Lounge di area Pihak Pertama. <p>11. Memberikan salinan yang sah dan masih berlaku perjanjian-perjanjian Hotel dan Business Lounge yang dikelolanya kepada Pihak Kedua.</p> <p>12. Pihak Pertama bertanggung jawab atas keterlibatan dan keamanan termasuk namun tidak terbatas kepada:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Keamanan pada Objek Kerjasama dan sekitarnya;
--	---

	<p>b. Para tamu dan Karyawan Pihak Pertama;</p> <p>c. Penerbitan dan Penyelesaian apabila terjadi keributan dan perselisihan Para Tamu Pihak Pertama;</p> <p>d. Membuat Report dan memberikan klarifikasi pada Berita Acara kepada Pihak terkait;</p> <p>e. Menerbitkan Press Release untuk beberapa media nasional yang disetujui oleh Pihak Kedua bila diperlukan;</p>
	<p>Hak Pihak Pertama</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mengoperasikan dan memanfaatkan Hotel dan Business Lounge sesuai peruntukannya dengan kewenangan penuh tanpa campur tangan dari Pihak Kedua.2. Menentukan besarnya harga sewa kamar hotel atau harga jual produk lainnya yang wajar dari pemanfaatan dan pengoperasian Hotel dan Business Lounge.3. Menarik manfaat dari setiap kegiatan pengoperasian Hotel dan Business Lounge beserta fasilitas lainnya dan menerima semua penghasilan yang timbul dari pelaksanaan operasionalisasi dan pemanfaatan Hotel semuanya masuk ke rekening Pihak Pertama dan menjadi hak Pihak Pertama sampai dengan adanya pembagian hasil sebagaimana diatur dalam pasal 8 Perjanjian ini.4. Menentukan sendiri tanpa pengaruh atau campur tangan dari pihak manapun tentang kebijakan tenaga kerja, baik dalam arti jumlah, gaji, upah maupun tunjangan lain dari para pegawai yang bekerja pada Pihak pertama untuk melaksanakan hak mengoperasikan Hotel dan Business Lounge dengan tetap tunduk kepada peraturan yang berlaku.5. Menentukan peraturan dan kebijakan dalam mengoperasikan Hotel dan Business Lounge6. Menentukan jumlah, jenis, kualitas dari setiap dan semua barang atau bahan yang diperlukan untuk pengoperasian Hotel dan Business Lounge.
	<p>Kewajiban Pihak Kedua</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mengalokasikan sebagaian bidang tanah/lahan kepada Pihak Pertama.2. Menjamin bahwa Pihak Kedua merupakan pihak yang memiliki wewenang/hak atas Lahan, termasuk dalam hal terdapat ketentuan yang membatasi penggunaan terhadap Lahan yang hendak dikerjasamakan, Pihak Kedua wajib telah memperoleh persetujuan yang dibutuhkan dari instansi yang berwenang/pemilik hak atas Lahan guna menjamin kerjasama penyerahan sebagian bidang tanah/lahan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak melanggar ketentuan yang berlaku;3. Pihak Kedua wajib untuk bersedia membantu

	<p>menyediakan dokumen legalitas atas lahan yang diperlukan.</p> <p>4. Pihak Kedua wajib menjamin bahwa penyerahan hak pengoperasian/pemanfaatan tanah/lahan untuk pembangunan dan pengoperasian Hotel dan Business Lounge oleh Pihak pertama, tanpa gangguan atau tuduhan dari pihak manapun yang menentang hak-hak yang dimiliki Pihak Pertama.</p> <p>5. Apabila gangguan atau tuntutan sebagaimana diamaksud dalam angka 4 terjadi sehingga mengakibatkan terhentinya kegiatan, maka Pihak Kedua akan menyelesaikan gangguan dan/atau tuntutan tersebut dalam waktu paling lambat 3 bulan terhitung sejak gangguan dan/atau tuntutan tersebut dimulai.</p> <p>6. Sejak berlakunya Perjanjian Kerjasama ini hingga mulai beroperasi dan dengan diterbitkannya semua perjanjian dari instansi berwenang dianggap tidak ada gangguan lagi.</p> <p>7. Namun apabila terjadi gangguan dari pihak lain berkaitan dengan area yang dikerjasamakan setelah seluruh perjanjian berlaku, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara sendiri-sendiri ataupun bersama, berupaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut tidak terbatas menggunakan jalur hukum sebagaimana mestinya.</p> <p>8. Pihak Kedua wajib memperoleh dan mempertahankan serta memperbarui perizinan yang berkaitan dengan Tanah/Lahan, termasuk namun tidak terbatas pada izin lingkungan dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atas bangunan Hotel milik Pihak Pertama beserta dengan seluruh pemenuhan persyaratannya, persetujuan dan kualifikasi serta memenuhi dan mempertahankan syarat-syarat yang diharuskan untuk dimiliki atau dipenuhi sehubungan dengan perizinan tersebut, atas biaya dari Pihak Pertama.</p>
	<p>Hak Pihak Kedua:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Melakukan pengawasan pengoperasian Hotel dan Business Lounge oleh Pihak Pertama, dan akan dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak mengganggu kelancaran operasional Hotel dan mendapat bagi hasil sebagaimana diatur dalam pasal dibawah ini.2. Pihak Kedua berhak memebrikan teguran tertulis hingga menghentikan sementara atas operasional Hotel dan Business Lounge jika adanya permintaan penghentian operasi dari pihak berwenang.3. Menerbitkan tagihan bagi hasil kepada Pihak Pertama diatas tanggal 15 dibulan Januari dan Juli serta mendapatkan pembayaran lunas dari Pihak Pertama paling lambat 10 hari setelah kwitansi tagihan diterima oleh Pihak Pertama.

	<p>4. Menerima update laporan terkait pengelolaan termasuk tidak terbatas informasi, kebijakan, revenue, jumlah tamu, promosi, marketing dan jenis pelayanan atas pengoperasian Hotel dan Business Lounge serta lainnya secara berkala dari Pihak Pertama.</p>
Pembatasan	Tidak diatur
Pengalihan	Bilamana pengelolaan atau pengoperasian Hotel & Business Lounge mengalami kerugian selama 4 tahun berturut-turut maka Pihak Pertama hanya dapat mengalihkan seluruh bangunan berikut isinya kepada pihak lain dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Kedua.
Pengakhiran Perjanjian	<p>1.Pihak Pertama dengan pemberitahuan tertulis sebelumnya kepada Pihak Kedua dapat secara sepihak mengakhiri Perjanjian tanpa memerlukan ijin Pihak Kedua, tanpa persetujuan Pengadilan Negeri setempat dalam hal menurut Pihak Pertama terjadi hal-hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Terjadi hal-hal yang menyebabkan kepemilikan konsesi usaha atas tanah/lahan oleh Pihak Kedua berakhir. b. Pihak Kedua wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya baik sebagaimana maupun seluruhnya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, dan tidak berusaha untuk memperbaiki dalam waktu 30 hari kalender sejak peringatan tertulis oleh Pihak Pertama. c. Pihak Kedua selaku pemegang hak konsesi tanah/lahan tidak memenuhi regulasi dan/atau ketentuan yang berlaku terkait perizinan; d. Pihak Kedua diliikuidasi, pailit atau bangkrut; e. Terdapat keadaan kahar secara terus menerus lebih dari 30 hari. <p>2. Berakhirnya Perjanjian ini mengharuskan masing-masing Pihak tetap menyelesaikan kewajiban yang masih ada terhadap pihak lain.</p> <p>Para Pihak mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata sepanjang mensyaratkan putusan dan/atau penetapan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.</p>
Keadaan Cidera Janji	<ul style="list-style-type: none"> - Apabila Pihak Pertama lalai melakukan pembayaran kewajibannya dengan jangka waktu yang telah ditentukan sesuai yang tercantum dalam Pasal 8 ayat 5 selambat-lambatnya 1 bulan dari jadwal yang ditentukan, maka Pihak Kedua akan mengenakan denda 5% per bulan dari jumlah yang seharusnya dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada tanggal dan bulan bersangkutan. - Apabila Pihak Pertama lalai melakukan pembayaran

	biaya harmonisasi dan kebersihan lingkungan, maka dikenakan denda 5% per bulan dari jumlah yang seharusnya dibayar Pihak Pertama.
Penyelesaian Perselisihan dan Hukum yang Berlaku	Apabila terjadi perselisihan sehubungan dengan isi dan pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaiannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Jakarta.

- b. Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Kedaton 8 Xpress Rest Area KM. 164 – Tol Cipali Nomor 014/SPK/PSP/VI/2022 tertanggal 24 Juni 2022 antara Perseroan dengan PT Wirani Sons yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan diwakili oleh Xaverius Nursalim (“Pihak Pertama”) • PT Wirani Sons diwakili oleh Made Suryadana (“Pihak Kedua”)
Objek Perjanjian	Pihak Kedua menyediakan tanah seluas 1.500m ² yang terletak di Rest Area KM 164 Ruas Tol Cipali, Jawa Barat untuk dibangun hotel Kedaton 8 Express Hotel & Lounge oleh Pihak Pertama
Nilai Perjanjian	<ul style="list-style-type: none"> - Pembagian hasil dari Nett Profit bulanan dari pengelolaan Hotel dan Business Lounge dibagi dengan presentase 60% untuk Pihak Pertama dan 40% untuk Pihak Kedua. - Biaya Harmonisasi dan Kebersihan Lingkungan sebesar Rp10.000.000,- per bulan kepada Pihak Kedua yang dibayarkan sebelum tanggal 15 setiap bulannya. <p>Cara pembayaran: Pembayaran bagi hasil dilakukan setiap 6 bulan sekali tahun berjalan sesuai laporan keuangan inhouse (audited)</p>
Jangka Waktu	10 tahun sejak 24 Juni 2022 sampai dengan 24 Juni 2032
Hak dan Kewajiban	<p>Kewajiban Pihak Pertama:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyediakan biaya investasi untuk pembangunan Hotel dan Business Lounge. 2. Selama masa konstruksi, Pihak Pertama wajib menutup asuransi dengan pihak tertanggung adalah Pihak Pertama, Pihak Kedua dan pihak lainnya yang terdampak untuk seluruh tanggah/lahan/bangunan yang ada disekitarnya dengan polis asuransi Erection All Risk/Contractor's All Risk dengan nilai penggantian penuh dan Third Party Liabilities.

	<p>Asuransi Third Party Liabilities harus mencantum klausula "Cross Liabilities" dan "Waiver of Subrogation".</p> <p>3. Pihak Pertama wajib mengoperasikan Hotel dan Business Lounge secara sekaligus sesuai fungsinya dan terus menerus selama perjanjian ini berlaku.</p> <p>4. Selama masa pengoperasian Hotel dan Business Lounge, Pihak Pertama wajib menyediakan:</p> <ul style="list-style-type: none"> d. Asuransi Property All Risk yang mencakup seluruh Hotel dan Business Lounge, bangunan pelengkap dan perlengkapan Hotel dan Business Lounge, seluruh fasilitas dan instalasi lainnya di dalam area Hotel dan Business Lounge terhadap kehilangan, tidak dapat digunakan, kerusakan,a tau perusakan yang disebabkan oleh risiko yang layak untuk diasuransikan (termasuk risiko kebakaran dan bencana alam); dan e. Asuransi Third Party Liabilities yang mencantumkan Klausula "Cross Liabilities" dan "Waiver of Subrogation" f. Berlaku selama masa Perjanjian Kerjasama. <p>5. Pihak Pertama wajib melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sesuai dengan jadwal kegiatan yang ditentukan.</p> <p>6. Dalam hal Pihak Pertama mengalami ketidaksesuaian dalam pelaksanaan atau perubahan terhadap jadwal kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Pihak Pertama wajib memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada Pihak Kedua dan perubahan periode perjanjian Kerjasama ini akan dimasukan dalam Addendum/Amandemen Perjanjian.</p> <p>7. Pihak Pertama wajib memperoleh dan mempertahankan serta memperbarui atas ongkos dan biaya sendiri atas izin-izin yang berkaitan dengan kegiatan operasional Hotel dan Business Lounge.</p> <p>8. Pihak Pertama wajib membayar biaya harmonisasi dan kebersihan lingkungan kepada Pihak Kedua sebesar Rp10.000.000,- tidak termasuk pajak-pajak perbulannya yang dibayarkan maksimal tanggal 15 dan tidak akan naik selama 5 tahun sejak beroperasinya hotel.</p> <p>9. Kenaikan biaya dilakukan setelah Kedaton 8 Xpress Hotel & Business Lounge memasuki masa operasionalnya di tahun ke-6 yang disesuaikan dengan kenaikan inflasi.</p> <p>10. Pihak Pertama wajib merawat dan memelihara kebersihan dan keutuhan Hotel dan Business Lounge sekurang-kurangnya:</p> <ul style="list-style-type: none"> f. Menjaga kebersihan area Hotel dan Business Loungeatas biaya sendiri, memelihara dan segera memperbaiki kerusakan yang terjadi
--	--

	<p>pada bagian-bagian Hotel dan Business Lounge</p> <p>g. Menyediakan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) ukuran 9kg minimal 2 tabung dan Hydrant Air yang memadai sesuai aturan keselamatan yang berlaku.</p> <p>h. Melakukan penyaringan lemak dan tatakelola pembuangan limbah domestik, baik padat maupun cair.</p> <p>i. Menjaga estetika lingkungan Hotel dan Business Lounge baik interior maupun eksterior termasuk peremajaan bangunan setiap 5 tahun sekali.</p> <p>j. Wajib menyediakan genset sebagai backup untuk kebutuhan operasional Hotel dan Business Lounge di area Pihak Pertama.</p> <p>11. Memberikan salinan yang sah dan masih berlaku perjanjian-perjanjian Hotel dan Business Lounge yang dikelolanya kepada Pihak Kedua.</p> <p>12. Pihak Pertama bertanggung jawab atas keterlibatan dan keamanan termasuk namun tidak terbatas kepada:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Keamanan pada Objek Kerjasama dan sekitarnya; b. Para tamu dan Karyawan Pihak Pertama; c. Penerbitan dan Penyelesaian apabila terjadi keributan dan perselisihan Para Tamu Pihak Pertama; d. Membuat Report dan memberikan klarifikasi pada Berita Acara kepada Pihak terkait; e. Menerbitkan Press Release untuk beberapa media nasional yang disetujui oleh Pihak Kedua bila diperlukan;
	<p>Hak Pihak Pertama</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengoperasikan dan memanfaatkan Hotel dan Business Lounge sesuai peruntukannya dengan kewenangan penuh tanpa campur tangan dari Pihak Kedua. 2. Menentukan besarnya harga sewa kamar hotel atau harga jual produk lainnya yang wajar dari pemanfaatan dan pengoperasian Hotel dan Business Lounge. 3. Menarik manfaat dari setiap kegiatan pengoperasian Hotel dan Business Lounge beserta fasilitas lainnya dan menerima semua penghasilan yang timbul dari pelaksanaan operasionalisasi dan pemanfaatan Hotel semuanya masuk ke rekening Pihak Pertama dan menjadi hak Pihak Pertama sampai dengan adanya pembagian hasil sebagaimana diatur dalam pasal 8 Perjanjian ini. 4. Menentukan sendiri tanpa pengaruh atau campur tangan dari pihak manapun tentang kebijakan tenaga kerja, baik dalam arti jumlah, gaji, upah maupun tunjangan lain dari para pegawai yang bekerja pada Pihak pertama untuk melaksanakan hak

	<p>mengoperasikan Hotel dan Business Lounge dengan tetap tunduk kepada peraturan yang berlaku.</p> <p>5. Menentukan peraturan dan kebijakan dalam mengoperasikan Hotel dan Business Lounge</p> <p>6. Menentukan jumlah, jenis, kualitas dari setiap dan semua barang atau bahan yang diperlukan untuk pengoperasian Hotel dan Business Lounge.</p> <p>Kewajiban Pihak Kedua</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mengalokasikan sebagian bidang tanah/lahan kepada Pihak Pertama.2. Menjamin bahwa Pihak Kedua merupakan pihak yang memiliki wewenang/hak atas Lahan, termasuk dalam hal terdapat ketentuan yang membatasi penggunaan terhadap Lahan yang hendak dikerjasamakan, Pihak Kedua wajib telah memperoleh persetujuan yang dibutuhkan dari instansi yang berwenang/pemilik hak atas Lahan guna menjamin kerjasama penyerahan sebagian bidang tanah/lahan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak melanggar ketentuan yang berlaku;3. Pihak Kedua wajib untuk bersedia membantu menyediakan dokumen legalitas atas lahan yang diperlukan.4. Pihak Kedua wajib menjamin bahwa penyerahan hak pengoperasian/pemanfaatan tanah/lahan untuk pembangunan dan pengoperasian Hotel dan Business Lounge oleh Pihak pertama, tanpa gangguan atau tuduhan dari pihak manapun yang menentang hak-hak yang dimiliki Pihak Pertama.5. Apabila gangguan atau tuntutan sebagaimana diamaksud dalam angka 4 terjadi sehingga mengakibatkan terhentinya kegiatan, maka Pihak Kedua akan menyelesaikan gangguan dan/atau tuntutan tersebut dalam waktu paling lambat 3 bulan terhitung sejak gangguan dan/atau tuntutan tersebut dimulai.6. Sejak berlakunya Perjanjian Kerjasama ini hingga mulai beroperasi dan dengan diterbitkannya semua perjanjian dari instansi berwenang dianggap tidak ada gangguan lagi.7. Namun apabila terjadi gangguan dari pihak lain berkaitan dengan area yang dikerjasamakan setelah seluruh perjanjian berlaku, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara sendiri-sendiri ataupun bersama, berupaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut tidak terbatas menggunakan jalur hukum sebagaimana mestinya.8. Pihak Kedua wajib memperoleh dan mempertahankan serta memperbaharui perizinan yang berkaitan dengan Tanah/Lahan, termasuk namun tidak terbatas pada izin lingkungan dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atas bangunan Hotel milik Pihak Pertama beserta
--	--

	<p>dengan seluruh pemenuhan persyaratannya, persetujuan dan kualifikasi serta memenuhi dan mempertahankan syarat-syarat yang diharuskan untuk dimiliki atau dipenuhi sehubungan dengan perizinan tersebut, atas biaya dari Pihak Pertama.</p> <p>Hak Pihak Kedua:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Melakukan pengawasan pengoperasian Hotel dan Business Lounge oleh Pihak Pertama, dan akan dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak mengganggu kelancaran operasional Hotel dan mendapat bagi hasil sebagaimana diatur dalam pasal dibawah ini. 2. Pihak Kedua berhak memebrikan teguran tertulis hingga menghentikan sementara atas operasional Hotel dan Business Lounge jika adanya permintaan penghentian operasi dari pihak berwenang. 3. Menerbitkan tagihan bagi hasil kepada Pihak Pertama diatas tanggal 15 dibulan Januari dan Juli serta mendapatkan pembayaran lunas dari Pihak Pertama paling lambat 10 hari setelah kwitansi tagihan diterima oleh Pihak Pertama. 4. Menerima update laporan terkait pengelolaan termasuk tidak terbatas informasi, kebijakan, revenue, jumlah tamu, promosi, marketing dan jenis pelayanan atas pengoperasian Hotel dan Business Lounge serta lainnya secara berkala dari Pihak Pertama.
Pembatasan	Tidak diatur
Pengalihan	Bilamana pengelolaan atau pengoperasian Hotel & Business Lounge mengalami kerugian selama 4 tahun berturut-turut maka Pihak Pertama hanya dapat mengalihkan seluruh bangunan berikut isinya kepada pihak lain dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Kedua.
Pengakhiran Perjanjian	<p>1.Pihak Pertama dengan pemberitahuan tertulis sebelumnya kepada Pihak Kedua dapat secara sepihak mengakhiri Perjanjian tanpa memerlukan ijin Pihak Kedua, tanpa persetujuan Pengadilan Negeri setempat dalam hal menurut Pihak Pertama terjadi hal-hal berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Terjadi hal-hal yang menyebabkan kepemilikan konsesi usaha atas tanah/lahan oleh Pihak Kedua berakhir. b. Pihak Kedua wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya baik sebagian maupun seluruhnya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, dan tidak berusaha untuk memperbaiki dalam waktu 30 hari kalender sejak peringatan tertulis oleh Pihak Pertama. c. Pihak Kedua selaku pemegang hak konsesi

	<p>tanah/lahan tidak memenuhi regulasi dan/atau ketentuan yang berlaku terkait perizinan;</p> <p>d. Pihak Kedua dilikuidasi, pailit atau bangkrut;</p> <p>e. Terdapat keadaan kahar secara terus menerus lebih dari 30 hari.</p> <p>2. Berakhirnya Perjanjian ini mengharuskan masing-masing Pihak tetap menyelesaikan kewajiban yang masih ada terhadap pihak lain.</p> <p>Para Pihak mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata sepanjang mensyaratkan putusan dan/atau penetapan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.</p>
Keadaan Cidera Janji	<ul style="list-style-type: none"> - Apabila Pihak Pertama lalai melakukan pembayaran kewajibannya dengan jangka waktu yang telah ditentukan sesuai yang tercantum dalam Pasal 8 ayat 5 selambat-lambatnya 1 bulan dari jadwal yang ditentukan, maka Pihak Kedua akan mengenakan denda 5% per bulan dari jumlah yang seharusnya dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada tanggal dan bulan bersangkutan. - Apabila Pihak Pertama lalai melakukan pembayaran biaya harmonisasi dan kebersihan lingkungan, maka dikenakan denda 5% per bulan dari jumlah yang seharusnya dibayar Pihak Pertama.
Penyelesaian Perselisihan dan Hukum yang Berlaku	Apabila terjadi perselisihan sehubungan dengan isi dan pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Jakarta.

- c. Perjanjian Kerjasama Penyedia Tenaga Kerja Satuan Pengamanan (Satpam) Nomor 004/SPK/PSP/VI/2021 tertanggal 21 Juni 2021 antara Perseroan dengan PT Bumame Utama Indonesia sebagaimana diubah berdasarkan Addendum Perjanjian Kerjasama Penyedia Tenaga Kerja Satuan Pengamanan (Satpam) Nomor 01/VIII/2021 tertanggal 16 Agustus 2021 dan Addendum II Perjanjian Kerjasama Penyedia Tenaga Kerja Satuan Pengamanan (Satpam) Nomor 015/SPK/PSP/VII/2022 tertanggal 14 Juli 2022, ketiganya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah ("Pihak Pertama") • PT Bumame Utama Indonesia diwakili oleh Dedy Buniamin, S.H. ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	Kerja sama dalam pengelolaan serta penyediaan jasa tenaga Satpam yang akan ditempatkan pada tempat usaha Pihak Pertama.
Nilai Perjanjian	Rp. 120.121.353,- (dua puluh dua seratus ribu tiga ratus lima puluh tiga rupiah) dengan jumlah

	personil 19 (sembilan belas) orang yang terdiri dari Chief, Danru dan Anggota.
Jangka Waktu	15 Juli 2021 sampai dengan tanggal 14 Juli 2022, diperpanjang 6 (enam) bulan sampai dengan 13 Januari 2023.
Hak dan Kewajiban	<p>Kewajiban dan tanggung jawab Pihak Pertama :</p> <ol style="list-style-type: none"> Apabila dibutuhkan maka Pihak Pertama dapat memberikan saran-saran kepada Pihak Kedua menyangkut masalah pengamanan Lokasi. Pihak Pertama berhak untuk menentukan : <ul style="list-style-type: none"> - Perincian kerja dan ruang lingkup kerja yang wajib dilakukan oleh satpam - Jadwal dan tempat kerja - Persyaratan lainnya yang berlaku dan ditetapkan oleh Pihak Pertama Apabila Pihak Pertama bermaksud menugaskan Personil Satpam di luar tugas pengamanan rutin sesuai yang dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama ini, maka Pihak Pertama harus mengajukan kepada Pihak Kedua secara tertulis terlebih dahulu, dan segala konsekuensi biaya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama. <p>Kewajiban dan tanggung jawab Pihak Kedua :</p> <ol style="list-style-type: none"> Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya kepada Pihak Pertama atas pelaksanaan tugas Satpam yang ditempatkan di lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama ini. Pihak Kedua menjamin kepada Pihak Pertama bahwa semua Personil Satpam yang akan ditempatkan pada lokasi yang telah ditentukan akan melakukan penjagaan dengan pola kerja selama 12 (dua belas) jam per hari, sesuai dengan Surat Perintah Kerja (SPK) yang diterbitkan oleh Pihak Pertama dengan hari kerja dari Senin sampai dengan Minggu dan dengan pengaturan pelaksanaan tugas ditentukan oleh Pihak Kedua. Pihak Kedua menjamin kepada Pihak Pertama bahwa semua personil satpam yang bertugas di lokasi adalah satpam yang siap pakai, terlatih, dan dapat dipercaya dan akan selalu memakai atribut lengkap satpam yang disediakan oleh Pihak Kedua, serta memenuhi standar yang berlaku. Personil satpam harus hadir 30 (tiga puluh) menit sebelum jam tugas dimulai. Pihak Kedua wajib mengganti setiap anggota satpam dalam waktu paling lambat 2 (dua) hari setelah diterimanya permintaan tertulis dari Pihak Pertama, melalui Koordinator Administrasi Pihak Kedua dengan atau tanpa alasan apapun anggota satpam tersebut karena terbukti melakukan pelanggaran-pelanggaran berdasarkan bukti-bukti yang cukup dan sah, antara

	<p>lain mogok kerja, tidak disiplin, sering melalaikan tugas, mencuri, meminum minuman keras, madat, menggunakan obat terlarang (narkoba), menggelapkan uang, menghasut, berjudi, membocorkan rahasia perusahaan, berkelahi dengan sesama teman, karyawan dan atau sesama satpam Pihak Pertama atau dengan tamu atau pelanggaran lain yang dilarang menurut peraturan perusahaan Pihak Pertama atau Personil Satpam tersebut dianggap tidak layak untuk ditempatkan di Lokasi Pihak Pertama.</p> <p>6. Selama berlakunya dan setelah berakhirnya Perjanjian ini, maka Pihak Kedua bertanggung jawab atas pengawasan, kewajiban dan disiplin para personilnya sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama, dan Pihak Kedua juga bertanggung jawab sepenuhnya terhadap satpam yang bertugas di lokasi dan membebaskan Pihak Pertama dari semua resiko dan tanggung jawab terhadap satpam tersebut.</p> <p>7. Pihak Kedua bertanggung jawab terhadap keamanan & kenyamanan selama para tamu berada di dalam lingkungan PT Puri Sentul Permai - Kedaton 8 Hotel dan setelah keluar dari PT Puri Sentul Permai - Kedaton 8 Hotel sehingga tamu-tamu yang berada didalam dan setelah keluar dari PT Puri Sentul Permai - Kedaton 8 Hotel tidak mendapat/mengalami Gangguan Keamanan.</p> <p>8. Pihak Kedua wajib menyediakan satpam pengganti apabila ada personil satpam yang berhalangan hadir karena sakit atau izin dan tidak masuk karena cuti. pihak kedua agar menginformasikan/ mengkonfirmasikan segera detail petugas satpam pengganti kepada pihak pertama. satpam pengganti harus sudah tiba di lokasi jaga selambatnya 2 jam sebelum jam tugas dimulai.</p> <p>9. Apabila terjadi penggantian personil satpam yang akan ditempatkan oleh Pihak Kedua di lokasi harus disetujui dan sepenugetahuan Pihak Pertama.</p> <p>10. Pihak Kedua wajib menerima kembali setiap personil satpam dengan atau tanpa alasan apapun akibat personil satpam tersebut terbukti berdasarkan bukti-bukti yang cukup melakukan pelanggaran-pelanggaran antara lain tidak disiplin, sering melalaikan tugas, mencuri, meminum minuman keras, madat, menggunakan obat terlarang (narkoba), menggelapkan uang, menghasut, berjudi, membocorkan rahasia perusahaan, berkelahi dengan sesama teman dan atau dengan karyawan pihak pertama ataupun dengan tamu atau pelanggaran lain yang dilarang menurut peraturan perusahaan pihak pertama atau personil satpam tersebut dianggap tidak layak untuk ditempatkan di lokasi.</p> <p>11. Personil satpam yang ditempatkan oleh Pihak Kedua di lokasi wajib memiliki perjanjian kerja atau Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) dengan Pihak Kedua.</p>
--	--

	<p>12. Pihak Kedua wajib menjamin kesehatan dan keselamatan kerja personil satpam melalui BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan sesuai ketentuan yang berlaku. Apabila tenaga kerja Pihak Kedua mengalami kecelakaan pada jam kerja, maka Pihak Pertama akan melakukan pertolongan pertama dan memberitahukannya kepada Pihak Kedua. Segala biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Pertama sehubungan dengan tindakan pertolongan dimaksud menjadi beban sepenuhnya Pihak Kedua.</p> <p>13. Pihak Kedua menjamin tertibnya pembayaran gaji serta pembayaran tunjangan lainnya kepada personil satpam Pihak Kedua yang ditugaskan di lokasi Pihak Pertama.</p> <p>14. Pihak Kedua membebaskan dan melepaskan Pihak Pertama dari segala tanggung jawabnya atas setiap tindakan pemogokan, tuntutan, tanggung jawab, ongkos-ongkos atau biaya-biaya termasuk biaya pengacara sehubungan dengan tuntutan atas pembayaran, pesangon atau tuntutan atas perlakuan yang sama dan hak-hak serta fasilitas-fasilitas lain yang dilakukan oleh satpam dan personil lainnya dari Pihak Kedua.</p> <p>15. Selama Perjanjian ini berlangsung, maka satpam juga Pihak Kedua berkewajiban untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menjaga nama baik usaha PT Puri Sentul Permai Kedaton 8 Hotel. - Mematuhi dan melaksanakan setiap ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku. - Mematuhi semua ketentuan, tata tertib dan peraturan perusahaan yang berlaku di PT Puri Sentul Permai - Kedaton 8 Hotel. - Menjalankan Tugas dan Kewajiban sebagai satpam dengan baik, penuh pengabdian, kesadaran dan mempunyai tanggung jawab yang tinggi. - Memberikan laporan rutin dan koordinasi secara berkala setiap minggu mengenai progress/perkembangan situasi keamanan di area lokasi dan sekitar kawasan kepada Pihak Pertama (Manajemen PT Puri Sentul Permai). - Dalam menjalankan Tugas dan Kewajibannya maka Pihak Kedua dan satpam bertanggung jawab kepada Pihak Pertama atau wakil yang ditunjuk oleh Pihak Pertama.
Pembatasan	Tidak diatur
Pengalihan	<p>1. Pihak Kedua tidak diperbolehkan mengalihkan sebagian atau seluruh pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini kepada pihak ketiga atau pihak lain, kecuali dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.</p> <p>2. Pemberian persetujuan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk mengalihkan seluruh atau sebagian dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini kepada</p>

	pihak ketiga atau pihak lain tidak mengurangi tanggung jawab dan Kewajiban Pihak Kedua sesuai Perjanjian Kerjasama ini. Pihak Kedua akan tetap bertanggung jawab sepenuhnya terhadap segala kegiatan, kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh pihak ketiga atau pihak lain tersebut.
Jaminan	Tidak diatur
Pengakhiran Perjanjian	<p>1. Pihak Pertama secara sepihak berhak memutuskan atau mengakhiri Perjanjian Kerjasama ini dengan pemberitahuan tertulis dan pengakhiran dimana 3 (tiga) hari setelah pemberitahuan tertulis oleh Pihak Pertama, apabila:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pihak Kedua memindah tanggalkan sebagian atau seluruh pelaksanaan perjanjian kerjasama ini kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama; atau b. Pihak Kedua kedapatan tidak membayar upah sesuai dengan ketentuan upah minimum yang berlaku; atau c. Pihak Kedua kedapatan tidak mendaftarkan BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan bagi para personil satpam yang ditempatkan di lokasi Pihak Pertama, terkecuali diakibatkan dari kesalahan identitas diri personil satpam; atau d. Pihak Kedua dapat dibuktikan secara wajar oleh Pihak Pertama telah sengaja melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini dan petunjuk-petunjuk serta perintah-perintah yang diberikan oleh Pihak Pertama; atau e. kegiatan usaha Pihak Pertama berkurang atau tidak cukup jumlah pekerjaannya atau terhenti/tidak ada sama sekali; atau f. Pihak Kedua melanggar perundang-undangan pemerintah republik indonesia; atau g. Pihak Kedua dinyatakan pailit atau semua atau salah satu kegiatan/usahanya dinyatakan tidak sah, dirampas, disita atau diperintahkan oleh instansi yang berwenang untuk ditutup; atau h. suatu keadaan <i>force majeure</i> berlangsung lebih dari 2 (dua) bulan. <p>2. Dalam hal Pihak Pertama tidak memenuhi kewajiban pembayaran kompensasi jasa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini, maka Pihak Kedua berhak membatalkan perjanjian kerjasama ini dengan kewajiban memberitahukan secara tertulis tentang maksudnya itu kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum pembatalan dilaksanakan. Hal ini tidak mengurangi kewajiban Pihak Pertama untuk membayar kompensasi jasa yang tertunggak.</p> <p>3. Apabila Perjanjian Kerjasama ini berakhir atau diakhiri, maka Pihak Kedua wajib menarik kembali para</p>

	<p>personil satpam yang dipekerjakan di lokasi</p> <p>4. Mengenai pengakhiran perjanjian kerjasama ini, para pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia sepanjang mengenai diperlukannya penetapan pengadilan untuk suatu pembatalan perjanjian.</p>
Keadaan Cidera Janji	Tidak diatur
Penyelesaian Perselisihan dan Hukum yang Berlaku	<p>1. Para Pihak menyetujui bahwa apabila terjadi perselisihan pendapat antara Para Pihak yang timbul akibat dari penafsiran dan atau pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini, termasuk disebabkan karena kelalaian atau pelanggaran oleh personil satpam yang ditempatkan oleh Pihak Kedua di lokasi yang menimbulkan kerugian bagi Pihak Pertama, maka Para Pihak sepakat akan diselesaikan bersama secara musyawarah mufakat.</p> <p>2. Apabila dengan cara seperti tersebut dalam ayat 1 di atas tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor.</p>

d. Perjanjian Berlangganan Nomor 1926/Pack/Htl-3/Kedaton8Hotel/VIII/2021/New tertanggal 31 Agustus 2021 antara Perseroan dengan PT MNC Sky Vision Tbk yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah (“Pihak Pertama”) • PT MNC Sky Vision Tbk diwakili oleh Henry Wijadi (“Pihak Kedua”)
Objek Perjanjian	Layanan MNC Vision dan MNC Play yang disediakan oleh Pihak Kedua untuk kegiatan usaha Pihak Pertama
Nilai Perjanjian	Rp6.500.000,- per bulan, termasuk PPN 10%
Jangka Waktu	2 tahun sejak 31 Agustus 2021
Hak dan Kewajiban	<p>Kewajiban dan Hak Pelanggan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pelanggan setuju untuk membebaskan Penyedia Layanan dari segala bentuk gugatan, klaim, ganti rugi dari pihak manapun juga berkaitan dengan pelanggaran yang dilakukan oleh Pelanggan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini. 2. Pelanggan wajib memberitahukan kepada Penyedia Layanan apabila terjadi perubahan data Pelanggan (nama, alamat dan nomor telepon) paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak terjadinya perubahan. 3. Pelanggan wajib mengurus ijin dan membantu Penyedia Layanan untuk berkoordinasi dengan pihak lain yang

	<p>terkait, atas biaya Pelanggan, untuk masuk ke dalam Lokasi (termasuk pula ruangan yang digunakan untuk penempatan perangkat milik Pelanggan) dalam rangka pemasangan, perbaikan, pemindahan, dan/atau pembongkaran perangkat komunikasi serta penyelenggaraan Layanan.</p> <p>4. Pelanggan wajib membantu Penyedia Layanan dalam melakukan pemasangan perangkat agar Layanan dapat berjalan dengan baik.</p> <p>5. Pelanggan wajib membayar biaya perbaikan dan/atau penggantian dalam hal terjadi gangguan/kerusakan Peralatan yang disebabkan oleh penggunaan yang tidak wajar, kesalahan dan/atau kelalaian Pelanggan.</p> <p>Kewajiban dan Hak Penyedia Layanan</p> <p>1. Penyedia Layanan wajib menjaga ketersediaan Layanan agar dapat digunakan oleh Pelanggan sesuai dengan paket layanan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.</p> <p>2. Apabila terdapat gangguan atas Layanan sesuai paket yang dipilih, Penyedia Layanan akan melaksanakan perawatan dan/atau perbaikan jaringan, Peralatan dan/atau Interkoneksi di Alamat Instalasi atas biaya Penyedia Layanan, kecuali apabila kerusakan atau gangguan terjadi di sisi perangkat milik Pelanggan, karena kesalahan Pelanggan, dan/atau penggunaan oleh Pelanggan yang tidak sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.</p> <p>3. Dalam hal peralatan yang dipergunakan bukan milik penyedia layanan maka Penyedia Layanan tidak bertanggungjawab atas gangguan-gangguan yang terjadi.</p>
Pembatasan	Tidak diatur
Pengalihan	Tidak diatur
Pengakhiran Perjanjian	<p>1. Penyedia Layanan setiap saat mempunyai hak untuk menangguhkan atau menghentikan akses ke Layanan sesuai paket yang dipilih Pelanggan dan/ atau menangguhkan atau menghentikan Perjanjian ini dalam hal:</p> <p>a. Pada akhir Periode Pembayaran, kecuali Penyedia Layanan telah menerima pembayaran atas Biaya Berlangganan untuk periode pembayaran berikutnya.</p> <p>b. Jika Pelanggan telah melanggar salah satu Syarat dan Ketentuan dalam Perjanjian ini.</p> <p>c. Jika Pelanggan tidak membayar tepat waktu dan/atau masih ada kewajiban pembayaran yang tidak diselesaikan oleh Pelanggan.</p> <p>d. Jika terjadi pelanggaran Hukum dan/atau peraturan yang berlaku.</p> <p>e. jika ada perubahan dalam kebijakan penyedia konten yang berada di luar kewenangan dan kontrol dari Penyedia Layanan.</p>

	<p>f. Jika ada perintah Pengadilan untuk menghentikan suatu Channel/ konten.</p> <p>2. Jika Pelanggan mengakhiri Perjanjian atau Perjanjian ini berakhir atau Layanan paket yang dipilih berakhir, maka Pelanggan akan mengembalikan seluruh Peralatan kepada Penyedia Layanan.</p> <p>3. Pelanggan dan Penyedia Layanan masing-masing sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata sepanjang bahwa Pasal tersebut menyatakan bahwa diperlukan putusan pengadilan untuk pengakhiran secara sepihak perjanjian ini.</p>
Keadaan Cidera Janji	Tidak diatur
Penyelesaian Perselisihan dan Hukum yang Berlaku	Tidak diatur

- e. Perjanjian Pengadaan Air Minum Dalam Kemasan Nomor 001/TAM/VII/2021 tertanggal 1 Juli 2021 antara PT Tirta Alam Makmur dengan Perseroan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> PT Tirta Alam Makmur diwakili oleh Chandra Gusyanto (“Pihak Pertama”) Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah (“Pihak Kedua”)
Objek Perjanjian	Pemesanan air minum dalam kemasan merek <i>Premier Water</i> dari Pihak Pertama
Nilai Perjanjian	Minimum order 100 dus setiap bulan dengan harga Rp34.000,-/Nett per dus sampai dengan 31 Desember 2022, kemudian menjadi Rp35.000,-/Nett per dus mulai tanggal 1 Januari 2023, sudah termasuk PPN 10% dan biaya pengiriman
Jangka Waktu	1 tahun sejak 1 Juli 2021 s.d. 30 Juni 2023
Hak dan Kewajiban	<ol style="list-style-type: none"> Pihak Pertama akan melakukan pengiriman Air Minum Dalam Kemasan ke lokasi Pihak Kedua berdasarkan pesanan dari Pihak Kedua. Pengiriman akan dilakukan maksimal 2 (dua) hari kerja setelah Pihak Pertama menerima pesanan dari Pihak Kedua. Pihak Pertama menjamin untuk melakukan pengiriman tepat waktu sesuai dengan yang dijanjikan.
Pembatasan	Tidak diatur
Pengalihan	Tidak diatur
Pengakhiran Perjanjian	<ol style="list-style-type: none"> Salah satu Pihak dapat mengakhiri perjanjian sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian, apabila Pihak lain melanggar salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini. Pengakhiran Perjanjian harus terjadi tanpa perlu proses hukum melalui pengadilan, dan untuk itu masing-masing Pihak mengesampingkan ketentuan hukum yang berlaku yang memerlukan proses hukum pengadilan tersebut, termasuk kalimat kedua dan ketiga dari Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Keadaan Cidera Janji	Tidak diatur
Penyelesaian Perselisihan dan Hukum yang Berlaku	<ol style="list-style-type: none"> Jika terjadi perselisihan antara Para Pihak atas Perjanjian ini, akan diselesaikan secara musyawarah. Jika penyelesaian perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka akan diselesaikan melalui pengadilan negeri dan Para Pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan domisili di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

- f. Nota Kepahaman (*Memorandum Of Understanding*) Kerjasama Kegiatan Pembangunan Hotel Nomor: 012/SPK/PSP/III/2022 tertanggal 15 Maret 2022 antara Perseroan dengan PT Bawen Marga Rahayu yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, sebagaimana telah diubah sebagian dan diperpanjang berdasarkan Addendum Nota Kesepahaman (*Memorandum of Understanding*) Kerjasama Kegiatan Pembangunan Hotel Nomor 020/SPK/PSP/IX/22 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah ("Pihak Pertama") PT Bawen Marga Rahayu diwakili oleh Winda Nindiaty ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	Kerja sama untuk membangun dan mengoperasikan cabang Hotel Kedaton8 Xpress di atas Lahan milik Pihak Kedua
Nilai Perjanjian	Tidak diatur
Jangka Waktu	6 (enam) bulan, terhitung sejak tanggal 13 September 2022 dan berakhir sampai dengan tanggal 12 Maret 2023
Hak dan Kewajiban	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak Kedua sepakat bersedia dan bertanggungjawab memenuhi dan melengkapi seluruh perizinan terkait operasi Hotel Kedaton 8 Xpress di Lahan yang dikelola sebagai Tempat Istirahat dan Pelayanan yang berdasarkan hukum merupakan kewajiban Pihak Kedua yang diperlukan Pihak Pertama, termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal yang disebutkan dalam ayat (2) angka (i) Pasal ini. - Para Pihak sepakat bahwa guna merealisasikan kerjasama berhak melaksanakan tindakan-tindakan sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> (i) Pihak Pertama berhak untuk melakukan survei, studi kelayakan (<i>feasibility study</i>), persetujuan desain bangunan, dan hal-hal lain yang dianggap perlu dilakukan menurut penilaian Pihak Pertama terhadap Lahan sebelum mendirikan Hotel Kedaton8 Xpress di atas Lahan milik Pihak Kedua selama jangka waktu MOU ini, termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pemeriksaan mengenai status Lahan meliputi: <ol style="list-style-type: none"> 1) Status kepemilikan Lahan; 2) Jangka waktu kepemilikan Lahan; 3) Perpajakan terkait Lahan; 4) Hak dan kewajiban terkait Lahan; 5) Perkara hukum atas Lahan; 6) Pembebaan atas Lahan. (ii) Selama pelaksanaan hak Pihak Pertama sebagaimana dimaksud ayat (i), Pihak Pertama melibatkan Pihak Kedua untuk mendapatkan informasi yang akurat mengenai data yang diperlukan.

	<p>(iii) Pihak Pertama hanya dapat membatalkan pembangunan dan pengoperasian Hotel Kedaton 8 Xpress di Lahan yang dioperasikan sebagai TIP oleh Pihak Kedua jika berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud ayat (i), Hotel Kedaton 8 Xpress tidak dapat beroperasi.</p> <p>(iv) Setelah Para Pihak membuat Perjanjian Sewa, Pihak Kedua wajib untuk melakukan segala pemenuhan kelengkapan dokumen-dokumen dan/atau perizinan sesuai dengan ketentuan yang berlaku terkait Lahan Pihak Kedua yang digunakan untuk Hotel Kedaton 8 Xpress.</p> <p>(v) Dalam hal Pihak Pertama telah menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam angka (i) dan Para Pihak menyimpulkan bahwa pendirian Hotel Kedaton 8 Xpress di Lahan milik Pihak Kedua akan menguntungkan Para Pihak maka Para Pihak sepakat untuk melakukan kerjasama.</p>
Pembatasan	Tidak diatur
Pengalihan	Tidak satu pihakpun dalam MOU ini dapat mengalihkan atau memindah tanggalkan hak-hak atau kepentingan-kepentingannya berdasarkan MOU ini tanpa memberikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada pihak lain dalam MOU ini. MOU ini mengikat bagi dan menjadi biasa bagi kepentingan kedua belah pihak dalam MOU ini dan para pengganti dan penerima pengalihan yang diizinkan oleh mereka.
Pengakhiran Perjanjian	<p>1. MOU ini berakhir apabila terjadi salah satu dari hal-hal sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> Jangka Waktu dalam MOU ini telah berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 3 MOU ini; Pihak Kedua tidak segera memenuhi dan melengkapi keabsahan penggunaan Lahan oleh Pihak Pertama untuk kepentingan kerjasama pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) dan (2) MOU ini; Para Pihak sepakat untuk mengakhiri MOU sebelum Jangka Waktu MOU berakhir; <p>2. Setiap 3 (tiga) bulan Pihak Pertama berhak melakukan evaluasi dan penilaian atas progres Pihak Kedua dalam melakukan pemenuhan yang dipersyaratkan Pihak Pertama dalam MOU ini;</p> <p>3. Pihak Pertama dengan pemberitahuan tertulis sebelumnya kepada Pihak Kedua dapat secara sepihak mengakhiri MOU ini, dalam hal menurut Pihak Pertama terjadi hal-hal berikut ini:</p> <ol style="list-style-type: none"> Pihak Kedua wanprestasi/lalai dalam melaksanakan kewajibannya baik sebagian maupun seluruhnya sebagaimana diatur dalam MOU dan/atau Perjanjian Kerjasama Definitif yang menjadi satu kesatuan dengan MOU ini,

	<p>dan tidak berusaha untuk memperbaiki dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah diberikannya peringatan tertulis oleh Pihak Pertama; dan/atau</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Pihak Kedua selaku pengelola Lahan tidak memenuhi regulasi-regulasi dan/atau ketentuan yang berlaku terkait perijinan; c. Pihak Kedua berada dalam keadaan likuidasi atau pailit (yang dibuktikan dengan Putusan dari Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap); dan/atau d. Terdapat keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>) secara terus menerus lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender. <p>4. Kecuali diatur lain dalam MOU dan Perjanjian Sewa yang menjadi satu kesatuan dengan MOU, tidak ada tuntutan, ganti rugi, klaim lain dari Pihak Kedua yang timbul dari pengakhiran yang diakibatkan Pasal 7 ayat (3) MOU ini.</p> <p>5. Sehubungan dengan pengakhiran MOU yang diatur dalam MOU ini, maka Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.</p>
Keadaan Cidera Janji	Tidak diatur
Penyelesaian Perselisihan dan Hukum yang Berlaku	<ol style="list-style-type: none"> 1. MOU ini serta dokumen-dokumen transaksi tunduk pada peraturan perundang-undangan dan hukum negara Republik Indonesia. 2. Setiap sengketa atau beda pendapat antar para pihak yang berhubungan dengan MOU ini akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. 3. Bila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil dicapai dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, maka setiap sengketa atau perbedaan pendapat antar para pihak yang berhubungan dengan MOU ini akan diselesaikan berdasarkan peraturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia.

4.2 PERJANJIAN KREDIT

- a. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor PK/PRK/P/065/21 tanggal 20 April 2021 sebagaimana terakhir diubah dengan Surat Nomor 1366/BOG/EXT/22 tanggal 12 April 2022 perihal Perpanjangan Fasilitas Kredit antara Perseroan dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk, keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan ("Debitur dan Penjamin") • PT Bank Pan Indonesia Tbk ("Bank")
Objek Perjanjian	:	Fasilitas kredit berarti suatu fasilitas yang disetujui untuk diberikan oleh Bank kepada Debitur sebesar Rp. 1.000.000.000,- yang berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan tujuan penggunaan adalah untuk modal kerja
Nilai dan Penggunaan Pinjaman	:	Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang berupa fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK)
Bunga, Provisi, Biaya dan Denda	:	<p>Bunga : Sebesar 8,5 % p.a.</p> <p>Provisi : sebesar 0,5% p.a.</p> <p>Biaya administrasi Sebesar Rp. 1.000.000.- p.a.</p> <p>Denda: Sebesar 4%.</p>
Agunan	:	<ul style="list-style-type: none"> - SHGB No. 85/Sentul (berlaku hak s/d : 30-12-2031) Luas Tanah: 535 m² - SHGB No. 284/Sentul (berlaku hak s/d : 30-12-2031) Luas Tanah: 1.087 m² - SHGB No. 1305/Sentul(pecahan sertifikat SHGB No. 286)(berlaku hak s/d : 21-12-2027) Luas Tanah: 161 m². - SHGB No. 1307/Sentul (pecahan sertifikat SHGB No. 79) (berlaku hak s/d : 30-12-2031) Luas Tanah: 1.005 m². - SHGB No. 1308/Sentul(pecahan sertifikat SHGB No. 287)(berlaku hak s/d : 21-12-2027) Luas Tanah: 7.988 m² - SHGB No. 1312/Sentul(pecahan sertifikat SHGB No. 285)(berlaku hak s/d : 07-09-2035) Luas Tanah: 172 m² <p>Keenamnya atas nama Perseroan dengan total luas tanah : 10.948 nr. Luas bangunan (Fisik) 5.210 m².</p>
Jangka Waktu dan Perpanjangan	:	20 April 2022 sampai dengan 20 April 2023
Pengalihan	:	Bank berhak, tanpa perlu mendapat persetujuan berupa apapun dari Debitur, untuk mengalihkan/memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain yang

	ditetapkan oleh Bank.,
Hal-hal Yang Harus Dilaksanakan (Affirmative Covenants)	Debitur wajib tunduk dan menerima sepenuhnya segala petunjuk dan peraturan serta ketentuan yang telah maupun yang masih akan ditetapkan kemudian oleh Bank sehubungan dengan pemberian kredit ini.
Pembatasan dan Pembebanan (Negative Covenants)	<p>a. Membubarkan perusahaan;</p> <p>b. Mengubah bidang/jenis usahanya;</p> <p>c. Meminta dinyatakan pailit;</p> <p>d. Mengubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan harus dengan pemberitahuan secara tertulis oleh debitur kepada Bank dan memperoleh persetujuan tertulis dari Bank;</p> <p>e. Mengubah anggaran dasar perusahaan harus dengan pemberitahuan secara tertulis oleh debitur kepada Bank dan memperoleh persetujuan tertulis dari Bank;</p> <p>f. Mengubah susunan pengurus harus dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada pihak Bank;</p> <p>g. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga;</p> <p>h. Menyewakan/memindah-tangankan barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan baik barang bergerak maupun yang tidak bergerak;</p> <p>i. Memindah-tangankan perusahaan dalam bentuk apapun juga dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga;</p> <p>j. Mengeluarkan saham-saham baru dan/atau menjual saham-saham yang telah ada harus dengan pemberitahuan tertulis kepada pihak Bank selama 50% kepemilikan saham-saham tersebut mayoritas dimiliki oleh debitur maupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan debitur.</p>
Kejadian Cidera Janji/Wanprestasi	<p><u>Keterangan point j:</u></p> <p>Berdasarkan penjelasan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, pihak Kreditor (Bank Pan Indonesia Tbk) dalam memberikan kredit telah mempertimbangkan bahwa Debitor dapat melakukan tindakan pengeluaran dan penjualan saham miliknya dengan ketentuan tindakan tersebut harus dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Kreditor, dan kepemilikan saham atas Perseroan mayoritas 50% milik pihak terafiliasi dengan Debitor (dalam hal ini adalah adanya hubungan antara pengurus perseroan dengan pemegang saham, seperti Xaverius Nursalim sebagai Direktur Utama Perseroan yang juga merupakan salah satu pemegang saham mayoritas di PSM, Rolf Bakri Pohan di IPS dan Au Bintoro di CSIS, dimana masing-masing adalah sebagai Komisaris dan Komisaris Utama di Perseroan), apabila kepemilikan saham oleh pihak terafiliasinya kurang dari 50% maka pihak Kreditor akan meninjau kembali pemberian fasilitas kredit Debitor.</p>
Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian	- Terhitung mulai berakhirnya jangka waktu kredit ini, baik karena berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 perjanjian ini maupun karena hal-hal tersebut pada pasal 12 perjanjian ini, debitur wajib

		<p>melunasi segala hutang debitur yang timbul karena perjanjian ini berikut segala biaya bank termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lain baik yang telah ada pada saat berakhirnya jangka waktu kredit ini maupun yang masih akan diperhitungkan sampai saat dilunasi seluruh hutang debitur.</p> <p>- Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit ini karena sebab apapun juga dan ternyata menurut pertimbangan bank, debitur tidak menyelesaikan kreditnya sebagaimana tersebut pada ayat 1 pasal ini bank berhak mengambil tindakan-tindakan hukum berupa apapun dan dengan cara apapun yang dianggap baik atas jaminan-jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada bank atau diharuskan oleh ketentuan bank Indonesia/ketentuan pemerintah yang berlaku</p>
Hukum yang berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	:	Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya Debitur memilih domisili yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor di Cibinong. akan tetapi dengan tidak mengurangi hak dari Bank untuk mengajukan penuntutan terhadap Debitur dihadapan Pengadilan-Pengadilan lainnya dimanapun juga yang dipandang baik oleh Bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

- b. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor PK/PJP-A/Prbh/030/20 tanggal 12 Februari 2020 sebagaimana terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor PK/PRK/Prbh/022/22 tanggal 11 Februari 2022 antara Perseroan dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk, keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	: <ul style="list-style-type: none"> • Perseroan ("Debitur dan Penjamin") • PT Bank Panin Tbk ("Bank")
Objek Perjanjian	: Fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang Angsuran (PJP-A) Non Revolving
Nilai dan Penggunaan Pinjaman	: Maksimal Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah)
Bunga, Provisi, Biaya dan Denda	<p>Bunga : sebesar 8,5 % per tahun</p> <p>Provisi : Provisi sebesar 1 % (satu persen) flat dari jumlah maksimum Kredit yang diterima.</p> <p>Biaya administrasi Sebesar Rp. 500.000.- p.a.</p> <p>Denda: sebesar 0,15 % untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran angsuran kredit</p>
Agunan	: - SHGB No. 85/Sentul (berlaku hak s/d : 30-12-2031) Luas Tanah: 535 m2

	<ul style="list-style-type: none"> - SHGB No. 284/Sentul (berlaku hak s/d : 30-12-2031) Luas Tanah: 1.087 m² - SHGB No. 1305/Sentul (pecahan sertifikat SHGB No. 286)(berlaku hak s/d : 21-12-2027) Luas Tanah: 161 m². - SHGB No. 1307/Sentul (pecahan sertifikat SHGB No. 79) (berlaku hak s/d : 30-12-2031) Luas Tanah: 1.005 m². - SHGB No. 1308/Sentul (pecahan sertifikat SHGB No. 287)(berlaku hak s/d : 21-12-2027) Luas Tanah: 7.988 m² - SHGB No. 1312/Sentul (pecahan sertifikat SHGB No. 285)(berlaku hak s/d : 07-09-2035) Luas Tanah: 172 m² <p>Keenamnya atas nama PerseroanTotal luas tanah : 10.948 nr. Luas bangunan (Fisik) : 5.210 m².</p>
Jangka Waktu dan Perpanjangan :	Sampai dengan 28 April 2025
Pengalihan :	Bank berhak, tanpa perlu mendapat persetujuan berupa apapun dari Debitur, untuk mengalihkan/memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank.,
Hal-hal Yang Harus Dilaksanakan (Affirmative Covenants)	Debitur wajib tunduk dan menerima sepenuhnya segala petunjuk dan peraturan serta ketentuan yang telah maupun yang masih akan ditetapkan kemudian oleh Bank sehubungan dengan pemberian kredit ini.
Pembatasan dan Pembebanan (Negative Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> a. Membubarkan perusahaan; b. Mengubah bidang/jenis usahanya; c. Meminta dinyatakan pailit; d. Mengubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan harus dengan pemberitahuan secara tertulis oleh debitur kepada Bank dan memperoleh persetujuan tertulis dari Bank; e. Mengubah anggaran dasar perusahaan harus dengan pemberitahuan secara tertulis oleh debitur kepada Bank dan memperoleh persetujuan tertulis dari Bank; f. Mengubah susunan pengurus harus dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada pihak Bank; g. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga; h. Menyewakan/memindah-tangankan barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan baik barang bergerak maupun yang tidak bergerak; i. Memindah-tangangkan perusahaan dalam bentuk apapun juga dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga; j. Mengeluarkan saham-saham baru dan/atau menjual saham-saham yang telah ada harus dengan pemberitahuan tertulis kepada pihak Bank selama 50% kepemilikan saham-saham tersebut mayoritas dimiliki oleh debitur maupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan debitur.

Keterangan point j:

Berdasarkan penjelasan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, pihak Kreditor (Bank Pan Indonesia Tbk) dalam memberikan kredit telah mempertimbangkan bahwa Debitor dapat melakukan tindakan pengeluaran dan penjualan saham miliknya dengan ketentuan tindakan tersebut harus dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Kreditor, dan kepemilikan saham atas Perseroan

	mayoritas 50% milik pihak terafiliasi dengan Debitor (dalam hal ini adalah adanya hubungan antara pengurus perseroan dengan pemegang saham, seperti Xaverius Nursalim sebagai Direktur Utama Perseroan yang juga merupakan salah satu pemegang saham mayoritas di PSM, Rolf Bakri Pohan di IPS dan Au Bintoro di CSIS, dimana masing-masing adalah sebagai Komisaris dan Komisaris Utama di Perseroan), apabila kepemilikan saham oleh pihak terafiliasinya kurang dari 50% maka pihak Kreditor akan meninjau kembali pemberian fasilitas kredit Debtor.
Kejadian Cidera Janji/Wanprestasi	Tidak diatur
Hal-hal yang Dapat Menimbulkan Pengakhiran Perjanjian	<ul style="list-style-type: none"> - Terhitung mulai berakhirnya jangka waktu kredit ini, baik karena berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 perjanjian ini maupun karena hal-hal tersebut pada pasal 12 perjanjian ini, debitur wajib melunasi segala hutang debitur yang timbul karena perjanjian ini berikut segala biaya bank termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lain baik yang telah ada pada saat berakhirnya jangka waktu kredit ini maupun yang masih akan diperhitungkan sampai saat dilunasi seluruh hutang debitur. - Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit ini karena sebab apapun juga dan ternyata menurut pertimbangan bank, debitur tidak menyelesaikan kreditnya sebagaimana tersebut pada ayat 1 pasal ini bank berhak mengambil tindakan-tindakan hukum berupa apapun dan dengan cara apapun yang dianggap baik atas jaminan-jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada bank atau diharuskan oleh ketentuan bank indonesia/ketentuan pemerintah yang berlaku
Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan	Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya Debitur memilih domisili yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor di Cibinong. Akan tetapi dengan tidak mengurangi hak dari Bank untuk mengajukan penuntutan terhadap Debitur dihadapan Pengadilan-Pengadilan lainnya dimanapun juga yang dipandang baik oleh Bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memenuhi kewajibannya kepada Kreditor sebagaimana diatur dalam *affirmative covenant* masing-masing Perjanjian Kredit namun terkait pemenuhan kewajiban rasio keuangan pada kedua Perjanjian Kredit tersebut tidak terdapat pengaturan mengenai kewajiban Perseroan/Debitur untuk menjaga rasio keuangan.

Terkait dengan pembatasan dalam kedua perjanjian kredit tersebut di atas, Perseroan telah memperoleh persetujuan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham berdasarkan Surat Bank Panin Nomor 0603/BOG/EXT/22 tanggal 9 Februari 2022 tentang Perubahan Pasal Perjanjian Kredit yang telah diperbarui dengan Surat Bank Panin Nomor 1383/BOG/EXT/22 tanggal 13 April 2022 tentang Perubahan Pasal Perjanjian Kredit dan Surat Nomor 1404/BOG/EXT/22 tanggal 18 April 2022 tentang Perubahan Pasal Perjanjian Kredit dengan ketentuan sebagai berikut:

Sebelum Perubahan

Pasal 9 Pembatasan Terhadap Tindakan Debitor

Point d: Mengubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan

Point e: Mengubah anggaran dasar perusahaan

Point f: Mengubah susunan pengurus

Point j: Mengeluarkan saham-saham baru dan menjual saham-saham yang telah ada

Sesudah Perubahan

Pasal 9 Pembatasan Terhadap Tindakan Debitor

- Point d: Mengubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan dari PT biasa menjadi PT Terbuka (Tbk) saja harus dengan pemberitahuan secara tertulis oleh debitor kepada Bank.
- Point c: Mengubah anggaran dasar perusahaan harus dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada pihak Bank.
- Point f: Mengubah susunan pengurus harus dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada pihak Bank.
- Point j: Mengeluarkan saham-saham baru dan/atau menjual saham-saham yang telah ada harus dengan pemberitahuan tertulis kepada pihak Bank selama 50% kepemilikan saham-saham tersebut mayoritas dimiliki oleh debitor maupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan debitor.

Terkait dengan point j di atas, Kreditur (PT Bank Pan Indonesia Tbk) menetapkan bahwa pemegang saham Debitor (Perseroan) saat ini, yaitu PSM, IPS, dan CSIS memiliki kewajiban untuk mempertahankan kepemilikan sahamnya dalam Perseroan secara bersama-sama paling kurang 50% dari keseluruhan kepemilikan saham debitor. Terhadap ketentuan tersebut, dalam hal Perseroan bermaksud untuk mengeluarkan saham-saham baru dan/atau menjual saham-saham yang telah ada, Perseroan harus melakukan pemberitahuan tertulis kepada Kreditur dengan tetap melaksanakan kewajiban terkait ketentuan minimum kepemilikan pemegang saham dalam Debitor.

Sehubungan dengan persetujuan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebagaimana tertuang dalam Surat Bank Panin Nomor 0603/BOG/EXT/22 tanggal 9 Februari 2022 tentang Perubahan Pasal Perjanjian Kredit yang telah diperbarui dengan Surat Bank Panin Nomor 1383/BOG/EXT/22 tanggal 13 April 2022 tentang Perubahan Pasal Perjanjian Kredit dan Surat Nomor 1404/BOG/EXT/22 tanggal 18 April 2022 tentang Perubahan Pasal Perjanjian Kredit.

4.3 PERJANJIAN AFILIASI

Perseroan mengklarifikasi bahwa seluruh perjanjian dan transaksi yang dilakukan oleh Perseroan saat ini adalah dilakukan secara wajar (*arm's length basis*).

Selanjutnya, Perseroan akan senantiasa tunduk pada pemenuhan kewajiban terhadap seluruh perjanjian dan transaksi dengan pihak terafiliasi yang akan berlanjut setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran, yang akan dilakukan dengan syarat dan kondisi yang wajar (*arm's length*) sebagaimana disyaratkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.

- a. Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan Nomor 017/SPK/PSP/XII/2021 tanggal 29 Desember 2021 antara Perseroan dengan Uni Pawitrasari, Tan Wellih, Willson Ardian Nursalim yang memiliki hubungan afiliasi, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	:	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah ("Pihak Pertama/Penyewa") • Uni Pawitrasari, Tan Wellih, Willson Ardian Nursalim ("Pihak Kedua/Yang Menyewakan")
Objek Perjanjian	:	Sewa Bangunan Restaurant Fu Hotpot & Grill Restaurant, bangunan rumah makan (restaurant) yang berdiri di atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") yang beralamat di Kawasan Industri Sentul, Jl. Surya Raya, Kav. Commercial Area 1,

	Olympic CBD, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, sebagaimana diuraikan dalam SHGB No. 1304/Sentul, 1306/Sentul, 1309/Sentul & 1313/Sentul yang terdaftar atas nama PT Puri Sentul Permai dengan luas total 5.135 m ² sebagaimana masing-masing diuraikan dalam Surat Ukur No. 742/Sentul/2020 tanggal 18 Agustus 2020, No. 744/Sentul/2020 tanggal 18 Agustus 2020, No. 741 /Sentul/2020 tanggal 18 Agustus 2020 & No. 750/Sentul/2020 tanggal 11 September 2020 yang seluruhnya terletak di Desa/Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas bangunan 1.150 m ² yang digunakan untuk kegiatan usaha restoran Fu Hotpot & Grill yang dijalankan oleh Pihak Pertama (Penyewa).
Nilai Perjanjian Sewa	: Rp. 6.600.000.000,- sudah termasuk pajak penghasilan (PPh) atas sewa sebesar 10%
Jangka Waktu	Tanggal 1 April 2022 sampai dengan tanggal 31 Maret 2032. (10 tahun)
Hak dan Kewajiban	<p>Hak dan Kewajiban Pihak Pertama</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pihak Pertama dapat melakukan perubahan pada Bangunan sesuai dengan kebutuhan Pihak Pertama dengan persetujuan tertulis dari Pihak Kedua. Atas perubahan tersebut biaya ditanggung oleh Pihak Pertama. 2. Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1.2 harus bersifat memperbaiki atau memperindah ruangan, dan tidak diperbolehkan merusak. Apabila jangka waktu sewa Bangunan berakhir, maka Pihak Pertama wajib mengembalikan Bangunan dalam keadaan semula dan baik kepada Pihak Kedua. 3. Pihak Pertama berhak atas seluruh fasilitas Bangunan Restaurant Fu Hotpot & Grill, diantaranya berupa: <ul style="list-style-type: none"> - Instalasi listrik; - Area taman bermain anak - Area taman dan musholla - Lahan parkir, serta fasilitas lainnya yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan Fu Hotpot & Grill Restaurant. 4. Pihak Pertama bertanggung jawab atas semua tagihan yang timbul terhadap Bangunan, termasuk namun tidak terbatas pada tagihan telepon, listrik, air, keamanan, dan kebersihan. 5. Pihak Pertama wajib menjaga keamanan Bangunan serta wajib mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pihak Kedua. <p>Hak dan Kewajiban Pihak Kedua</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Pihak Kedua menjamin bahwa Bangunan berada didalam kondisi baik dan dapat dipergunakan oleh Pihak Pertama sebagaimana disepakati dalam

	<p>Perjanjian ini.</p> <p>II. Pihak Kedua menjamin Pihak Pertama atas adanya cacat konstruksi Bangunan selama jangka waktunya sewa.</p> <p>III. Selama jangka waktu sewa, Pihak Kedua melepaskan dan membebaskan Pihak Pertama terhadap segala macam gangguan, gugatan, dan kesulitan dari pihak lain sehubungan dengan kepemilikan tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya.</p> <p>IV. Pihak Kedua setuju dan menjamin bahwa tidak akan menyewakan, mengalihkan, menguasakan, atau dengan cara lain mengasingkan bagian manapun dari Bangunan serta tidak mengizinkan pihak ketiga menggunakan bagian manapun dari Bangunan untuk usaha yang serupa atau sejenis dengan usaha yang diselenggarakan oleh Pihak Pertama.</p> <p>V. Pihak Kedua membantu Pihak Pertama untuk mengurus perizinan usaha berkenaan dengan Bangunan.</p> <p>VI. Apabila terjadi kehilangan pada Tanah, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan Pihak Kedua dibebaskan dari tanggung jawab tersebut</p>
Pengakhiran Perjanjian	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masing-masing Pihak dapat melakukan pengakhiran terhadap Perjanjian ini sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian dengan ketentuan Pihak Pertama telah memasuki masa sewa bangunan Pihak Kedua sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun sejak tanggal berlakunya Perjanjian ini. - Apabila salah satu Pihak bermaksud untuk melakukan pengakhiran Perjanjian ini sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian, dengan tetap memenuhi ketentuan pada ayat 2, maka hal tersebut oleh yang bersangkutan haruslah diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) buian sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian ini. Apabila sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian tidak ada Pihak yang menyatakan tidak memperpanjang Perjanjian ini, maka Para Pihak dianggap sepakat untuk memperpanjang Perjanjian, sehingga Perjanjian ini diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama, dan hal ini akan tetap berlaku untuk periode selanjutnya. - Apabila Pihak Kedua memutuskan untuk melakukan pengakhiran Perjanjian ini sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan sisa dari pembayaran atas sewa yang belum terpakai kepada Pihak Pertama. - Apabila salah satu Pihak melakukan wanprestasi, maka Pihak lainnya dapat melakukan pengakhiran Perjanjian dengan pemberitahuan selambat-

	<p>lambatnya 1 (satu) bulan sebelumnya.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perjanjian ini berakhir demi hukum (by the operation of law) jika salah satu Pihak dinyatakan pailit dan/atau berada dalam kedudukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, likuidasi dan/atau kejadian lain yang menyebabkan salah satu Pihak kehilangan kecakapannya untuk melaksanakan Perjanjian ini. - Perjanjian dapat berakhir apabila terjadi peristiwa <i>Force Majeure</i> sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini. - Berakhirnya Perjanjian ini, mengharuskan masing-masing Pihak menyelesaikan kewajiban masing-masing yang masih ada terhadap Pihak lainnya sebelum berakhirnya Perjanjian. - Bahwa sehubungan dengan pengakhiran Perjanjian ini, Para Pihak mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mensyaratkan putusan dan/atau penetapan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.
Keadaan Cidera Janji	: Tidak diatur
Pilihan Hukum dan Domisili Hukum	: <ol style="list-style-type: none"> 1. Apabila timbul perselisihan, baik mengenai penafsiran maupun mengenai pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak menyelesaiannya permasalahan tersebut secara damai melalui musyawarah untuk mufakat. 2. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak dilakukannya penyelesaian secara musyawarah, Para Pihak tidak memperoleh penyelesaian, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri di Bogor.

Sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa dimaksud dilakukan dengan pihak yang memiliki hubungan afiliasi dimana para pihak memiliki hubungan kekeluargaan dengan masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direktur Utama Perseroan. Berdasarkan pemeriksaan hukum, terhadap perjanjian afiliasi tidak dilakukan penilaian oleh pihak independen, akan tetapi terhadap perjanjian tersebut telah dilakukan dengan memenuhi prinsip transaksi yang wajar (*arm's length principle*) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan Nomor 063/K8/LO/VI/22 tertanggal 6 Juni 2022 yang menyatakan bahwa terhadap perjanjian telah dibuat dan dilakukan dengan memenuhi prinsip transaksi yang wajar berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Harga sewa yang ditetapkan pada saat itu sebesar Rp55.000.000,- per bulan (termasuk pajak) untuk luas bangunan, lahan parkir dan taman seluar 5.135 m². Untuk harga sewa bangunan di area sekitar Perseroan diketahui sebesar Rp2.500,- sampai dengan Rp15.000,- per m² per bulan;
2. Berita Acara Serah Terima telah dilakukan;
3. Kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku telah dilaksanakan oleh Perseroan.

Adapun perjanjian dimaksud telah diungkapkan dalam prospektus Penawaran Umum perdana dan terhadap perjanjian tersebut belum memerlukan perubahan/addendum, oleh karena tidak terdapat indikasi Perjanjian tersebut tidak dilakukan secara tidak wajar, selain itu dalam Perjanjian tidak terdapat syarat dan kondisi yang dapat merugikan Perseroan. Lebih lanjut, tidak terdapat transaksi

lain atas perjanjian tersebut yang dilakukan sesudah Perusahaan Terbuka melaksanakan Penawaran Umum Perdana atau setelah Pernyataan Pendaftaran sebagai Perusahaan Publik menjadi efektif.

- b. Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan Nomor 009/SPK/PSP/XII/2017 tanggal 1 April 2018 antara Perseroan dengan PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> • Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah ("Pihak Pertama") • PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk diwakili oleh Setiyo Bonorowanto ("Pihak Kedua")
Objek Perjanjian	<p>: a. Lahan seluas lebih kurang 50 m² (lima puluh meter persegi) terletak di area PT Puri Sentul Permai - Sentul 8 Hotel, Jalan Surya Raya, Kav. Commercial Area 1, Olympic CBD, Sentul, Babakan Madang - Bogor, untuk keperluan penempatan Papan Iklan (Billboard) berukuran panjang 12 m (dua belas meter), lebar 6 m (enam meter) dan tinggi papan billboard dari permukaan tanah adalah 15 m (limabelas meter).</p> <p>b. Papan Iklan (Billboard) milik Pihak Pertama tersebut dalam pasal 1 ayat (a) Perjanjian akan ditempatkan di ketinggian 15 m (limabelas meter) dari permukaan tanah.</p>
Ketentuan Pemasangan Iklan	<p>a. Ukuran Papan Iklan (Billboard) milik Pihak Kedua berukuran panjang 12 m (dua belas meter), lebar 6 m (enam meter) atau seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan akan dipasang di ketinggian bangunan 15 m (limabelas meter) di atas permukaan tanah, dengan 1 (satu) arah muka pandang.</p> <p>b. Titik Penempatan Papan Iklan (Billboard) harus sesuai dengan lokasi yang telah ditentukan bersama oleh kedua belah pihak sebagaimana tampak dari Gambar Situasi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.</p> <p>c. Pihak Pertama wajib melakukan pemangkasan pohon atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berada di wilayah Pihak Pertama secara berkala yang menghalangi Papan Iklan (Billboard) dari arah pandang jalan tol Jagorawi sehingga Papan Iklan (Billboard) milik Pihak Kedua akan selalu dapat dilihat dengan mudah dari arah pandang jalan tol Jagorawi.</p> <p>d. Biaya Listrik untuk Penerangan Papan Iklan (Billboard) di malam hari, Biaya Pajak-pajak, Biaya Perizinan dan Biaya Pemeliharaan, serta Biaya-biaya lainnya yang timbul akibat adanya Papan Iklan (Billboard) akan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua</p>

	<p>Pajak Iklan:</p> <p>Selama perjanjian berlangsung, semua Biaya-biaya Pajak dan Perizinan pemasangan iklan menjadi kewajiban Pihak Kedua, tetapi tidak hanya terbatas pada Pajak atau Perizinan yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada Pemerintah Daerah saja, segala akibat yang timbul dari pemasangan iklan pada lokasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 surat perjanjian ini akan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.</p>
Nilai Perjanjian Sewa	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Total Harga Sewa Lahan untuk jangka waktu 5 tahun dan Biaya Pajak Sewa (PPH Pasal 4 ayat 2) yang harus dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 777.777.778,- - Selama perjanjian berlangsung, semua Biaya-biaya Pajak dan Perizinan pemasangan iklan menjadi kewajiban PIHAK KEDUA, tetapi tidak hanya terbatas pada Pajak atau Perizinan yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua berdasarkan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku
Jangka Waktu	5 (lima) tahun, dimulai dari tanggal 1 April 2018 sampai dengan 1 April 2023
Pengalihan	Pihak Kedua tidak dibenarkan atas alasan apapun juga untuk mengalihkan izin yang telah diterima dari Pihak Pertama sebagaimana pasal tersebut diatas kepada pihak lain, kecuali Pihak Kedua telah mendapat izin dari Pihak Pertama
Pengakhiran Perjanjian	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apabila Perjanjian ini berakhir berdasarkan Pasal 3 ayat (a) dan (b), maka Pihak Kedua pada waktu perjanjian ini berakhir harus membongkar iklan berikut konstruksinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak berakhirnya Perjanjian ini. - Apabila dalam jangka waktu tersebut Pasal 11 ayat (a) tidak dilakukan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan membongkar iklan berikut konstruksinya tersebut dengan menggunakan ketentuan Pasal 6.
Keadaan Cidera Janji	Tidak Diatur
Pilihan Hukum dan Domisili Hukum	Segala perselisihan antara kedua belah pihak akan diselesaikan dengan itikad baik kedua belah pihak dengan cara musyawarah mufakat. Apabila tidak dapat diselesaikan, kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Bogor.

- c. Surat Kesepakatan Bersama Tentang Pengelolaan Lahan Nomor PT BC : 014/legal/BC/SKB/IX/2019 Nomor PT PSP: 010/SKB/PSP/IX/2019 tertanggal 20 September 2019 antara PT Bogorindo Cemerlang dengan Perseroan yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Para Pihak	<ul style="list-style-type: none"> PT Bogorindo Cemerlang diwakili oleh Au Bintoro (“Pihak Pertama”) Perseroan diwakili oleh Aan Rohanah (“Pihak Kedua”)
Objek Perjanjian	Pengelolaan lahan dan menyerahkan dan untuk dikelola oleh Pihak Kedua atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam SHGB No. 86/Desa Sentul berdasarkan Siteplan PT Bogorindo Cemerlang No. 591.3/148/KTPS/SP-DPUPR/2018 yang disahkan pada tanggal 04 Mei 2018 yang merupakan Ruang Terbuka Hijau
Nilai Perjanjian	Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) belum termasuk PPN
Jangka Waktu	Jangka waktu sesuai jatuh tempo Sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu s.d tahun 2031 berikut dengan perpanjangannya selama 25 tahun dengan total 37 tahun.
Hak dan Kewajiban	<ul style="list-style-type: none"> Bawa Pihak Pertama adalah pemilik dan yang berhak penuh atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Sentul, setempat dikenal dengan Kawasan Industri, seluas 693 m² (enam ratus sembilan puluh tiga meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan nomor 86/Desa Sentul, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur nomor 163/Sentul/2001, tanggal 06-12-2001 (enam Desember tahun dua ribu satu), NIB No. 10.09.15.09.00268, masa berakhirnya Hak Guna Bangunan adalah tanggal 30 Desember 2031 terdaftar atas nama PT BOGORINDO CEMERLANG, berkedudukan di Bogor Setelah seluruh harga pengelolaan lahan diterima oleh Pihak Pertama, maka terhitung sejak tanggal tersebut, tanah seluas 693 m² (enam ratus sembilan puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kawasan Industri Sentul, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810 (Depan Kaveling D) sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 86/Desa Sentul, Surat Ukur No. 163/Sentul/2001 tanggal 6 Desember 2001, NIB No. 10.09.15.09.00268 menjadi hak pengelolaan Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian atas tanah tersebut dalam

	<p>Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 86/Desa Sentul menjadi hak dan beban dari Pihak Kedua</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pihak Kedua berkewajiban membayar: <ol style="list-style-type: none"> a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas nilai Objek pengelolaan lahan; b. Biaya pengecekan Sertipikat, cek PBB, dan biaya pengurusan pembayaran PPh
Pembatasan	Tidak diatur
Pengalihan	Tidak diatur
Jaminan	<p>Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Bahwa Pihak Pertama adalah benar pemilik dan yang berhak penuh atas Obyek untuk pengelolaan lahan; b. Bahwa selain Pihak Pertama tidak ada orang atau pihak lain yang ikut mengelola lahan atau ikut mempunyai suatu hak atau kepentingan dengan nama apapun atas Obyek dalam SKB ini; c. Bahwa Obyek yang akan dikelola oleh Pihak Kedua belum dijual/dioperkan atau dijanjikan untuk dijual/dioperkan dengan cara apapun kepada pihak manapun juga; d. Tidak ada larangan bagi Pihak Pertama untuk mengelola lahannya sesuai peruntukannya yang dikelola lahannya oleh Pihak Kedua berdasarkan kontrak, keputusan arbitrase dan atau keputusan badan peradilan manapun dan Pihak Pertama tidak dalam keadaan proses kepailitan; e. Bahwa Obyek yang dikelola lahannya oleh Pihak Kedua tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa dan tidak berada dalam suatu sitaan; f. Bahwa Obyek lahan yang dikelola oleh Pihak Kedua dan/atau dalam SKB ini tidak dijaminkan dan atau diagunkan dengan cara bagaimanapun juga kepada orang atau pihak lain. g. Bahwa baik sekarang maupun di kemudian hari tidak akan ada tuntutan dan atau gugatan dalam bentuk dan berjumlah berapapun dari orang atau pihak lain sehubungan dengan pengelolaan lahan. h. Bahwa objek pengelolaan lahan dalam SKB ini tidak dalam Keadaan tumpang tindih dengan tanah lain; i. Bahwa Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua untuk pengelolaan lahan sesuai dengan peruntukannya, yaitu lahan terbuka hijau sesuai dengan Pasal 1 ayat 1.1 dalam SKB ini. j. Bahwa Para Pihak sepakat dalam hal objek dalam SKB ini, Pihak Kedua beralih kepemilikan kepada k. Pihak Lain maka objek lahan di dalam SKB ini dapat turut dialihkan Pengelolaan lahannya sesuai masa sisa pengelolaan lahan yang berlaku dan sesuai dengan huruf D dalam SKB ini. l. Apabila dikemudian hari ternyata Obyek pengelolaan lahan tumpang tindih dengan tanah lain, maka Pihak

	<p>Pertama wajib membereskan atas biaya Pihak Pertama;</p> <p>m. Pihak Kedua dengan ini menerima baik jaminan-jaminan Pihak Pertama tersebut dalam pasal 6.1. ini.</p>
Pengakhiran Perjanjian	Pihak Pertama berhak memutuskan perjanjian secara sepihak dengan pemberitahuan secara tertulis 7 hari sebelumnya setelah melakukan teguran tertulis 3 kali berturut-turut pada pihak kedua, dan Pihak Pertama dapat menunjuk pemborong lain atas kehendak dan berdasarkan pilihannya sendiri.
Keadaan Cidera Janji	Tidak diatur
Penyelesaian Perselisihan dan Hukum yang Berlaku	<ul style="list-style-type: none"> - Para Pihak sepakat apabila terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan SKB ini, maka akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat. - Tentang SKB ini dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, di Kabupaten Bogor.

5. HARTA KEKAYAAN

Perseroan memiliki harta kekayaan yang sepenuhnya dimiliki dan/atau dikuasai oleh Perseroan yaitu berupa tanah dan bangunan, kendaraan bermotor, hak kekayaan intelektual dan persediaan bahan beserta barang jadi dengan rincian sebagai berikut :

5.1 Tanah dan Bangunan

Perseroan memiliki harta kekayaan benda tidak bergerak berupa tanah dengan alas hak guna bangunan ("HGB") yang diatasnya berdiri bangunan Kedaton 8 Hotel Family dengan rincian sebagai berikut:

1. SHGB Nomor 85 terdaftar atas nama Perseroan, seluas 535 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 162/Sentul/2001 tanggal 6 Desember 2001, yang berlaku sampai dengan 30 Desember 2031, terletak di Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 31 Desember 2001 yang peruntukannya untuk area/kawasan hotel Kedaton 8 Hotel.
2. SHGB Nomor 284 terdaftar atas nama Perseroan, seluas 1.087 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 26/Sentul/2009 tanggal 18 Juni 2009, yang berlaku sampai dengan 30 Desember 2031, terletak di Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 10 Juli 2009 yang peruntukannya untuk area/kawasan hotel Kedaton 8 Hotel.
3. SHGB Nomor 1305 terdaftar atas nama Perseroan, seluas 161 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 743/Sentul/2020 tanggal 18 Agustus 2020, yang berlaku sampai dengan 21 Desember 2027, terletak di Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan untuk beliau Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 2 Sepember 2020 yang peruntukannya untuk area/kawasan hotel Kedaton 8 Hotel.
4. SHGB Nomor 1307 terdaftar atas nama Perseroan, seluas 1.005 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 745/Sentul/2020 tanggal 18 Agustus 2020, yang berlaku sampai dengan 30 Desember 2031, terletak di Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan untuk beliau Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 2 Sepember 2020 yang peruntukannya untuk area/kawasan hotel Kedaton 8 Hotel.
5. SHGB Nomor 1308 terdaftar atas nama Perseroan, seluas 7.988 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 740/Sentul/2020 tanggal 18 Agustus 2020, yang berlaku sampai dengan 21 Desember 2027, terletak di Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan untuk beliau Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 2 Sepember 2020 yang peruntukannya untuk area/kawasan hotel Kedaton 8 Hotel.
6. SHGB Nomor 1312 terdaftar atas nama Perseroan, seluas 172 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 749/Sentul/2020 tanggal 11 September 2020, yang berlaku sampai dengan 7 September 2035, terletak di Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan untuk beliau Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 14 Sepember 2020 yang peruntukannya untuk area/kawasan hotel Kedaton 8 Hotel.

5.2 Kendaraan Bermotor

Perseroan memiliki aset berupa kendaraan bermotor roda empat dengan rincian sebagai berikut:

No.	Merek/Type	Tahun Pembuatan	No.Polisi	No. Rangka	No. Mesin	Terdaftar Atas Nama
1.	Mazda Biante 2.0L 5 A/T	2013	F 158 GM	JM6CC10E1D0102173	LF1I502392	Perseroan
2.	Toyota B401RA-GMFJ (Calya 1.2 G M/T)	2021	F 1692 FAC	MHKA6GJ6JMJ628228	3NRH612642	Perseroan
3.	Toyota Hilux 2.0 MT	2017	F 8166 HB	MRCEW8BB0H0204795	1TRA274049	Perseroan
4.	Toyota Avanza 1.3 G MT	2013	F 1715 KA	MHKM1BA3JDJ006142	MA84368	Perseroan

Perseroan memiliki aset berupa kendaraan bermotor roda dua dengan rincian sebagai berikut:

No.	Merek/Type	Tahun Pembuatan	No.Polisi	No. Rangka	No. Mesin	Terdaftar Atas Nama
1.	Honda NF11B1D M/T	2010	F 3544 MH	MN1JCC12XAK00037	JBC1E1996492	Perseroan
2.	Yamaha 28D MIO AL115S A/T	2011	F 6528 MB	MN328D407BK325565	28D3325029	Perseroan
3.	Honda GL15B1DF M/T	2013	F 4613 JA	MN1KC5211DK0439T8	KC52E1045090	Perseroan

5.3 Hak Kekayaan Intelektual

Perseroan memiliki harta kekayaan intelektual berupa merek yang saat ini masih dalam proses pendaftaran merek pada Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual sebagai berikut:

No	Merek	No. Pemohonan	Tanggal Penerimaan	Masa Berakhir	Kelas Barang /Jasa	No. Pendaftaran	Status	Estimasi Perolehan
1.	KEDATON 8 HOTEL, RESTAURANT & BUSINESS LOUNGE	JID2021055859	24 Agustus 2021	TBA	43	TBA	Pengajuan Jawaban (Hearing) atas Usul Penolakan Pendaftaran Merek	November 2022
2.	KEDATON 8 EXPRESS	JID2021081479	8 November 2021	TBA	43	TBA	(TM) Menunggu Tanggapan Substantif Atas Usul Penolakan	November 2022
3.	KEDATON8 RESORT	JID2022002088	23 November 2021	TBA	43	TBA	(TM) Pemeriksaan Substantif 1 (DISTDOC)	November 2022
4.	XPRESS HOTEL	JID2022039276	8 Juni 2022	TBA	43	TBA	(TM) Selesai Masa Pengumuman	Maret 2023
5.	FU HOTPOT & GRILL	DID2022073685	22 September 2022	TBA	43 30	TBA	Permohonan Pendaftaran	Maret 2023
6.	KEDATON8 XPRESS	JID2022073392	22 September 2022	TBA	43	TBA	Permohonan Pendaftaran	Maret 2023
7.	KEDATON8	DID2022073928	23 September 2022	TBA	29	TBA	Permohonan Pendaftaran	Maret 2023

5.4 Perlindungan Asuransi Terhadap Harta

Perseroan telah melengkapi harta kekayaan miliknya yang bersifat material dengan rincian sebagai berikut:

No.	Jenis Asuransi Nomor dan Tanggal Polis	Masa Berlaku	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Tertanggung	Premi	Penanggung
1	Polis Standar Asuransi Kendaraan Bermotor Indonesia (PSAKBI) No. DI010221206623 7 Oktober 2022	7 Oktober 2022 s/d 7 Oktober 2023	Toyota Avanza 1.3 G MT Jenis : Minibus No Polisi: F 1715 KA No Mesin: MA84368 No Rangka: MHKM1BA3JDJ0 06142	Rp 130.000.000,-	Perseroan	Rp 955.000,-	PT Asuransi Buana Independent
2	Property All Risk No. 16010922002552	11 September 2022 s/d 11 September 2023	Bangunan Hotel Kedaton 8 yang berlokasi di Kawasan Industri Sentul Jl. Surya Raya Kav. Commercial Area I, Kel. Sentul, Kec. Babakan Madang, Bogor 16810	Rp. 30.563.130.000,-	PT Bank Panin Tbk QQ Perseroan	Rp. 30.603.130,-	PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk
3.	Polis Standar Asuransi Kendaraan Bermotor Indonesia (PSAKBI) No. DI0102212206790 11 Oktober 2022	6 Oktober 2022 s/d 6 Oktober 2023	Toyota Calya 1.2G MT Jenis : Minibus No Polisi: F 1692 FAC No Mesin: 3NRH612642 No Rangka: MHKA6GJ6MJ6282 28	Rp127.000.000,-	Perseroan	Rp1.152.900,-	PT Asuransi Buana Independent

5.5 Penyertaan Saham pada Perusahaan Lain

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki penyertaan saham pada perusahaan lain.

6. KETERANGAN SINGKAT PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM

PT Putrasakti Mandiri (PSM)

Riwayat Singkat

PSM didirikan dengan nama PT Putrasakti Inti Chemicals , suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamatkan di Komplek Sosial Lt.1, Jl. Daan Mogot No. 111, RT.004, RW 002, Wijaya Kusumah, Grogol, Petamburan, Jakarta Barat. PSM didirikan berdasarkan Akta Pendirian PSM Nomor 107 tertanggal 8 April 1989, yang dibuat di hadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh: (i) status badan hukum dari Menteri Kehakiman sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 12 Mei 1992 Nomor AHU-C2-3937.HT.01.01.TH.92; dan (ii) didaftarkan dalam buku register Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 92tanggall 13 Juni 1992 (“**Akta Pendirian PSM**”)

Perubahan Anggaran Dasar PSM terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PSM Nomor 21 tanggal 26 Oktober 2016 dibuat di hadapan Ernie S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan

dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-0021377.AH.01.02.Tahun 2016 tertanggal 15 November 2016; (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0135531.AH.01.11.Tahun 2016 tertanggal 15 November 2016; (iv) pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia (“**Akta PSM No 21/2016**”).

Tujuan Pendirian Perusahaan

Maksud dan tujuan PSM adalah sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 Anggaran Dasar berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Putrasakti Intichemicals Nomor 03 tertanggal 5 Oktober 2009, yang dibuat di hadapan Erny ., S.H., Notaris di Jakarta, yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menteri Kehakiman Nomor AHU-24247.AH.01.02 tahun 2010 tertanggal 12 Mei 2010; (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0035852.AH.01.09.tahun 2010 tanggal 12 Mei 2010; (iv) pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia dalam proses sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Nomor : 04/N/XI/2021, Hendrawan Setyadji, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Cianjur tanggal 15 November 2021, (“**Akta PSM No 03/2009**”) yaitu berusaha dalam perdagangan, pembangunan, real estate, industry, percetakan, agrobisnis, jasa, angkutan, pertambangan dan kehutanan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PSM dapat menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Melakukan perdagangan, termasuk impor, ekspor dan antar pulau, bertindak selaku agen, grossir, leveransir
- Menjadi pemborong bangunan dan kontraktor umum sebagai perencana, pelaksana pembuatan rumah, gedung, jalanan, jembatan, pengairan, pembuatan taman hias, kolam ikan
- Menjalankan usaha real estate, industry pembuatan mebel, percetakan, penerbitan, dan penjilidan
- Membuka dan mengelola peternakan pertanian, perikanan, dan perkebunan
- Menjalankan usaha di lapangan pertambangan, eksplorasi dan pengelolaan hasil hutan
- Menyediakan jasa dan pelayanan dalam bidang telekomunikasi, teknologi informasi, multimedia, periklanan, agency kebersihan
- Menyediakan transportasi dan pengangkutan umum di darat

Kegiatan usaha berdasarkan Anggaran Dasar PSM adalah di bidang perdagangan, pembangunan, *real estate*, industri percetakan, argobisnis, jasa angkutan, pertambangan dan kehutanan, Namun kegiatan usaha yang benar-benar dijalankan adalah :

1. Penjualan mobil baru dan bekas
2. Industri percetakan 3D Printing
3. Jual beli dan sewa gudang

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham dan Pengurus PSM

Struktur permodalan PSM adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 21/2016, yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp42.000.000.000,- terbagi atas 42.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp42.000.000.000,- terbagi atas 42.000 saham masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000,-

Keterangan	Nilai Nominal Rp,1.000.000- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	22.100.000	22.100.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Xaverius Nursalim	21.000	21.000.000.000	50,00
2. Willson Ardian Nursalim	8.400	8.400.000.000	20,00
3. Ivanna Nursalim	4.200	4.200.000.000	10,00
4. Ivy Nursalim	4.200	4.200.000.000	10,00
5. Ixiell Nimeiry Nursalim	4.200	4.200.000.000	10,00

Keterangan	Nilai Nominal Rp.1.000.000- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	42.000	42.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	-

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PSM pada saat ini adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT PSM Nomor 27 tertanggal 21 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Erny., S.H., Notaris di Jakarta, yang telah (i) diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0421904 tertanggal 21 Desember 2020 (iii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0215380.AH.01.11 Tahun 2020 tertanggal 21 Desember 2020 (“Akta PSM No 27/2020”):

Direksi

Direktur : **Wilson Ardian Nursalim**

Dewan Komisaris

Komisaris : **Tan Chian Hok**

PT Intan Perdana Sukses

Riwayat Singkat

IPS didirikan dengan nama PT Intan Perdana Sukses, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamatkan di Komplek Ruko Cibubur Indah, Bloki F No.18, Jl. Raya Lapangan Tembak, Cibubur, Jakarta. IPS didirikan berdasarkan Akta Pendirian IPS Nomor 71 tertanggal 23 Mei 2000, yang dibuat di hadapan Raden Johannes Sarwono, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh: (i) status badan hukum dari Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 20 Oktober 2000 Nomor C-22865 HT.01.01.TH.2000.Tahun 2000; dan (ii) didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan Nomor 0902 tanggal 09 Januari 2004; (iii) pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia dalam proses sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Nomor 11/XI/2021, Bliamto Silitonga, S.H., Notaris di Jakarta tanggal 12 November 2021 (“Akta Pendirian IPS”).

Perubahan Anggaran Dasar IPS terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat IPS Nomor 38 tanggal 30 Desember 2021 dibuat di hadapan Ernie S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-0003285.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 14 Januari 2022; (ii) diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH. 01.03-0030970 tanggal 14 Januari 2022; dan (iii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0009224.AH.01.11.Tahun 2022 tertanggal 14 Januari 2022; (iv) pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia dalam proses sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Nomor : 04/N/XI/2021, Hendrawan Setyadji, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Cianjur tanggal 15 November 2021 (“Akta IPS No. 38/2021”).

Tujuan Pendirian Perusahaan

Maksud dan tujuan IPS adalah sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 Anggaran Dasar berdasarkan Akta IPS No. 38/2021, ialah Aktivitas Perusahaan Holding (KBLI 64200), Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111), dan Aktivitas Penyedia Gabungan Jasa Administrasi Kantor.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, IPS dapat menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai asset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
 - Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, perseraan 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 penyewa ruang-ruang di Gudang tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- Kelompok ini mencakup penyediaan gabungan jasa administrasi perkantoran sehari-hari, seperti penerimaan tamu, perencanaan keuangan, pemeliharaan catatan dan tagihan rekening, jasa personalia dan surat menyurat.

Kegiatan usaha berdasarkan Anggaran Dasar IPS adalah di bidang aktivitas Perusahaan *Holding*, *Real estate*, dan Aktivitas Penyedia Gabungan Jasa Administrasi Kantor, namun kegiatan usaha yang benar-benar dijalankan adalah di bidang aktivitas Perusahaan *Holding*.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham dan Pengurus IPS

Struktur permodalan IPS adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat IPS Nomor 06 tanggal 9 September 2015 dibuat di hadapan Ernie S.H., Notaris di Jakarta, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-0941959.AH.01.02 Tahun 2015 tertanggal 10 September 2015; (ii) diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Nomor AHU-AH. 01.03-0963424 tanggal 10 September 2015; (iii) diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH. 01.03-0963425 tanggal 10 September 2015; (iv) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Tahun 2015 tertanggal 10 September 2015 ("Akta IPS No. 06/2015"). Struktur permodalan berdasarkan Akta IPS No. 06/2015 yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) terbagi atas 2.000 (dua ribu) saham masing-masing saham bernilai nominal Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah)
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) terbagi atas 500 (lima ratus) saham masing-masing saham bernilai nominal Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah)

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Rolf Bakri Pohan	950	475.000.000	95,00
2. dr. Abraham Arimuko	50	25.000.000	5,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.000	500.000.000	100,00

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Jumlah Saham dalam Portepel	1.000	500.000.000	

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris IPS pada saat ini adalah sebagaimana termaktub dalam Akta IPS No. 38/2021, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : **Rolf Bakri Pohan**

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : **Dokter Abraham Arikmoko**
 Komisaris : **Hamdan Tjahjadi**

PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk

Riwayat Singkat

CSIS didirikan dengan nama PT Cahayasaki Investindo Sukses , suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Bogor, beralamatkan di Jl. Kaum Sari No.1, RT 001 RW 005, Cibuluh, Bogor Utara, Bogor. CSIS didirikan berdasarkan Akta Pendirian CSIS Nomor 52 tertanggal 2 Juni 1995, yang dibuat di hadapan Djurnawati Soetarmono S.H Notaris di Kabupaten Cibinong dan telah diperbaiki Akta Perubahan Nomor 73 tertanggal 31 Agustus 1995 yang telah memperoleh: (i) status badan hukum dari Menteri Kehakiman sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 6 Maret 1996 Nomor C2-4373.HT.01.01.TH.96; (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Bogor Nomor 36/Rub/10-04/VII/2007 tanggal 24 Juli 2007 (“**Akta Pendirian CSIS**”).

Perubahan Anggaran Dasar CSIS terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat CSIS Nomor 04 tanggal 7 Desember 2020 dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.kn. Notaris di Kota Bogor, yang telah: (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menkumham Nomor AHU-0003285.AH.01.02.Tahun 2022 tertanggal 14 Januari 2022; (ii) diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar CSIS Nomor AHU-AH. 01.03-0423158 tanggal 23 Desember 2020; dan (iii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0217345.AH.01.11.Tahun 2020 tertanggal 23 Desember 2020; (iv) pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia dalam proses sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Nomor : 04/N/XI/2021, Hendrawan Setyadji, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Cianjur tanggal 15 November 2021 (“**Akta CSIS No. 04/2020**”).

Tujuan Pendirian Perusahaan

Maksud dan tujuan CSIS adalah sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 Anggaran Dasar berdasarkan Akta CSIS No 04/2020, yaitu menjalankan usaha di bidang Industri Pengolahan dan Konstruksi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, CSIS dapat menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut:

Menjalankan usaha di Bidang Industri Pengolahan yang meliputi:

- Industri Furnitur Dari Kayu (31001)
- Industri Furnitur Lainnya (31009)

Menjalankan usaha di bidang Konstruksi, yang meliputi:

- Konstruksi Gedung Tempat Tinggal (41011)
- Konstruksi Gedung Perkantoran (41012)
- Konstruksi Gedung Industri (41013)
- Konstruksi Gedung Perbelanjaan (41014)
- Konstruksi Gedung Pendidikan (41016)
- Konstruksi Gedung Penginapan (41017)
- Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga (41018)
- Konstruksi Gedung Lainnya (41019)
- Pemasangan Bangunan Prefabrikasi Untuk Gedung (41020)
- Konstruksi Jalan Raya (42111)
- Konstruksi Jembatan dan Jalan Layang (42112)
- Konstruksi Jalan Rel dan Jembatan Rel (42114)
- Pembongkaran (43110)
- Instalasi Elektronika (43217)
- Pengrajan Pemasangan Kaca dan Alumunium (43301)
- Pengrajan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter dan Plafon (43302)
- Pengecatan (43303)
- Dekorasi Interior (43304)
- Konstruksi Khusus Lainnya YTDL (43909)

Kegiatan usaha berdasarkan Anggaran Dasar CSIS adalah di bidang industri pengolahan dan konstruksi, Namun kegiatan usaha yang telah dijalankan saat ini adalah bergerak di bidang pengembangan properti melalui entitas anak serta hasil industri furnitur dan jasa pelaksana konstruksi umum.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham dan Pengurus CSIS

Struktur permodalan CSIS adalah sebagaimana termaktub dalam Akta CSIS No. 4/2020, yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp440.000.000.000,- (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) terbagi atas 4.400.000.000 (empat miliar empat ratus juta) saham masing-masing saham bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah)
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp130.700.000.000,- (seratus tiga puluh miliar tujuh ratus juta Rupiah) terbagi atas 1.307.000.000 (satu miliar tiga ratus tujuh juta) saham masing-masing saham bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah)

Keterangan	Nilai Nominal Rp100- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Percentase (%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Andalan Utama Bintara	748.000.000	74.800.000.000	57,23
2. PT Olympic Kapital Equity	297.600.000	29.760.000.000	22,77
3. Masyarakat	261.400.000	26.140.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.307.000.000	130.700.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	-

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris CSIS pada saat ini adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa CSIS No. 15 tanggal 19 Agustus 2021 dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.kn. Notaris di Kota Bogor, yang telah: (i) diberitahukan, diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data

Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0446283 tertanggal 9 September 2021; dan (ii) didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0446283 tertanggal 9 September 2021 (“**Akta CSIS No. 15/2021**”)

Direksi

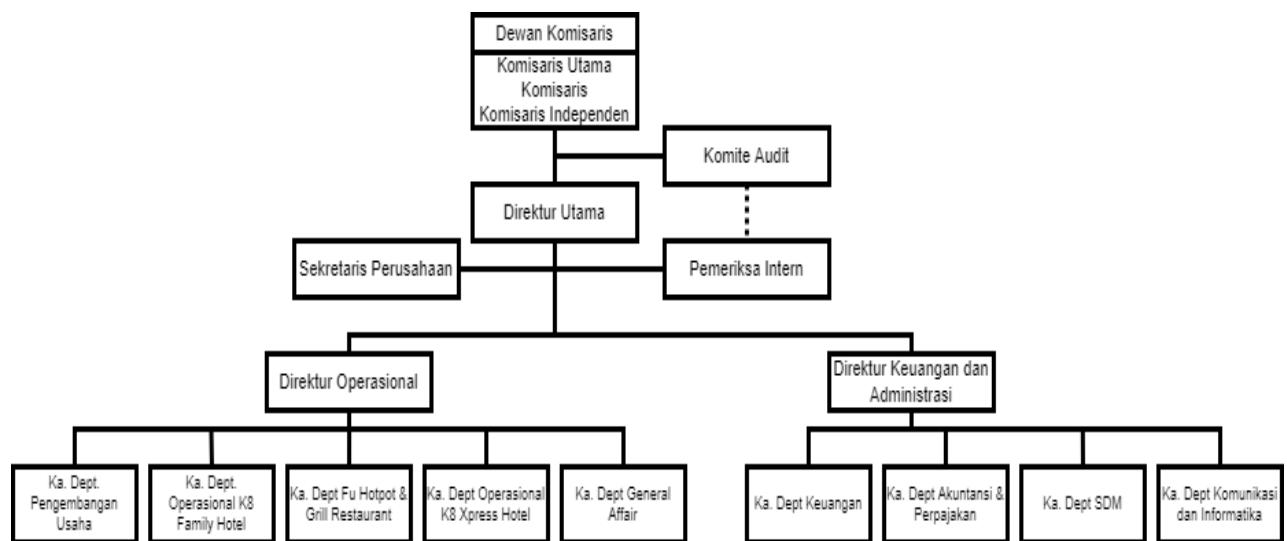
Direktur Utama : Au Bintoro
 Direktur : Yohanes Sumarno

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Sanro Fransiscus
 Komisaris Independen : Yayat Supriatna

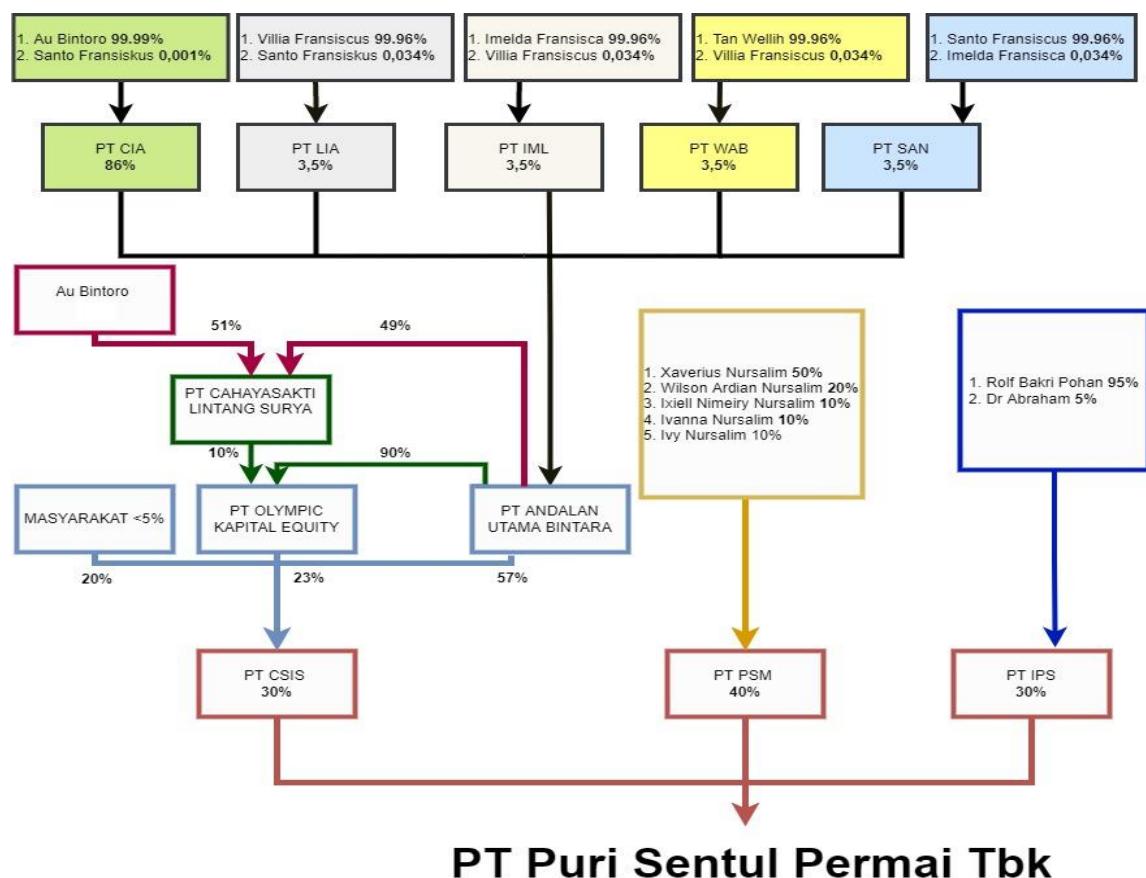
7. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Struktur organisasi Perseroan adalah sebagai berikut:



8. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN

Berikut adalah struktur kepemilikan Perseroan:



Keterangan:

- 1.PT CIA : PT Cahaya Infra Antariksa
- 2.PT LIA : PT Lautan International Antarbenua
- 3.PT IML : PT Internusa Menjulang Langit
- 4.PT WAB : PT Wahana Andalam Baginda

- 5.PT SAN : PT Samudra Antar Nusantara
- 6.PT CSIS : PT Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk
- 7.PT PSM : PT Putra Sakti Mandiri
- 8.PT IPS : PT Intan Perdana Sukses

Memperhatikan ketentuan Pasal 85 Peraturan OJK Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal (“POJK No. 3/2021”) dan Pasal 1 angka 4 Peraturan OJK Nomor 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka (“POJK No. 9/2018”), pihak yang bertindak atau berkedudukan sebagai Pengendali Perseroan adalah Kelompok yang Terorganisasi, yang terdiri dari Au Bintoro, Rolf Bakri Pohan, dan Xaverius Nursalim.

Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme (“Perpres No. 13/2018”), individu-individu yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (*ultimate beneficial owner*) adalah Au Bintoro, Rolf Bakri Pohan, dan Xaverius Nursalim berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan tertanggal 5 Oktober 2022 sebagaimana dinyatakan Pernyataan Pemilik Manfaat Perseroan tertanggal 5 Oktober 2022 yang telah dilaporkan melalui Sistem Pelayanan Administrasi Korporasi tanggal 5 Oktober 2022 sesuai ketentuan Pasal 18 Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018.

9. PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN

Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Akta No. 5/2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama	Au Bintoro
Komisaris	: Rolf Bakri Pohan
Komisaris Independen	: Eka Surya

Direksi:

Direktur Utama	Xaverius Nursalim
Direktur	: Aan Rohanah

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

DEWAN KOMISARIS



Au Bintoro
Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 69 tahun.

Menyelesaikan pendidikan di SMA Kristen Bogor pada tahun 1969.

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2022 sampai dengan saat ini.

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan, jabatan lainnya termasuk diantaranya:

Maret 2022 - sekarang	: PT Puri Sentul Permai sebagai Komisaris Utama
2018 – Februari 2022	: PT Puri Sentul Permai sebagai Komisaris
2010 - 2018	: PT Puri Sentul Permai sebagai Komisaris Utama
2019 – sekarang	: PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk sebagai Direktur Utama
2018 – sekarang	: PT Bogorindo Cemerlang sebagai Direktur
1983 – sekarang	: PT Cahayasakti Furintraco sebagai Komisaris

Rolf Bakri Pohan
Komisaris

Warga Negara Indonesia, 48 tahun.

Menyelesaikan pendidikan Ekonomi di Bond University, Australia pada tahun 1998

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2018 sampai saat ini.

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Perseroan, jabatan lainnya termasuk diantaranya:



2018 – sekarang	:	PT Puri Sentul Permai sebagai Komisaris
2010 – 2018	:	PT Puri Sentul Permai sebagai Direktur
2008 – sekarang	:	PT Intan Perdana Sukses sebagai Direktur
2008 – 2010	:	PT Puri Sentul Permai sebagai Komisaris



Eka Surya
Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 53 tahun.

Menyelesaikan pendidikan Akuntansi di Universitas Pakuan Bogor pada tahun 1990.

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022 sampai saat ini.

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan, jabatan lainnya termasuk diantaranya:

2022 – sekarang	:	PT Puri Sentul Permai sebagai Komisaris Independen
2017 – 2021	:	PT Olympic Bangun Persada sebagai Direktur
2015 – 2017	:	PT Olympic Internasional Hotel sebagai Direktur Keuangan
2014 – 2016	:	PT Bogorindo Cemerlang sebagai Direktur
2010 – 2014	:	PT Bangun Karya Filadelfia sebagai General Manager
1995 – 2010	:	PT Propindo Sedayu sebagai Finance & Coordinator Manager
1993 – 1995	:	PT. Sierad Produce sebagai Finance Manager
1992 – 1993	:	PT Welgro Feedmill Indonesia sebagai Finance and Accounting Head
1990 – 1992	:	PT Jakarta Prima Steel Industries sebagai Accounting Analyst
1986 – 1990	:	PT Cahaya Sakti Furintraco sebagai Asst Finance & Accounting Manager

DIREKSI



Xaverius Nursalim

Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 67 tahun

Menyelesaikan pendidikan Akuntansi di Unika Atma Jaya pada tahun 1976.

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2022 sampai saat ini.

Sebelum menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan, jabatan lainnya termasuk diantaranya:

- | | |
|-------------------|---|
| Maret 2022 – : | PT Puri Sentul Permai sebagai Direktur Utama |
| sekarang | |
| 2010 – Feb 2022 : | PT Puri Sentul Permai sebagai Komisaris Utama |
| 2021 – sekarang : | PT Sena Dwi Makmur sebagai |
| | Direktur Utama |
| 2021 – sekarang : | PT Selaras Donlin Indonesia sebagai Komisaris |
| 2021 – sekarang : | PT Generasi Dua Sukses sebagai |
| | Direktur Utama |
| 2021 – sekarang : | PT Wicaksana Arthos Sentosa sebagai Komisaris |
| 2020 – sekarang : | Yayasan Selaras Sentosa Sejahtera sebagai Ketua |
| | Pembina |
| 2013 – 2021 : | PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk sebagai |
| | Komisaris |



Aan Rohanah

Direktur

Warga Negara Indonesia, 45 tahun

Menyelesaikan pendidikan Perhotelan di Bogor Hotel Institute pada tahun 2016.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2018 sampai saat ini.

Sebelum menjabat sebagai Direktur Perseroan, jabatan lainnya termasuk diantaranya :

- | | |
|-------------------|--|
| 2018 – sekarang : | PT Puri Sentul Permai sebagai Direktur |
| 2010 – 2018 : | PT Puri Sentul Permai sebagai |
| | General Manager |
| 2003 – 2010 : | PT Citra Nusantara Perkasa sebagai |
| | Head of Quality Control – Housekeeping Division |
| 1997 – 2003 : | PT Citra Nusantara Perkasa sebagai |
| | Revenue and Account Receivable – Accounting Division |
| 1996 – 1997 : | PT Citra Nusantara Perkasa sebagai Finance staff |

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, anggota Direksi dan Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS tahunan yang ke-3 setelah pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya dan/atau mengangkatnya kembali sewaktu-waktu.

Hubungan Kekeluargaan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan Pemegang Saham Perseroan :

Nama	Jabatan di Perseroan	Sifat Hubungan Kekeluargaan
1. Au Bintoro	KU dan PS	Pemegang Saham dan Komisaris Utama Perseroan serta Pemegang Saham dan Direktur Utama dari PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk. Tidak terdapat hubungan kekeluargaan dengan Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham lain dalam Perseroan.
2. Rolf Bakri Pohan	K dan PSP	Pemegang Saham Pengendali dan Komisaris Perseroan serta Direktur dari PT Intan Perdana Sukses. Tidak terdapat hubungan kekeluargaan dengan Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham lain dalam Perseroan.
3. Eka Surya	KI	Komisaris Independen Perseroan Tidak terdapat hubungan kekeluargaan dengan Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham lain dalam Perseroan.
4. Xaverius Nursalim	DU	Direktur Utama Perseroan Tidak terdapat hubungan kekeluargaan dengan Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham lain dalam Perseroan.
5. Aan Rohanah	D	Direktur Perseroan Tidak terdapat hubungan kekeluargaan dengan Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham
6. IPS	PS	Pemegang Saham Perseroan
7. CSIS	PS	Pemegang Saham Perseroan
8. PSM	PS	Pemegang Saham Perseroan

Catatan :

PS : Pemegang Saham
 KU : Komisaris Utama
 K : Komisaris
 KI : Komisaris Independen

DU : Direktur Utama
 D : Direktur
 IPS : PT Intan Perdana Sukses
 PSM : PT Putra Sakti Mandiri
 CSIS : PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk

10. TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan senantiasa dituntut untuk melaksanakannya dengan penuh amanah, beretika, sehingga perlu penyelarasan etika usaha dan etika kerja dengan Visi dan Misi Perseroan serta Panduan Pelaksanaan GCG.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan memiliki komitmen yang tinggi dan senantiasa mengedepankan prinsip-prinsip tata kelola yang baik. Perseroan memandang Tata Kelola Perusahaan Yang Baik atau GCG (*Good Corporate Governance*) sebagai hal yang penting, karena GCG berfungsi sebagai pedoman agar segenap keputusan yang diambil dilandasi nilai-nilai moral yang tinggi dan sangat berintegritas, patuh terhadap Peraturan Perundang-undangan dan kesadaran akan tanggung jawab sosial Perusahaan (CSR) terhadap pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholder*).

Dalam penerapannya, prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, kemandirian, disiplin, dan kewajaran dikedepankan, demi peningkatan dan citra Perusahaan. GCG dilengkapi *code of conduct* yang berisi etika usaha dan etika kerja bagi pimpinan, karyawan dan *stakeholder* lainnya.

Dewan Komisaris

Sementara itu berdasarkan ketentuan Pasal 24 POJK No. 33 Tahun 2014, anggota Dewan Komisaris dapat merangkap jabatan sebagai:

- a. Anggota Direksi paling banyak pada 2 (dua) Emiten atau Perusahaan Publik lain; dan
- b. Anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 2 (dua) Emiten atau Perusahaan Publik lain.

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

Frekuensi rapat dan tingkat kehadiran anggota Dewan Komisaris sebagai berikut:

1. Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan;
2. Rapat Dewan Komisaris tersebut dapat dilangsungkan apabila dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian dari jumlah anggota Dewan Komisaris hadir atau diwakili dalam Rapat;
3. Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat bersama Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan;
4. Kehadiran anggota Dewan Komisaris dalam rapat wajib diungkapkan dalam laporan tahunan Perseroan.

Adapun pelaksanaan tugas Dewan Komisaris pada 1 (satu) tahun terakhir adalah melakukan pengawasan atas jalannya pengurusan Perseroan pada umumnya. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan Dewan Komisaris telah melakukan Rapat sebanyak 4 (empat) kali dengan presentasi kehadiran sebesar 100% (seratus persen).

Dewan Komisaris wajib melaksanakan tugas-tugasnya, mencakup pengadaan rapat terkait pembahasan persoalan yang berhubungan dengan manajemen Perseroan dan mengevaluasi kinerja Perseroan. Selain itu Dewan Komisaris merekomendasikan pelaksanaan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dengan baik, upaya untuk mencari peluang baru dalam perluasan usaha Perseroan, dan memanfaatkan kemajuan perkembangan teknologi.

Direksi

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 POJK No. 33 Tahun 2014, anggota Direksi hanya dapat merangkap jabatan sebagai:

- a. Anggota Direksi paling banyak pada 1 (satu) Emiten atau Perusahaan Publik lain;
- b. Anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 3 (tiga) Emiten atau Perusahaan Publik lain; dan/atau
- c. Anggota komite paling banyak pada 5 (lima) komite di Emiten atau Perusahaan Publik dimana yang bersangkutan juga menjabat sebagai anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris.

Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS atau keputusan Direksi.

Frekuensi rapat dan tingkat kehadiran anggota Direksi:

1. Direksi wajib mengadakan rapat Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan.
2. Rapat Direksi dapat dilangsungkan apabila dihadiri mayoritas dari seluruh anggota Direksi.
3. Direksi wajib mengadakan Rapat Direksi bersama Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.
4. Kehadiran anggota Direksi wajib diungkapkan dalam laporan tahunan Perseroan.

Adapun pelaksanaan tugas Direksi pada 1 (satu) tahun terakhir adalah memimpin dan mengurus Perseroan sesuai maksud dan tujuan Perseroan dan menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Direksi akan melakukan Rapat sebanyak 12 (dua belas) kali.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah mengadakan program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi anggota Direksi. Kedepannya, Perseroan berkomitmen untuk mengikutsertakan Direksi dalam seminar atau workshop yang diselenggarakan oleh BEI dan OJK agar Direksi dapat mengikuti perkembangan terbaru dan memahami peraturan-peraturan pasar modal, atau program pelatihan yang diselenggarakan pihak lainnya yang relevan dalam meningkatkan kompetensi anggota Direksi Perseroan.

Tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi demi kepentingan Perseroan.

Remunerasi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menerima gaji dan/atau tunjangan yang jumlah/besarnya ditetapkan oleh RUPS. Khusus untuk gaji dan/atau tunjangan yang diterima Direksi Perseroan, kewenangan tersebut dapat didelegasikan atau dilimpahkan oleh RUPS kepada Dewan Komisaris.

Remunerasi Dewan Komisaris sampai dengan 31 Maret 2022 adalah sebesar Rp106.260.000,- (seratus enam juta dua ratus enam puluh ribu Rupiah) dan remunerasi Direksi adalah sebesar Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta Rupiah)

Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*)

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan, Direksi Perseroan telah menunjuk Aan Rohanah sebagai Sekretaris Perusahaan terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2022 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 007/K8/HRD/VIII/22 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan tertanggal 15 Agustus 2022.

Keterangan singkat mengenai Sekretaris Perusahaan Perseroan

Nama : Aan Rohanah
Alamat : Jl. Surya Raya
Kav Commercial Area I
Olympic CBD, Sentul Babakan Madang
No Telp : 021 87905100
Email : corsec@kedaton8.com

Keterangan mengenai Aan Rohanah dapat dilihat pada Prospektus bagian Pengurusan dan Pengawasan Perseroan.

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan yang mengacu pada POJK No. 35/2014 antara lain sebagai berikut:

1. Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-undang nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal serta peraturan-peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan sesuai dengan norma-norma *corporate governance* secara umum.
2. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
3. Sebagai penghubung antara dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, *stakeholder*, dan masyarakat;
4. Memelihara hubungan yang baik antara Perseroan dengan media massa
5. Memberikan pelayanan kepada masyarakat (pemodal) atas setiap Informasi yang dibutuhkan pemodal berkaitan dengan kondisi Perseroan;
6. Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan Perseroan tersebut di atas antara lain Laporan Tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham, Keterbukaan Informasi, dan lain-lain sebagainya
7. Mempersiapkan praktik *Good Corporate Governance* (GCG) di lingkungan Perseroan
8. Menjaga dan mempersiapkan dokumentasi Perseroan, termasuk notulen dari Rapat Direksi dan Rapat Dewan Komisaris serta hal-hal terkait

Sekretaris Perusahaan akan mengikuti program pelatihan yang berkaitan dengan:

1. Perkembangan pasar modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Pemahaman tata kelola Perseroan yang berpedoman pada prinsip *Good Corporate Governance* (GCG);
3. Kemampuan sebagai penghubung antara pemegang saham Perseroan, OJK, dan Pemangku kepentingan umum lainnya.

Komite Audit

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, Perseroan telah membentuk Komite Audit dengan masa tugas sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris yang saat ini menjabat berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 001/PSP-SKKOM/HRD/VIII/22 tanggal 15 Agustus 2022, dengan susunan :

Ketua : Eka Surya

Keterangan mengenai Eka Surya dapat dilihat pada Prospektus bagian Pengurusan dan Pengawasan Perseroan.

Anggota : 1. Tita Dwi Utari

Menjabat sebagai Anggota Komite Audit sejak tanggal 15 Agustus 2022, Memperoleh gelar Sarjana dari STEI Rawamangun Jakarta, Saat ini menjabat sebagai Anggota Komite Audit pada PT Puri Sentul Permai Tbk.

Adapun riwayat pengalaman kerja Tita Dwi Utari adalah sebagai berikut:

2002 – 2005	: Kantor Akuntan Publik THIF sebagai Junior Asosiasi
2005 – 2007	: Kantor Akuntan Publik Akhyadi & Chris Tbk sebagai Junior Asosiasi
2007 – 2008	: PT Lestari Indah Raya Persada sebagai Staff Finance
2008 – 2012	: PT Qui Handika Directional Drilling and Services sebagai Manager Finance
2012 – 2016	: PT Titan Cipta Sinergy sebagai Manager Finance & Accounting
2016 – 2021	: PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk sebagai Manager Finance & Accounting

Anggota : 2. Setiyo Bonorowanto

Menjabat sebagai Anggota Komite Audit sejak tanggal 15 Agustus 2022, Memperoleh gelar Sarjana dari Institut Teknologi Indonesia, Saat ini menjabat sebagai Anggota Komite Audit pada PT Puri Sentul Permai Tbk.

Adapun riwayat pengalaman kerja Setiyo Bonorowanto adalah sebagai berikut:

1992 – 1993	: PT Citas Otis Elevator sebagai Project Engineer
1993 – 2013	: PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk sebagai Manager
2013 – 2019	: PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk sebagai CFO (Chief Finance Officer)
2020 – 2020	: PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk sebagai COO (Chief Operation Officer)
2021 – Sekarang	: PT Selaras Citra Nusantara Perkasa Tbk sebagai Audit Committee
Januari 2022 – Sekarang	: PT Puri Sentul Permai Tbk sebagai Audit Committee

Untuk memenuhi Pasal 12 POJK No. 55/2015, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit Nomor 002/PSP-IPO/HRD/VIII/22 tanggal 15 Agustus 2022. Piagam Komite Audit yang ditetapkan tanggal 15 Agustus 2022 tersebut telah dimuat dalam Situs Web Perseroan. Adapun berikut merupakan link yang memuat Piagam Komite Audit pada Situs Web Perseroan kedaton8.com.

Komite ini akan memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris Perseroan terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi Perseroan kepada Dewan Komisaris Perseroan serta mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris Perseroan. Adapun tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

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

Dalam menjalankan tugasnya, Komite Audit memiliki wewenang sebagai berikut:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi tentang karyawan, dana, asset, dan sumber daya Perusahaan yang diperlukan;
- b. Berkommunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- c. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- d. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Pembahasan terkait rapat anggota Komite Audit adalah membahas dan menyusun secara lengkap program kerja untuk pelaksanaan pengawas terhadap kinerja Direksi.

Pihak-pihak yang ditunjuk menjadi anggota Komite Audit dan masa berlaku penunjukan anggota Komite Audit ini telah sesuai dengan Pasal 7 dan Pasal 8 POJK 55/2015.

Piagam Komite Audit Perseroan telah dimuat dalam Situs Web Perseroan kedaton8.com, maka Perseroan telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 12 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Unit Audit Internal

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal, Direksi Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dengan mengangkat Edwin Taufiq Kamil sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 011/PSP-HRD/VIII/22 tertanggal 15 Agustus 2022, adapun pengalaman kerja kepala unit audit internal Perseroan adalah menjabat sebagai Kepala Unit Audit Internal sejak tanggal 15 Agustus 2022, Memperoleh gelar Sarjana dari STMIK Bina Nusantara, Saat ini menjabat sebagai kepala audit internal pada PT Puri Sentul Permai Tbk.

Adapun riwayat pengalaman kerja Edwin Taufiq Kamil adalah sebagai berikut

1997 – 2000	: Blue Enterprise (Event Organizer) sebagai Accounting Staff
2000 – 2002	: PT Bank Central Asia Tbk sebagai Deposit Administration Staff
2004 – 2007	: PT Setia Jaya Mobilindo, Authorized Toyota Dealer Sebagai Stock & Sales Administration Staff
2007 – 2008	: PT Sempur Park Hotel sebagai Project Accountant
2015 – Desember 2021	: PT Puri Sentul Permai sebagai Manager Accounting
Agustus 2022 - Sekarang	: PT Puri Sentul Permai Tbk sebagai Internal Audit

Untuk memenuhi Pasal 9 POJK No. 56/2015, Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal Nomor 003/PSP-IPO/HRD/VIII/22 tanggal 15 Agustus 2022 yang telah memuat ketentuan dalam Pasal 9 POJK No.56/2015 serta Piagam Unit Audit Internal tersebut telah ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Pasal 10 POJK. 56/2015.

Unit Audit Internal Perseroan memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Menyusun dan melaksanakan program kerja audit internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, proyek, pemasaran, akuntansi, operasional dan sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;

- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Memantau, menganalisis serta melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- f. Bekerjasama dengan Komite Audit Perseroan;
- g. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukan; dan
- h. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Dalam menjalankan tugasnya, Unit Audit Internal Perseroan memiliki wewenang sebagai berikut:

- a. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- b. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit;
- c. Mengadakan rapat secara berkala dan insidentil dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- d. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi dengan masa tugas sampai dengan berakhirnya masa jabatan Dewan Komisaris yang saat ini menjabat berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 002/PSP-SKKOM/HRD/VIII/22 tanggal 15 Agustus 2022, dengan susunan:

Ketua : Eka Surya

Keterangan mengenai Eka Surya dapat dilihat pada Prospektus bagian Pengurusan dan Pengawasan Perseroan.

Anggota : 1. Rolf Bakri Pohan

Keterangan mengenai Rolf Bakri Pohan dapat dilihat pada Prospektus bagian Pengurusan dan Pengawasan.

2. Andi

Menjabat sebagai Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi sejak tanggal 15 Agustus 2022, memperoleh gelar sarjana dari Universitas Gunadarma dan saat ini menjabat sebagai Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi pada PT Puri Sentul Permai Tbk.

Adapun riwayat pengalaman kerja Andi adalah sebagai berikut:

2005 – 2012	: PT Serasi Mitra Mobil (Astra Group) sebagai Administrasi Staff
2012 – 2015	: PT Balai Lelang Serasi (Astra Group) sebagai Spv. Finance, Accounting and Tax
2016 – 2016	: PT Tri Mandiri Selaras sebagai Head Administration
2016 – 2018	: PT Swanish Boga Industria sebagai Manager Accounting
2018 – 2021	: PT Sriboga Bakeries Integra sebagai Manager Finance & Accounting
April 2022 - Sekarang	: PT Puri Sentul Permai sebagai Manager Accounting

Dalam menjalankan fungsinya nanti, Komite Remunerasi dan Nominasi memiliki tugas dan tanggung jawab serta wewenang antara lain sebagai berikut:

a. Tugas dan tanggung jawab

1) Terkait Fungsi Nominasi

- a. Menyusun dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait penentuan:
 - i. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
 - ii. Kebijakan dan kriteria yang diperlukan dalam proses nominasi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan; dan
 - iii. Kebijakan, evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan; dan
- b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi.
- c. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
- d. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggot Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Perseroan.

2) Terkait Fungsi Remunerasi

- a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - i. Struktur Remunerasi;
 - ii. Kebijakan atas struktur remunerasi dan
 - iii. Besaran atas struktur reminerasi.

- b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

b. Kewenangan

Dalam menjalankan tugasnya, Komite Nominasi dan Remunerasi memiliki kewenangan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Mengakses catatan informasi mengenai Perseroan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya; dan
- 2) Memberikan rekomendasi mengenai remunerasi dan nominasi kepada Perseroan.

Pembahasan terkait rapat anggota Komite Nominasi dan Remunerasi adalah menyusun secara lengkap kriteria nominasi dan reminerasi untuk Dewan Komisaris dan Dewan Direksi.

Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Pengelolaan Risiko

Perseroan melaksanakan Manajemen Risiko dengan :

- a. Pengawasan yang aktif dari Dewan Komisaris dan Direksi atas seluruh kinerja dan aktivitas Perseroan.
- b. Melakukan evaluasi, pembaharuan dan pengadaan kebijakan-kebijakan, peraturan dan *Standard Operating Procedure (SOP)*.
- c. Melakukan identifikasi, pengukuran serta pemantauan potensi-potensi risiko yang dihadapi oleh Perseroan
- d. Penerapan sistem informasi manajemen dalam hal pengendalian internal yang menyeluruh. Perseroan dalam menerapkan pengendalian risikonya, ditujukan untuk memperoleh efektifitas dari kinerja.

11. SUMBER DAYA MANUSIA

Tabel-tabel berikut di bawah ini menggambarkan komposisi pegawai Perseroan berdasarkan masing-masing segmen per tanggal 31 Maret 2022, 31 Desember 2021, 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019.

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Manajemen

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2020	2019	
Manager	6	6	6	6	
Supervisor	9	9	9	9	
Staff	83	91	85	89	
Total	98	106	100	104	

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Usia

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2020	2019	
≤30 tahun	40	30	27	26	
31 – 40 tahun	34	42	40	42	
41 – 49 tahun	17	24	23	23	
≥50 tahun	7	10	10	13	
Total	98	106	100	104	

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2020	2019	
<SLTA	77	88	82	86	
Diploma	10	10	10	10	
S1	11	8	8	8	
> S2 keatas	0	0	0	0	
Total	98	106	100	104	

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Status Kerja

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2020	2019	
Karyawan Tetap	32	33	32	31	
Karyawan Kontrak	66	73	68	73	
Total	98	106	100	104	

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	31 Maret		31 Desember		
	2022	2021	2020	2019	
Adm. & Umum	6	8	8	8	
Keuangan	5	5	5	5	
Front Office	6	9	9	9	
House Keeping	36	38	36	39	
Engineering	9	9	9	9	
F&B Kitchen	13	14	13	14	
F&B Service	4	4	3	3	
Security	19	19	17	17	
Total	98	106	100	104	

KARYAWAN TETAP

Tabel Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Manajemen

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
Manager	3	4	3	3
Supervisor	7	7	7	7
Staff	22	22	22	21
Total	32	33	32	31

Tabel Komposisi Karyawan Tetap Menurut Usia

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
≤30 tahun	6	6	3	3
31 – 40 tahun	15	15	16	15
41 – 49 tahun	11	11	12	12
≥ 50 tahun	0	1	1	1
Total	32	33	32	31

Tabel Komposisi Karyawan Tetap Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022	2021	2020	2019
<SLTA	20	19	18	17
Diploma	7	7	8	8
S1	5	7	6	6
> S2 keatas	0	0	0	0
Total	32	33	32	31

Tenaga Asing

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tenaga kerja asing.

Serikat Pekerja

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki serikat pekerja yang dibentuk karyawan Perseroan. Perseroan tidak memiliki Kesepakatan Kerja Bersama antara Perseroan dan karyawan/serikat pekerja.

Tenaga Ahli

Perseroan memiliki 4 (empat) tenaga ahli yang memiliki Sertifikasi Khusus diantaranya sebagai berikut:

Depi Selamat, 37 tahun, memiliki tugas utama sebagai *front office* dan memiliki pengalaman kerja di PT Solitronindo Tol Semesta. Saat ini memiliki Sertifikat Kompetensi dari Badan Nasional Sertifikasi Profesi dengan kualifikasi / kompetensi sebagai Resepsionis.

Andriyus Alamsyah, 35 tahun, memiliki tugas utama sebagai *house keeping* dan memiliki pengalaman kerja di PT Surya Kencana Teknik Mandiri. Saat ini memiliki Sertifikat Kompetensi dari Badan Nasional Sertifikasi Profesi dengan kualifikasi / kompetensi sebagai *Room attendant*.

Ovi Sopiat, 42 tahun, memiliki tugas utama sebagai F&B Service dan memiliki pengalaman kerja di PT Graha Krindo Utama. Saat ini memiliki Sertifikat Kompetensi dari Badan Nasional Sertifikasi Profesi dengan kualifikasi / kompetensi sebagai Pramusaji / waiter.

Sunawar, 38 tahun, memiliki tugas utama sebagai Operator senior lokal Unit PLTD Kecil dan memiliki pengalaman kerja di PT Puri Sentul Permai Tbk. Saat ini memiliki Setifikat Kompetensi dari PT Eleska latki dengan kualifikasi untuk melaksanakan pekerjaan koordinasi pengoperasian unit PLTD kecil, dan mengkoordinir pengoperasian tenaga listrik, serta mengoperasikan unit PLTD kecil bagi Pelaksana Utama.

Sarana Pendidikan dan Pelatihan serta Sarana Kesejahteraan

Perseroan mengadakan pelatihan yang dilakukan di internal perusahaan maupun yang diselenggarakan dan bekerjasama dengan pihak profesional independen dan asosiasi. Program KPI juga dilakukan sebagai tolok ukur pencapaian atas standard pelayanan dan performa karyawan dengan pemberlakuan *reward* dan *punishment* yang terukur. Hal ini dilakukan secara berkesinambungan. Perseroan telah pula mengikutsertakan karyawannya dalam program BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan.

12. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

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

Tiap tahun Perseroan rutin mengadakan CSR dalam bentuk Santunan dan pemberian sembako untuk anak yatim yang berada di Yayasan Al-Fatih Sidiq dan menjadi donatur tetap di yayasan ini. Perseroan juga memberikan sembako ke anak yatim serta warga lansia/jompo yang berada diwilayah sekitar Hotel Perseroan. Perseroan juga rutin tiap tahun memberikan hewan kurban pada saat hari raya Idul Adha kepada perwakilan pimpinan masyarakat disekitar lingkungan di hotel Perseroan. Selain memberikan CSR dalam bentuk santunan dan sembako, Perseroan juga melakukan perbaikan jalan/akses jalan warga yang berada disamping lokasi hotel Perseroan.

Kegiatan CSR Tahun 2019

Perseroan mengadakan acara Santunan dan Buka Puasa Bersama ke Panti Asuhan Al-Fatih Sidiq, yang berlokasi di Desa Sentul, Bogor.



Sumber: Perseroan

Selain ke panti asuhan Perseroan juga memberikan sembako kepada anak yatim serta warga lansia yang berada di sekitar wilayah Perseroan:



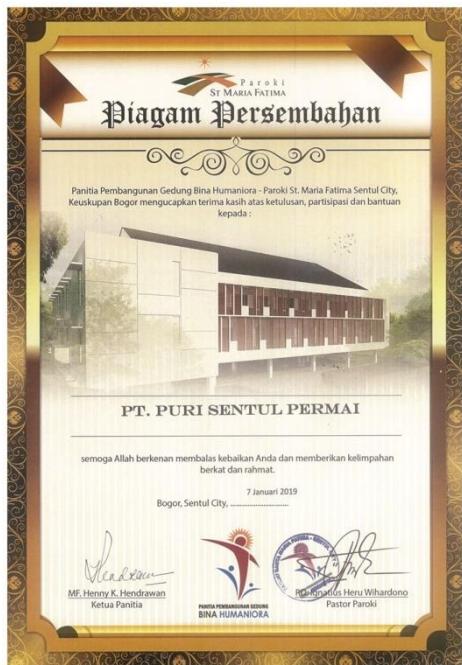
Sumber: Perseroan

Perseroan rutin tiap tahun memberikan hewan kurban pada saat hari raya Idul Adha memberikan partisipasi hewan kurban setiap hari raya Idul Adha kepada perwakilan pimpinan masyarakat disekitar lingkungan di hotel Perseroan.



Sumber: Perseroan

Selain memberikan partisipasi kurban setiap hari raya Idul Adha, Perseroan juga turut serta dalam memberikan dukungan pembangunan Gedung Bina Humaniora – Paroki St. Maria Fatima Sentul City di Keuskupan Bogor.



Sumber:perseroan

Kegiatan CSR Tahun 2020

Saat awal pandemi Covid 19, Perseroan melaksanakan CSR dengan memberikan santunan serta paket sembako kepada perwakilan warga dan anak yatim di sekitar Hotel Perseroan, adanya CSR ini bisa membantu warga.



Sumber: Perseroan

Selain kepada warga sekitar di wilayah Perseroan, Perseroan juga memberikan bantuan CSR berupa Alat Pelindung Diri (APD) kepada di RSUD Leuwiliang, serta kepada Kecamatan Babakan yang dilengkapi dengan pemberian sembako dalam rangka membantu tenaga kesehatan dan masyarakat yang terdampak Covid 19.



Sumber: Perseroan

Di tahun yang sama Perseroan juga memberikan bantuan APD serta berbagai *supplement* dan vitamin kepada RSUD Cibinong di Kabupaten Bogor.



Sumber: Perseroan

Perseroan rutin dalam melakukan pemberian kurban pada saat hari raya Idul Adha kepada warga sekitar Hotel Perseroan, kegiatan pemberian kurban di tahun 2020 kepada warga sekitar Hotel Perseroan:



Sumber: Perseroan

Pada tahun 2020, Perseroan ikut memperingati tanggal 10 Muharram (hari Asyura) dengan cara memberikan santunan kepada anak yatim:



Sumber: Perseroan

Konsistensi Perseroan dalam berbagi ke masyarakat selama 10 tahun diperingati dengan diadakannya acara "1 Dekade Sentul Berbagi" pada tahun 2020 kepada warga sekitar Hotel Perseroan.



Sumber : Perseroan

Kegiatan CSR Tahun 2021

Kegiatan CSR di tahun 2021, Perseroan melakukan pemberian santunan dan paket sembako untuk anak yatim dan lansia kepada warga di sekitar hotel Perseroan yang dilakukan secara rutin sejak Perseroan didirikan.



Sumber : Perseroan

Perseroan melakukan pemberian kurban rutin pada saat hari raya Idul Adha kepada warga sekitar wilayah hotel Perseroan.



Sumber: Perseroan

Kegiatan CSR Tahun 2022

Kegiatan CSR di tahun 2022, Perseroan melakukan kegiatan santunan kepada anak yatim dan warga di sekitar hotel Perseroan dalam rangka Ramadhan 1443H.



Sumber : Perseroan

Perseroan melakukan pemberian kurban rutin pada saat hari raya Idul Adha kepada warga sekitar wilayah hotel Perseroan.



Sumber : Perseroan

13. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan serta Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak pernah atau tidak sedang terlibat dalam suatu perkara, pidana dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga arbitrase baik di Indonesia maupun di luar negeri atau perselisihan administratif dengan instansi pemerintah yang berwenang termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuan/hubungan industrial atau tidak pernah dinyatakan pailit atau menjadi anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan dan rencana Penawaran Umum Perdana Saham.

Sehubungan dengan kemungkinan keterlibatan Perseroan serta anggota Direksi dan anggota Komisaris Perseroan dalam Perkara Pidana termasuk Hak Cipta, Paten, Merek, Perkara Perpajakan, Perkara Tata Usaha Negara dan Perkara Perdata serta Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan perkara-perkara lain yang ditangani oleh Badan Peradilan lainnya ataupun terlibat dalam sengketa atau perselisihan yang ditangani oleh Badan Arbitrase dan Pengadilan Hubungan Industrial, Direksi Perseroan telah memberikan pernyataan sehubungan dengan keterlibatan Perseroan dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam surat pernyataan sebagai berikut:

Status Perkara Perseroan

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 19 Agustus 2022 yang ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris, bahwa sampai dengan tanggal ditandatanganinya surat pernyataan ini:

1. Perseroan tidak terlibat baik dalam perkara pidana, perdata, tata usaha negara, ketenagakerjaan, perpajakan maupun perkara arbitrase di pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Indonesia;
2. Perseroan tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap/oleh Perseroan di pengadilan niaga pada pengadilan negeri yang berwenang di Indonesia; dan
3. Perseroan tidak terlibat dalam sengketa hukum/perselisihan lain di luar pengadilan yang dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

Tidak terdapat perkara/sengketa yang melibatkan Perseroan, baik di dalam maupun di luar peradilan, yang dapat menyebabkan perubahan material yang merugikan, atau perkembangan atau peristiwa yang melibatkan peluang terjadinya perubahan yang secara material dapat berdampak negatif atau merugikan terhadap kelangsungan usaha (*going concern*), keadaan keuangan, operasional, dan/atau terhadap pendapatan, aset-aset, likuiditas, kewajiban-kewajiban, dan/atau prospek Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Tidak terdapat somasi/klaim yang diterima Perseroan yang secara material dapat berdampak negatif dan mempengaruhi kegiatan operasional dan/atau kelangsungan usaha Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak pernah dikenakan Sanksi Daftar Hitam karena melanggar ketentuan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Status Perkara Direksi dan Komisaris Perseroan

Berdasarkan Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang seluruhnya tertanggal 19 Agustus 2022 dinyatakan, bahwa masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan:

1. Tidak terlibat baik dalam perkara perdata, pidana, tata usaha negara, ketenagakerjaan, perpajakan maupun perkara arbitrase di hadapan pengadilan/badan arbitrase yang berwenang dan/atau instansi yang berwenang lainnya di Indonesia;
2. Tidak ada permohonan kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan terhadap/oleh saya di pengadilan niaga pada pengadilan negeri yang berwenang di Indonesia; dan
3. Tidak terlibat dalam sengketa hukum/perselisihan lain di luar pengadilan yang dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha dari Perseroan.

Tidak terdapat perkara/sengketa yang melibatkan masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, baik di muka pengadilan termasuk namun tidak terbatas pada permohonan pernyataan pailit dan PKPU, maupun di luar pengadilan termasuk namun tidak terbatas pada sengketa di lembaga arbitrase, yang dapat menyebabkan perubahan material yang merugikan, atau perkembangan atau peristiwa yang melibatkan peluang terjadinya perubahan yang secara material dapat berdampak negatif atau merugikan terhadap kelangsungan usaha (*going concern*), keadaan keuangan, operasional, dan/atau terhadap pendapatan, aset-aset, likuiditas, kewajiban-kewajiban, dan/atau prospek Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Tidak terdapat somasi/klaim yang diterima oleh masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang secara material dapat berdampak negatif dan mempengaruhi kegiatan operasional dan/atau kelangsungan usaha Perseroan termasuk terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

14. KETERANGAN MENGENAI KEGIATAN USAHA PERSEROAN

I. Umum

Perseroan didirikan dengan nama PT Puri Sentul Permai Tbk berdasarkan Akta Pendirian PT. Puri Sentul Permai Tbk Nomor 28 tertanggal 08 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Ernie,SH di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan surat keputusannya tertanggal 03 Desember 2008 dengan No. AHU-0117780.AH.01.09. Perseroan memiliki kegiatan usaha utama pada bidang jasa akomodasi industri perhotelan dimana Perseroan merupakan pemilik langsung dari usaha hotel dengan nama Kedaton 8 Hotel, Restaurant & Business Lounge yang berlokasi di Kawasan Olympic CBD - Sentul, Kabupaten Bogor. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan memiliki visi yaitu "Menjadi pemimpin pasar dan jaringan hotel ekspress dengan okupansi tertinggi di Indonesia melalui ekspansi cepat dan keunggulan layanan". Untuk mencapai visi Perseroan tersebut, Perseroan memiliki Misi menyediakan dan mengoperasikan layanan perhotelan menggunakan platform teknologi dengan mengutamakan privasi, kemudahan dan kenyamanan pelanggan.

Di dalam memberikan pelayanannya Kedaton 8 Hotel menerapkan standar yang tinggi yang tetap mengacu kepada peraturan pemerintah yang berlaku, hal ini dibuktikan dengan diraihnya sertifikat CHSE (*Cleanliness, Healthy, Safety, Environment*) dan Sertifikat Indonesia Care yang dikeluarkan oleh Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif yang bekerja sama dengan PT. Sucofindo didalam pelaksanaan auditnya, Kedaton 8 Hotel Restaurant & Business Lounge tersertifikasi sebagai Hotel Bintang dengan kategori Resiko Menengah Rendah.

Kedaton 8 Hotel berlokasi di Jalan Surya Raya, Kav. Commercial Area 1, Olympic CBD Sentul, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor ("**Hotel Perseroan**"). Hotel Perseroan mulai beroperasi pada tahun 2011 yang kemudian berganti nama menjadi Kedaton 8 Hotel pada tanggal 25 Mei 2021. Hotel Perseroan memiliki 69 unit kamar dengan 3 tipe unit kamar yang berbeda, *deluxe*, *executive*, dan *suite*.

Pada awal tahun 2022, Perseroan melebarkan segmen bisnis baru yaitu dengan mendirikan Fu Hotpot & Grill yang berlokasi di kawasan yang sama dengan Hotel Perseroan. Fu Hotpot & Grill mempunyai area yang luas dan dilengkapi dengan fasilitas lengkap seperti area *play ground*, area tenis meja, area taman yang tertata rapi dan area parkiran yang mampu menampung sampai dengan 60 kendaraan roda 4 (empat). Fu Hotpot & Grill tersedia juga via *online* – Gofood.

Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan telah membangun K8 Xpress Hotel dan diresmikan langsung oleh Bupati Bekasi Bpk. H Ahmad Marzuki dan merupakan hotel pertama di Indonesia yang dibangun di *rest area*. Saat ini, Perseroan memiliki 1 (satu) Ekspres hotel yang berlokasi di *rest area* KM 19, ruas tol Jakarta – Cikampek dengan konsep *short term stay* dan berbasis teknologi.

K8 Xpress Hotel didedikasikan untuk para pengguna jalan tol, yang mana diharapkan Perseroan kedepan pengguna jalan tol dapat mendapatkan tempat beristirahat yang representatif, guna mengurangi risiko kecelakaan karena mengantuk.

K8 Xpress Hotel memberlakukan tarif yang atraktif dan kompetitif dengan maksimal waktu menginap selama 12 jam, juga dilengkapi dengan 12 (dua belas) unit kamar dan 2 (dua) *meeting room* yang dapat digunakan dan disewa oleh para tamu baik dari pengguna jalan tol maupun *corporate*.

Sertifikat CHSE dan Indonesia Care yang dimiliki Perseroan:



Perseroan selama melakukan kegiatan usaha juga meraih penghargaan-penghargaan yaitu:



Piagam Penghargaan Wajib Pajak Terbaik yang diterima Perseroan dari Pemerintah Kabupaten Bogor pada tahun 2013.



Piagam Penghargaan Wajib Pajak Terbaik yang diterima Perseroan dari Pemerintah Kabupaten Bogor pada tahun 2015.



Perseroan meraih Juara 2 pada "Festival Makanan & Minuman (Kuliner)" untuk Kategori Umum yang diselenggarakan Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bogor tahun 2018.



Perseroan menerima piagam penghargaan dari Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bogor untuk kategori usaha Hotel dan Restoran atas ketaatan dalam "Pelaporan dan Pelaksanaan RKL-RPL atau UPL-UKL" tahun 2019.



Perseroan memperoleh Sertifikat dari BPJS Kesehatan – Wilayah Bogor atas "Keikutsertaan dalam Program Jaminan Kesehatan Nasional – Kartu Indonesia Sehat (JKN-KIS) dan telah mendaftarkan 100% Karyawan beserta anggota keluarganya Periode 16 Oktober 2019 – 15 Oktober 2020"



Piagam Penghargaan yang diterima Perseroan dari Pemerintah Kabupaten Bogor pada tahun 2021 atas kontribusi dukungannya dalam Penerimaan Pajak Hotel.



Beberapa Penghargaan lainnya atas keikutsertaan & partisipasi Kedaton 8 Hotel dalam berbagai kegiatan lomba yang diselenggarakan oleh Organisasi Perhimpunan Hotel & Restaurant Indonesia (PHRI).

II. Keunggulan Kompetitif

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki beberapa keunggulan kompetitif sebagai berikut:

Terdepan dalam Pengembangan Hotel di Rest Area.

Perseroan dalam hal mengembangkan Kedaton 8 *Family Hotel* dan merupakan Perseroan yang pertama kali dan satu-satunya yang membangun hotel di kawasan *rest area*, Perseroan yakin memiliki bekal dan pengalaman yang terdepan dalam pengembangan hotel di *rest area*.

Fleksibilitas waktu *Check-in* dan Fleksibilitas durasi menginap.

Berbeda dengan hotel-hotel pada umumnya yang memiliki 1 (satu) jadwal *check-in*, Hotel Perseroan menawarkan fleksibilitas pada jadwal *check-in*. Hotel Perseroan memiliki waktu *check-in* yang fleksibel. Pelanggan dapat *check-in* sepanjang waktu selama 24 jam. Waktu *check-in* yang fleksibel ini memberikan kenyamanan dan mampu mengakomodir kebutuhan dari pelanggan yang berbeda-beda. Selain dari pada waktu *check-in* yang fleksibel, Hotel Perseroan juga menawarkan 3 (tiga) opsi durasi waktu menginap yaitu *long-stay*, *daily*, dan *meeting rate*. Dengan 3 (tiga) opsi durasi waktu menginap memberikan kenyamanan bagi pelanggan untuk menentukan berapa lama durasi istirahat yang dibutuhkannya.

Registrasi Mandiri (*Self Check-in*) dan *Drive-Thru*

Hotel Perseroan menawarkan proses registrasi yang cepat tanpa keluar dari kendaraan (*drive-thru*). Sistem *drive-thru* memungkinkan pelanggan untuk tidak perlu keluar dari kendaraan selama proses registrasi dilakukan. Sistem *drive-thru* juga didukung dengan area parkir yang dimiliki Hotel Perseroan. Beberapa tipe kamar juga menyediakan fasilitas parkir di masing-masing unitnya. Hal ini memberikan kenyamanan dan kecepatan bagi pelanggan untuk dapat sampai pada kamar yang telah dipesan dan menikmati fasilitas Hotel yang ditawarkan.

Selain dari sistem *drive-thru* Hotel Perseroan juga menawarkan 2 (dua) metode registrasi, yaitu Registrasi Mandiri dan registrasi dengan dibantu oleh *receptionist*. Pelanggan bebas memilih untuk menggunakan metode registrasi yang ditawarkan. Registrasi Mandiri menawarkan proses registrasi yang tanpa kontak dengan manusia sehingga membantu pencegahan penularan virus COVID-19. Selain itu Registrasi Mandiri dilakukan dengan sangat efisien karena pembayaran yang dilakukan menggunakan *e-money* sehingga tidak dibutuhkan interaksi atau kontak fisik antara pelanggan dan karyawan. Dikedua metode registrasi ini juga ada barcode yang bisa discan untuk aplikasi peduli lindungi sehingga ikut mendukung pemerintah dalam mencegah penularan virus covid-19.

Pelayanan yang unik dan standar kebersihan yang terjaga

Perseroan dalam mengantarkan makanan dan minuman atas pesanan pelanggan dan proses serah terima makanan dan minuman menggunakan sistem loker putar disetiap kamar, sehingga menghindarkan kontak fisik antara pelanggan dengan karyawan.

Perseroan juga menjaga standar kebersihan dan sterilisasi ruangan kamar dengan:

- i. Tersedianya Peralatan Air Purifier dengan HEPA Filter disetiap ruang kamar guna membersihkan udara.
- ii. Proses Sterilisasi Intensif disetiap ruangan kamar setelah selesai digunakan oleh Pelanggan.

Lokasi hotel yang strategis

Hotel Perseroan terletak di Sentul, Kabupaten Bogor dengan akses yang mudah dijangkau oleh pengunjung. Lokasi Hotel Perseroan memiliki radius yang dekat dengan berbagai arena olahraga seperti Permata Sentul Golf Club, Palm Hills Golf Club, Sentul International Circuit dan Stadion Pakansari. Hal ini menjadikan Hotel Perseroan sebagai pilihan tepat untuk bersinggah bagi wisatawan lokal maupun internasional. Hotel Perseroan juga memiliki jarak hanya 10 menit dari Exit Tol Sirkuit Sentul dan tepat berada di kavling komersial area bisnis yaitu Olympic Central Business District (dahulu disebut Kawasan Industri Sentul) sehingga menjadi pilihan yang tepat untuk para tamu dengan kesibukan yang tinggi, jadwal kerja yang padat beristirahat di Hotel Perseroan. Sementara untuk mengakomodir kebutuhan akomodasi perusahaan yang berada di Kawasan Industri tersebut, Hotel Perseroan memiliki *Corporate Rate* dan fasilitas *Long Term Stay* yang ditawarkan Hotel bagi pekerja yang sedang dinas ke kawasan industri tersebut.

Manajemen Perseroan yang berpengalaman dalam manajemen perhotelan

Manajemen Perseroan yang memiliki pengalaman lebih dari belasan tahun dalam mengelola perhotelan serta memahami seluk-beluk industri perhotelan di Indonesia. Manajemen Perseroan mengutamakan konsistensi dalam sistem manajemen yang efisien dan efektif dalam meningkatkan pertumbuhan hotel dan memastikan pelanggan mendapatkan pelayanan yang terbaik selama berada di Hotel Perseroan.

III. Strategi Usaha Perseroan

Dalam rangka mewujudkan potensi dan proyeksi, Perseroan telah mengimplementasikan beberapa strategi sebagai berikut:

Menjaga relasi yang baik dengan pelanggan

Perseroan terus melakukan inovasi dan kreasi dalam rangka meningkatkan relasi dengan pelanggan. Beberapa contoh inovasi yang sudah dilakukan Perseroan adalah menghadirkan Sistem Registrasi Mandiri (*Self Check-In*), yang mana sistem *Self Check-In* ini hadir sebagai salah satu Inovasi disaat pandemi COVID-19. Sistem *Self Check-In* ini Hotel diharapkan mampu meningkatkan kepercayaan kepada para tamu untuk terus bisa menikmati fasilitas Hotel Perseroan dengan melakukan tap e-money tanpa harus bertemu dengan Petugas Hotel (Jaga Jarak – 5M). Disisi lain Hotel Perseroan juga memiliki program pemasaran yang unik seperti program *Nine to Nine* dimana untuk program ini para tamu yang *check-in* pukul 21.00 WIB akan *Check Out* Pukul 09.00 WIB keesokan harinya dengan mendapatkan harga yang kompetitif. Selain itu ada juga promo *Easy Sunday* dimana promo ini menawarkan *special rate* disetiap Hari Minggu. Dalam menjaga hubungan dengan pelanggan Hotel Perseroan juga memberikan *reward* kepada pelanggan yang setia menggunakan jasa hotel perseroan seperti bisa mendapatkan voucher gratis menginap ataupun mendapatkan voucher discount hingga 50% untuk para pelanggan yang memenuhi kriteria yang sesuai. Inovasi & Kreasi bisnis dilakukan Perseroan untuk senantiasa meningkatkan kepuasan kepada pelanggan. Hadirnya sistem registrasi mandiri juga merupakan bagian dari inovasi bisnis yang dilakukan oleh Perseroan. Kedepannya Perseroan akan meningkatkan inovasi-inovasi baru yang dapat meningkatkan kenyamanan pelanggan sekaligus memberikan daya tarik bagi pelanggan untuk terus datang ke Hotel Perseroan.

Memperbanyak outlet Kedaton 8 Xpress Hotel di rest area

Dengan pengalaman yang dimiliki oleh Perseroan dalam pengelolaan hotel short term stay, Perseroan memiliki strategi untuk mengembangkan hotel-hotel short term stay di berbagai Rest Area Tipe A diwilayah Indonesia. Pembangunan hotel *short term stay* didasari atas adanya peluang dan keahlian yang dimiliki oleh Perseroan serta adanya payung hukum Permen PUPR No. 28 tahun 2021 tentang Pengelolaan TIP (Tempat Istirahat & Pelayanan) yang baru. Meningkatnya permintaan untuk menghadirkan tempat untuk beristirahat sejenak yang nyaman bagi pengendara yang berpergian jauh menjadi peluang bagi Perseroan untuk mengembangkan hotel *short term stay* di berbagai rest area di seluruh Indonesia.

Menjalankan bisnis perhotelan dengan berbasis teknologi

Selain membuat inovasi baru dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan juga akan terus memperluas kerjasama terutama dalam bidang promosi yang dapat menarik minat pengunjung pada Hotel Perseroan. Beberapa diantaranya adalah dengan mengadakan *room rate* khusus untuk Perusahaan-perusahaan sekitar kawasan industry dengan paket khusus ruangan meeting, sehingga akan meningkatkan *occupancy rate* secara keseluruhan. Selain dari promosi untuk kamar hotel, Perseroan juga mengadakan promosi untuk pengenalan Fu Hot Pot & Grill kepada masyarakat dengan mengadakan diskon sampai dengan 50% (lima puluh persen). Dengan diskon di awal pembukaan restoran Fu Hot Pot & Grill, diharapkan masyarakat akan lebih mengenal terkait dengan restoran Perseroan ini, sehingga kedepannya Fu Hot Pot & Grill dapat menjadi segmen bisnis andalan Perseroan untuk segmen keluarga. Hal tersebut akan meningkatkan kinerja keuangan Perseroan secara keseluruhan dan menciptakan diversifikasi pendapatan Perseroan.

Memperluas kerjasama dengan partner lain

Selain membuat inovasi baru dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan juga akan terus memperluas kerjasama terutama dalam bidang promosi yang dapat menarik minat pengunjung pada Hotel Perseroan. Beberapa diantaranya adalah dengan mengadakan *room rate* khusus untuk Perusahaan-perusahaan sekitar kawasan industry dengan paket khusus ruangan meeting, sehingga akan meningkatkan *occupancy rate* secara keseluruhan. Selain dari promosi untuk kamar hotel, Perseroan juga mengadakan promosi untuk pengenalan Fu Hot Pot & Grill kepada masyarakat dengan mengadakan diskon sampai dengan 50% (lima puluh persen). Dengan diskon di awal pembukaan restoran Fu Hot Pot & Grill, diharapkan masyarakat akan lebih mengenal terkait dengan restoran Perseroan ini, sehingga kedepannya Fu Hot Pot & Grill dapat menjadi segmen bisnis andalan Perseroan untuk segmen keluarga. Hal tersebut akan meningkatkan kinerja keuangan Perseroan secara keseluruhan dan menciptakan diversifikasi pendapatan Perseroan.

Meningkatkan kompetensi sumber daya manusia

Perseroan dalam rangka memenuhi kepuasan pelanggan, seluruh pegawai Perseroan akan dilatih dalam *skill* maupun perilaku agar pelanggan dapat merasa nyaman saat berada di kawasan hotel Perseroan.

IV. Sejarah Perseroan

Berikut di bawah ini kejadian-kejadian penting dalam evolusi bisnis Perseroan:

2011	• Perseroan mulai dikenalkan kepada masyarakat dengan 48 kamar hotel yang dioperasionalkan.
2014	• Penambahan 16 unit kamar tipe <i>deluxe</i> dengan fasilitas parkir dan area terbuka hijau.
2015	• Penambahan 5 unit kamar tipe <i>suite</i> dengan fasilitas <i>private swimming pool</i> dan <i>private karaoke</i> .
2016	• Pembangunan restoran, pembangunan lahan parkir, dan renovasi area taman.
2018	• Desain ulang untuk seluruh interior kamar hotel tipe <i>executive room</i> sebanyak 48 kamar.
2020	• Pengembangan sistem registrasi mandiri yaitu dengan menghadirkan mekanisme sistem <i>Self Check In</i> .
2021	• Renovasi dan perluasan area "Kedaton 8 Resto" menjadi Fu Hot Pot & Grill Restaurant
2022	• Membuka outlet K8 Xpress di <i>rest area</i> KM 19 dengan 12 unit kamar dan 2 <i>meeting room</i> .

V. Kegiatan Usaha Perseroan

Kedaton 8 – Family Hotel

Perseroan bergerak di bidang perhotelan dengan mengedepankan kecepatan, ketepatan pelayanan kepada para tamu hotel dan sistem *check-in* yang canggih dan terintegrasi. Saat ini Perseroan memiliki 1 (satu) hotel yang bersertifikat CHSE dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif bernama Kedaton 8 Hotel. Kedaton 8 Hotel mulai beroperasi pada tahun 2011 dengan nama Sentul 8 Hotel yang kemudian diganti menjadi Kedaton 8 Hotel. Kedaton 8 Hotel berlokasi di Jalan Surya Raya, Kawling Commercial Area 1, Olympic CBD Sentul, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor (“**Hotel Perseroan**”). Hotel Perseroan memiliki 69 unit kamar dengan 3 tipe yang berbeda, Suite Room, Executive dan Deluxe. Berikut merupakan tampak atas dari Hotel Perseroan yang berada pada lahan seluas 10.948 m² :



Sumber: Perseroan

Kamar pada Hotel Perseroan memiliki jumlah sebesar 69 kamar, yang dibagi menjadi beberapa tipe kamar yaitu sebagai berikut :

Tipe Kamar	Ukuran Kamar	Jumlah Kamar
Suite Room	120 meter persegi	5
Executive	30 meter persegi	48
Deluxe	24 meter persegi	16

Tipe-tipe kamar memiliki luas, fasilitas dan *rate* yang berbeda-beda. Masing-masing *tipe kamar* memiliki fasilitas yang berbeda juga. Pelanggan Hotel Perseroan bisa memilih tipe kamar sesuai dengan kebutuhan. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing tipe kamar Hotel Perseroan :

Suite Room

Tipe kamar hotel yang menjadi salah satu unggulan kamar Hotel Perseroan adalah tipe Suite Room. Suite Room merupakan kamar Hotel Perseroan dengan harga yang paling mahal. Hal ini tentu didukung dengan fasilitas dari Suite Room. Pada Suite room terdapat *private swimming pool* dan area parkir *private* yang luas dan cukup untuk 2 buah kendaraan roda 4.

Berikut merupakan gambar yang menunjukan fasilitas pada Suite Room:



Sumber : Perseroan

Executive

Executive merupakan tipe kamar yang memiliki *rate* yang kompetitif dan fasilitas yang lengkap. Tipe Executive memiliki area parkir *private* yang lebih kecil dibandingkan dengan Suite yaitu maksimal 1 kendaraan roda 4 yang bisa digunakan oleh pelanggan.

Berikut merupakan gambar yang menunjukan fasilitas pada kamar hotel tipe Executive:



Sumber : Perseroan

Deluxe

Tipe Deluxe adalah tipe kamar Hotel Perseroan dengan *room rate* yang paling ekonomis dibandingkan dengan 2 tipe lainnya. Tipe Deluxe dirancang untuk memberikan kenyamanan bagi pelanggan Hotel Perseroan namun dengan harga yang terjangkau. Selain itu berbeda dengan 2 tipe lainnya yang memiliki area parkir *private*, tipe Deluxe tidak memiliki area parkir *private*, akan tetapi pelanggan tetap dapat parkir di fasilitas parkir umum yang luas yang disediakan oleh Perseroan. Walupun memiliki harga yang paling terjangkau dan tidak memiliki fasilitas-fasilitas seperti yang ada pada 2 tipe lainnya, tipe Deluxe tetap memberikan fasilitas yang unggul. Fasilitas yang diberikan oleh tipe Deluxe sendiri adalah kamar hotel yang luas dan nyaman.

Berikut merupakan gambar yang menunjukkan fasilitas pada kamar hotel tipe Deluxe:



Sumber: Perseroan

Pendapatan

Berikut adalah data pendapatan hotel selama 3 tahun terakhir berdasarkan segmen pendapatan dari hotel:

(dalam Rupiah penuh)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Sewa Kamar	17.496.611.977	14.972.689.955	21.321.511.951
Makanan dan minuman	2.932.783.656	2.531.439.642	2.797.665.453
Lain-lain	7.061.816	7.076.363	6.592.727
TOTAL	20.436.457.449	17.511.205.960	24.125.770.131

*)Tidak termasuk pendapatan pada restoran Fu Hotpot & Grill

Berdasarkan tabel diatas total pendapatan hotel di tahun 2021 ini mengalami peningkatan sebesar 16,71% dikarenakan ekonomi masyarakat sudah mulai mengalami pemulihan sehingga berdampak ke pendapatan sewa kamar.

Adapun Pandemi Covid-19 yang mengakibatkan tingkat okupansi Perseroan mengalami Penurunan. Hal ini berdampak juga terhadap pendapatan Perseroan, berikut adalah data okupansi Perseroan tahun 2019 – 2021:

Tabel Okupansi dari Hotel Kedaton 8 - Family

No.	Rooms Category	2019	2020	2021
1.	Tingkat Okupansi Suite rooms – Kedaton 8 - Family Hotel	30,4%	34,2%	43,3%
2.	Tingkat Okupansi Executive rooms – Kedaton 8 – Family Hotel	64,3%	50,5%	48,1%
3.	Tingkat Okupansi Deluxe rooms – Kedaton 8 – Family Hotel	31,8%	25,8%	28,0%

Hotel Kedaton 8 – Family berlokasi di Jl. Surya Raya Kav. Commercial Area I Olympic CBD, Sentul, Babakan Madang.

Okupansi selama Pandemi di tahun 2020 dan 2021 mengalami penurunan dibandingkan dengan di tahun 2019, hal ini berdampak ke pendapatan dan profitabilitas Perseroan yang terrefleksi di laporan keuangan Perseroan.

Tabel Okupansi dari K8 Xpress Hotel – Realisasi dari tingkat Okupansi Kamar & Ruang Meeting sejak beroperasional pada 31 Maret 2022 – 15 Mei 2022

No.	Rooms Category	April 2022	1 – 15 Mei 2022
1.	Tingkat Okupansi Kamar tidur – K8 Xpress Hotel	1,74%	3,82%
2.	Tingkat Okupansi Meeting Room – K8 Xpress Hotel	1,67%	2,08%

nb: kapasitas Xpress Hotel 12 kamar tidur dan 2 ruangan meeting.

Keterangan :

1. Kapasitas sewa kamar tidur maupun ruang meeting maksimal 12 jam.
2. Kapasitas maksimal okupansi kamar tidur perhari adalah 8 cycle @ 3jam per hari = 96 cycle sewa per hari
3. Kapasitas maksimal okupansi meeting room perhari adalah 8 cycle @ 3jam per hari = 16 cycle sewa per hari

Fu Hot Pot & Grill

Selain kamar hotel yang lengkap, Hotel Perseroan juga memiliki restoran yang bernama Fu Hot Pot & Grill.

Fu Hot Pot & Grill merupakan restoran yang dimiliki Perseroan yang menyediakan berbagai jenis masakan yang sesuai dengan selera masyarakat Indonesia. Fu Hot Pot & Grill sendiri merupakan restoran yang dirancang untuk melayani segmen keluarga. Selain kapasitas *dine-in* restoran yang cukup besar kurang lebih 150 pax, restoran ini juga menyediakan *cafe* yang dapat digunakan sebagai tempat untuk berkumpul dengan keluarga ataupun kerabat. *Cafe* yang disediakan Fu Hot Pot & Grill diperuntukan bagi pelanggan yang hanya ingin menikmati minuman yang disediakan oleh restoran.

Fu Hotpot & Grill berlokasi di lokasi yang sama dengan Hotel Kedaton 8 – Family yaitu di Jl. Surya Raya Kav. Commercial Area I Olympic CBD, Sentul, Babakan Madang.

Berikut merupakan beberapa gambar dari restoran Fu Hot Pot & Grill :



Sumber: Perseroan

K8 Xpress Hotel

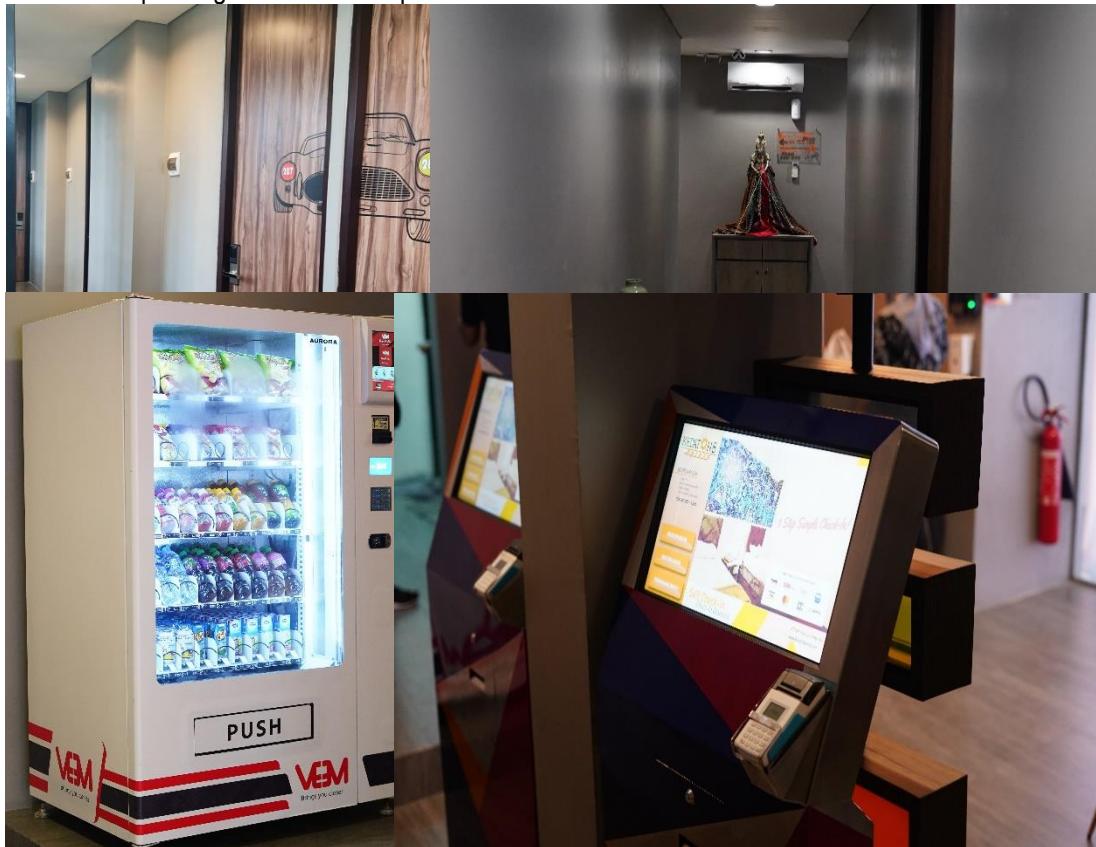
Pada tanggal 31 Maret 2022, Perseroan telah menambah lini bisnis baru yaitu K8 Xpress Hotel, yang berfokus di *rest area* dengan tema konsep *short term stay*. Perseroan menganggap bahwa proyek hotel *rest area* ini adalah strategi pengembangan bisnis sesuai dengan Permen (Peraturan Menteri) PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) No 28 Tahun 2021 terkait optimalisasi Tempat Istirahat dan Pelayanan (TIP) yang mana disebutkan *rest area* boleh dibangun hotel.

Hotel pertama yang dibangun oleh Perseroan terletak di *rest area* Tol Jakarta – Cikampek KM 19, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Hotel K8 Xpress KM 19 merupakan hotel pertama di Indonesia yang didirikan di *rest area*. Dengan melihat pengguna Tol Japek (Jakarta – Cikampek) kerap singgah di *rest area* tersebutlah yang menjadikan alasan Perseroan untuk mendirikan hotel di kawasan tersebut.

Perseroan berharap bahwa dengan dibangunnya hotel di kawasan *rest area*, dapat memberikan manfaat kepada pengendara yang kelelahan karena mengantuk sehingga dapat mengurangi angka kecelakaan.

Saat ini Kedaton 8 (K8) Xpress Hotel memiliki 12 unit kamar dan 2 *meeting room*. Dengan tarif yang kompetitif dengan mulai dari waktu menginap 3 jam dan maksimal 12 jam.

Berikut merupakan gambar dari K8 Xpress Hotel :



Sumber: Perseroan

VI. Pemasaran

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan konsisten melakukan kegiatan pemasaran untuk meningkatkan daya minat tamu untuk berkunjung dan menggunakan jasa serta fasilitas yang disediakan pada Hotel Perseroan. Beberapa kegiatan pemasaran yang dilakukan Perseroan adalah sebagai berikut:

Room Promo Discount

Salah satu promo yang dilakukan Perseroan untuk menarik minat pengunjung adalah dengan memberikan diskon pada rate kamar pada waktu tertentu.

Diskon rate kamar diberikan kepada para tamu yang memesan kamar pada Hotel Perseroan di waktu tertentu dengan durasi menginap tertentu. Promo diskon rate kamar ini diharapkan dapat menarik lebih banyak pengunjung.

Digital Advertisement

Perseroan selalu berupaya untuk mempertahankan *brand image* secara konsisten melalui kegiatan pemasaran di media sosial. Aktivitas melalui media sosial ini memudahkan Perseroan untuk melakukan promosi pemasaran langsung dan membagikan informasi resmi kepada target konsumennya terkait promosi pemasaran yang sedang berlangsung. Perseroan memiliki tim media sosial yang fokus pada *Instagram* dan *facebook*, dimana akun Instagram aktif dalam melakukan unggahan baru serta untuk menjagak lebih banyak pelanggan, Perseroan juga memasang *ads* berbayar.

Banner Advertising

Perseroan juga melakukan kegiatan iklan konvensional pemasangan papan iklan di wilayah strategis yang biasa dilewati para pelancong seperti di Kawasan samping tol bogor arah jakarta – Jagorawi (Sentul). Papan iklan dinilai oleh Perseroan masih sangat efektif dalam menjangkau calon pelanggan baru.

Long Stay Packages

Perseroan mengadakan rate kamar khusus bagi pelanggan yang berencana untuk menginap dalam jangka waktu yang cukup lama yang bernama *Long Stay Packages*. *Long Stay Packages* diciptakan Perseroan untuk memanfaatkan peluang dari kebutuhan tempat tinggal bagi pekerja yang melakukan perjalanan dinas dari luar kota untuk bekerja pada Olympic CBD (kawasan industri Sentul). Pelanggan yang melakukan pekerjaan dinas dan membutuhkan waktu menginap yang cukup lama sekitar 1 sampai 4 minggu atau lebih membutuhkan akomodasi yang nyaman dan efisien. Hotel Perseroan hadir sebagai solusi bagi para pekerja yang membutuhkan akomodasi selama masa perjalanan dinasnya. Dengan memberikan paket *Long Stay Packages*, Perseroan dapat menjamin utilisasi atau *occupancy rate* dari setiap kamar yang dimiliki oleh Hotel Perseroan.

Kerja sama dengan Klub Golf dan Pemerintah

Perseroan melakukan kerjasama dengan beberapa klub golf saat klub golf itu mengadakan acara, di mana dengan melakukan kerjasama ini dapat membuat calon pelanggan mengetahui Hotel Perseroan. Selain dengan klub golf, Perseroan juga memiliki hubungan baik dengan pemerintah setempat (Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bogor) di mana hubungan baik ini membuat perseroan sering diajak untuk ikut acara yang membuat perseroan dikenal oleh calon pelanggan dan menambah basis pelanggan perseroan tidak hanya domestik tetapi juga internasional dikarenakan acara yang ada bertaraf internasional.

VII. Persaingan Usaha

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki pesaing dari Perusahaan atau grup yang memiliki kegiatan serupa dengan Perseroan yaitu industri perhotelan bintang dua dan tiga yang posisi atau letaknya berdekatan dengan lokasi Perseroan seperti Bigland Sentul Hotel & Convention, Lorin Sentul Hotel, M One Sentul Hotel, Hotel Harris Sentul-City, Capital O 1662 Sentul Hotel, dan beberapa hotel Red Doorz dan OYO di Apartemen Sentul City.

Hotel-hotel kompetitor tersebut memiliki fasilitas standar yang Perseroan juga miliki. Akan tetapi Perseroan memiliki perbedaan yang dapat menjadi daya tarik utama bagi pelanggan seperti sistem registrasi mandiri, area parkir yang luas, dan setiap kamar hotel dilengkapi juga dengan *air purifier* yang membuat pelanggan nyaman dan merasa aman. Perseroan juga dapat survive bahkan bangkit dari keterpurukan industri pariwisata dikarenakan covid-19, dimana dilihat dari masih dibukukannya net profit di tahun 2020 yang termasuk tahun sulit untuk industri pariwisata, bahkan terjadi kenaikan net profit di tahun 2021. Selain itu, Perseroan dalam pandemi covid-19, tidak pernah memecat atau merumahkan karyawan. tidak banyak pesaing Perseroan yang dapat melakukan apa yang Perseroan lakukan. Untuk itulah, Perseroan meyakini bahwa Perseroan masih terdepan dibandingkan pesaing-pesaing Perseroan.

Sebagaimana dimuat dalam situs www.hallotourism.com, Kedaton 8 Xpress yang dimiliki oleh Perseroan merupakan hotel pertama dan menjadi hotel satu-satunya saat ini yang berdiri di rest area jalan tol, yang berlokasi di Rest Area KM 19 Tol Jakarta – Cikampek. Pembangunan hotel ini dilaksanakan menyusul keluarnya Peraturan Menteri (Permen) Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 28 Tahun 2021, khususnya Pasal 39 yang mengatur mengenai Tempat Istirahat Pelayanan (TIP) di jalan tol.

Selain itu, FU Hotpot & Resto juga memiliki Pesaing Grill Resto yang lokasi atau letaknya berdekatan dengan lokasi Perseroan seperti:

1. The Grilli House di Sentul City
 - a. Memiliki konsep *grill steak (Western)* dan menu *ala carte* Indonesia serta minuman model *cafe*. Restoran bukan merupakan restoran *AYCE (all you can eat)*.
 - b. Memiliki Interior yang menarik dengan konsep *outdoor*.
2. Guy-Kaku Japanese BBQ di AEON Mall Sentul City
 - a. Konsep *BBQ Japanese Food*.
 - b. Lokasi berada di dalam AEON Mall Sentul, sehingga membuat suasana menjadi nyaman.
 - c. Segmen pasar (menurut harga makanan & minuman) lebih tinggi dari Perseroan dengan harga kisaran Rp250.000 s/d Rp450.000.
3. Ginyeom 168 Grill.
 - a. Segmen pasar (menurut harga makanan & minuman) lebih rendah dari Perseroan.
 - b. Berada di *foodcourt* dengan 1 *counter* dan tempat makanan bersama di dalam bangunan *foodcourt*.
 - c. Pilihan menu mulai dari *Hotpot & Grill (tipe asian food)* & *ala carte* masakan indonesia.

Tidak ada pesaing langsung yang memiliki keunggulan menu yang sama dengan Perseroan dan terletak di radius exit tol Sentul. Dengan demikian maka persaingan tidak menjadi ketat untuk FU Hotpot & Grill Restaurant.

15. PROSPEK USAHA

Tinjauan Makro dan Industri

Kombinasi pemulihan ekonomi global, stimulus fiskal domestik untuk mendukung konsumsi, pengendalian pandemi Covid-19 dan tingkat vaksinasi yang meningkat memungkinkan kegiatan ekonomi untuk bergerak lebih jauh. Hal ini terlihat pada pertumbuhan ekonomi pada tahun 2021 menunjukkan adanya perbaikan dibandingkan tahun 2020. Perekonomian Indonesia 2021 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar berlaku mencapai Rp16.970,8 triliun dan PDB, per kapita mencapai Rp62,2 juta atau US\$4.349,5. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia triwulan IV-2021 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 1,06 persen (q-to-q). Ekonomi Indonesia tahun 2021 tumbuh sebesar 3,69 persen, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2020 yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07 persen. Pertumbuhan ekonomi pada tahun 2022 diprakirakan meningkat ke kisaran 4,7-5,5%, sejalan dengan upaya pemulihan ekonomi nasional dari dampak pandemi Covid-19. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat pertumbuhan ekonomi Indonesia mencapai 5,01 persen pada kuartal I-2022 atau setara year on year (oy). Pertumbuhan ini meningkat dibandingkan kuartal I - 2021 yang terkontraksi minus 0,70 persen. (*sumber : Badan Pusat Statistik*)

Menurut Bank Indonesia ("BI"), Perekonomian Jawa Barat pada triwulan II 2022 mencatatkan pertumbuhan positif sebesar 5,68% (oy), meningkat dibandingkan triwulan I 2022 yang tumbuh sebesar 5,61% (oy). Pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi tersebut merupakan manifestasi dari kondisi perekonomian yang terus membaik pada triwulan II 2022 seiring dengan melandainya kasus covid-19, peningkatan aktivitas dan mobilisasi masyarakat akibat relaksasi aturan perjalanan salah satunya pada momen ramadhan dan Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN) Idulfitri. (*sumber : Laporan Perekonomian Provinsi Jawa Barat Agustus 2022*)

Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Indonesia

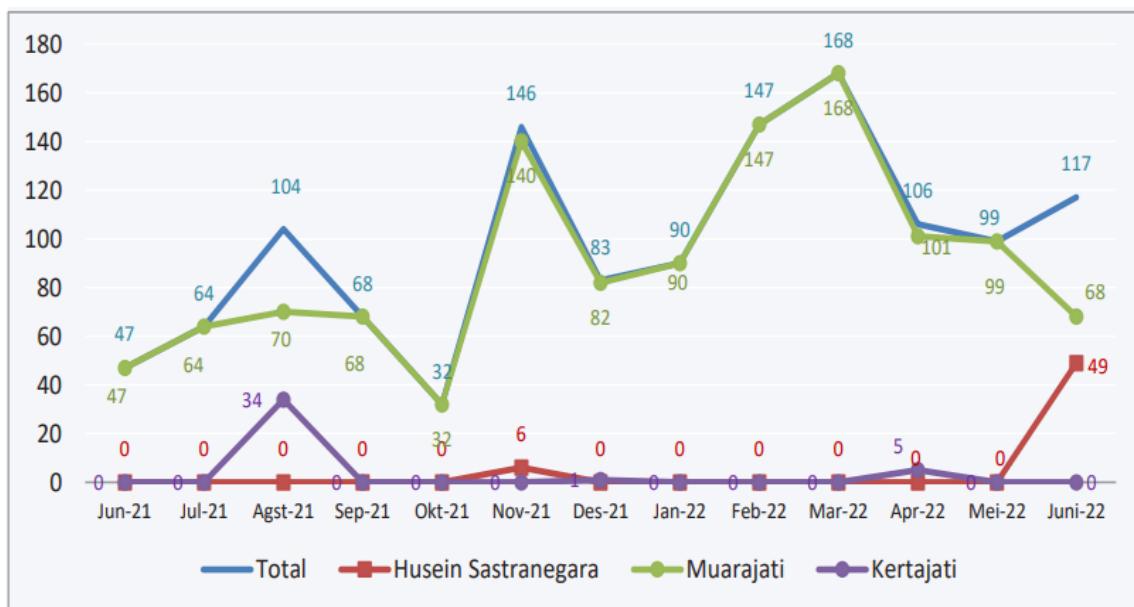
Tabel Wisatawan Mancanegara ke Indonesia



Sumber : Badan Pusat Statistik Indonesia (BPS)

Kedatangan turis asing di Indonesia mengalami peningkatan sebesar 13,62% pada Januari 2022 dibandingkan dengan periode yang sama di tahun 2021, hal ini karena pembatasan Covid-19 mulai berkurang di seluruh negeri sejalan dengan meningkatnya program vaksinasi. Jumlah kedatangan melalui udara di Jakarta melonjak 1.037 persen menjadi 14,1 ribu dan yang mencapai Sulawesi Utara naik 7,6 persen menjadi 466. Selain itu, jumlah kedatangan melalui darat di atambua naik 5.750 persen menjadi 234. Wisatawan meningkat terutama dari Filipina, Thailand dan Vietnam. Pada tahun 2021, kunjungan wisatawan turun 61,57 persen menjadi 1,56 juta.

Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Jawa Barat Juni 2021 – Juni 2022



Sumber : Berita Resmi Statistik, Juni 2022

Sejak Maret 2022, untuk mengurangi penyebaran Covid-19, Bandara Husein Sastranegara dan Bandara Kertajati ditutup sementara untuk penerbangan internasional, sehingga sampai Agustus 2020 tidak ada wisatawan mancanegara yang masuk ke Jawa Barat melalui bandara. Namun, di Bulan September, Oktober dan November 2020 terdapat penerbangan terbatas untuk rute internasional di Bandara Husein Sastranegara. Begitu pula di tahun 2021, hanya ada 7 (tujuh) kunjungan wisman sampai dengan November melalui Bandara Husein Sastranegara dan 35 kunjungan wisman di bulan Agustus dan Desember melalui Bandara Kertajati. Bulan April 2022 terdapat kedatangan 5 (lima) orang berkewarganegaraan Malaysia melalui bandara Kertajati tercatat di Kantor Imigrasi Cirebon. (*sumber Berita Resmi Statistik, Juni 2022*)

Sedangkan di bulan Juni 2022 ini wisman yang tercatat datang ke Jawa Barat sebanyak 117 (seratus tujuh belas) orang, atau naik 18,18 persen dari bulan sebelumnya yang berjumlah 99 (sembilan puluh sembilan) orang. Sebanyak 49 (empat puluh sembilan) orang masuk melalui penerbangan terbatas di bandara Husein Sastranegara dan sisanya sebanyak 68 (enam puluh delapan) orang adalah crew kapal yang datang melalui Pelabuhan Muara Jati. Jumlah ini naik 44,68 (empat puluh empat koma enam delapan) persen jika dibandingkan Juni 2021 yang tercatat 47 (empat puluh tujuh) orang. (*sumber Berita Resmi Statistik, Juni 2022*)

Tingkat Penghunian Kamar Hotel

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) di Jawa Barat pada Juni 2022 mencapai 44,05 (empat puluh empat koma nol lima) persen, turun 1,49 (satu koma empat sembilan) poin dibanding TPK Mei 2022 yang mencapai 45,54 (empat lima koma lima empat) persen. (*sumber Berita Resmi Statistik, Juni 2022*)

TPK Hotel di Jawa Barat pada Juni 2022 tercatat sebesar 52,82 (lima puluh dua koma delapan dua) persen atau turun 1,31 (satu koma tiga satu) poin dibandingkan TPK Mei yang tercatat sebesar 54,13 (lima puluh empat koma satu tiga) persen. Sedangkan jika dibanding dengan TPK Juni 2021 yang tercatat 38,19 (tiga puluh delapan koma satu sembilan) persen, TPK Juni 2022 mengalami peningkatan 14,63 (empat belas koma enam tiga) poin. TPK tertinggi bulan Juni 2022 tercatat pada hotel bintang lima yang mencapai 64,45 (enam puluh empat koma empat lima) persen, dan TPK terendah tercatat pada hotel bintang satu yaitu sebesar 28,99 (dua puluh delapan koma sembilan sembilan) persen. (*sumber Berita Resmi Statistik, Juni 2022*)

Tinjauan Prospek Bisnis Perseroan

Pelonggaran Kebijakan Mobilitas Terkait Pandemi Covid-19

Menurut Badan Pusat Statistik, Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel klasifikasi bintang naik sebesar 9,08% (sembilan koma nol delapan) menjadi 45,15% (empat puluh lima koma satu lima persen) pada Maret 2022. Saat ini, kebijakan mobilitas terkait pandemi Covid-19 sudah mulai dilonggarkan.

Total Volume Kendaraan di Tol Jabodetabek yang Mulai Memulih

PT Jasa Marga Tbk (JSMR) mencatat sebanyak 1.157.959 (satu juta seratus lima puluh tujuh sembilan ratus lima puluh sembilan) kendaraan telah keluar wilayah Jabodetabek dan 372.048 (tiga ratus tujuh puluh dua ribu empat puluh delapan) kendaraan melalui Tol Jakarta-Cikampek pada H-10 sampai H-4 lebaran (30 April 2022).

Total volume lalu lintas yang meninggalkan wilayah Jabodetabek ini naik 14,1% (empat belas koma satu persen) jika dibandingkan lalu lintas normal periode November 2021 dengan total 1.015.248 (satu juta lima belas ribu dua ratus empat puluh delapan) kendaraan.

Belum Adanya Kompetitor dalam Bisnis Hotel di Jalan Tol

Sebagai Pioneer Hotel Xpress di Indonesia, Perseroan belum memiliki kompetitor yang bergerak di bidang yang sama. Untuk itu, Perseroan dapat dengan mudah menguasai potensi dari pangsa pasar yang ada. Selain itu, Perseroan juga dapat mengambil posisi di Rest Area yang dianggap strategis dengan jumlah pengunjung yang tinggi karena belum terdapatnya kompetisi. Dengan memanfaatkan Permen PUPR Republik Indonesia No. 6 tahun 2021 tentang Standar Kegiatan Usaha dan Produk pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat khususnya pasal 39 yang mengatur mengenai Tempat Istirahat Pelayanan (TIP) di jalan tol.

Prospek Pengembangan Xpress Hotel & Hotel Operator

Rest Areai menjadi potensi utama pengembangan usaha Kedaton 8 Xpress di Trans Jawa. Dimana Trans Jawa akan masih dilanjutkan sampai dengan Banyuwangi (Jawa Timur), sehingga masih akan ada Rest Area tipe A lagi yang baru selain 32 rest area tipe A yang telah ada saat ini.

Potensi pengelolaan menjadi amat besar karena tersedianya Rest Area di seluruh Jalan Tol di Indonesia (tidak hanya Trans Jawa) adalah menjadi potensi bagi Kedaton 8 Xpress untuk memberikan layanan sebagai Hotel Operator.

Dengan meningkatnya panjang jalan Tol se-Indonesia dalam periode 5 (lima) tahun kedepan dan adanya peningkatan pengguna jalan tol di berbagai Wilayah serta telah adanya regulasi legalitas yang jelas maka akan menjadi daya tarik investasi bagi pebisnis Hotel, khususnya investor yang tidak memiliki pengalaman mengelola hotel inilah yang berpotensi menjadi mitra Perseroan, dan juga investor pemain hotel yang mempunyai segmentasi berbeda dengan K8 Xpress Hotel karena Perseroan telah memiliki pengalaman dalam pengelolaan, ICT & Management System.

IX. EKUITAS

Dibawah ini disajikan perkembangan ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Posisi Keuangan Perseroan per tanggal 31 Maret 2022 serta 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar dan Rekan, anggota jaringan global RSM berdasarkan laporan auditor independen tanggal 9 September 2022 dengan Akuntan Publik Tjun Tjun, No Izin Akuntan Publik : AP.1115.

Keterangan	31 Maret		31 Desember		<i>(dalam Rupiah penuh)</i>
	2022	2021	2020	2019	
EKUITAS					
Modal saham –					
Nilai Nominal Rp25 per Saham					
Modal Dasar - 4.000.000.000 Saham					
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh -					
1.000.000.000 Saham pada 31 Maret 2022					
Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham					
Modal Dasar - 20.000 Saham					
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh -					
11.000 Saham pada 31 Desember 2021,					
2020 dan 2019	25.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	
Tambahan Modal Disetor	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	
Saldo laba					
Ditetukan	1.000.000.000	-	-	-	
Belum Ditetukan	3.326.120.910	17.824.916.624	9.401.979.934	9.561.577.005	
JUMLAH EKUITAS	29.826.120.910	29.324.916.624	20.901.979.934	21.061.577.005	

TABEL PROFORMA EKUITAS PADA TANGGAL 31 MARET 2022

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

Keterangan	Modal saham - Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham Modal Dasar - 20.000 Saham Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh -25.000 Saham	Tambahan Modal Disetor	Saldo Laba		Total Ekuitas
			Ditetukan	Belum ditetukan	
Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021	11.000.000.000	500.000.000	-	17.824.916.624	29.324.916.624
Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022	25.000.000.000	500.000.000	1.000.000.000	3.326.120.910	29.826.120.910
Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 jika diasumsikan pada tanggal tersebut telah dilaksanakan:					
Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 250.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp25,- per saham dengan Harga Penawaran Rp150,- per saham	6.250.000.000	32.250.000.000	-	-	37.500.000.000
Biaya Emisi	-	(3.470.007.700)	-	-	(3.470.007.700)
Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 setelah Penawaran Umum Perdana Saham dilaksanakan	31.250.000.000	29.279.992.300	1.000.000.000	3.326.120.910	63.856.113.210
Pelaksanaan Waran Seri I sebanyak 50.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp25,- per saham dengan Harga Pelaksanaan Rp180,- per saham	1.250.000.000	7.750.000.000	-	-	9.000.000.000
Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Maret 2022 setelah dilaksanakannya Waran Seri I	32.500.000.000	37.029.992.300	1.000.000.000	3.326.120.910	72.856.113.210

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

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

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 pada akhir tahun keuangan sepanjang diatur dalam anggaran dasar Perseroan.
2. Pembagian dividen interim dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib.
3. Pembagian dividen interim tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan.
4. Pembagian dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi setelah memberoleh persetujuan Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan pada pasal 72 UUPT.
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).

Perseroan berencana untuk membagikan dividen tunai sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Jumlah dividen yang dibagikan akan bergantung pada laba Perseroan di tahun berjalan dan dengan menimbang indikator-indikator finansial dan keputusan RUPS sesuai dengan anggaran dasar dan peraturan 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. Dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif. Anggaran dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen interim dengan ketentuan pembagian tersebut tidak menyebabkan kekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian atas dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas sebanyak-banyaknya 60% dari laba bersih Perseroan mulai dari tahun buku 2022 (audited), setelah melakukan pencadangan laba bersih sesuai ketentuan yang berlaku.

Jadwal, jumlah dan jenis pembayaran dari pembagian dividen setiap tahunnya akan mengikuti rekomendasi dari Direksi, kecuali untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Keputusan untuk pembayaran dividen akan bergantung kepada persetujuan manajemen yang mendasarkan pertimbangannya pada beberapa faktor antara lain:

- a. Pendapatan dan ketersediaan arus kas perseroan;
- b. Proyeksi keuangan dan kebutuhan modal kerja Perseroan;

- c. Prospek usaha perseroan;
- d. Belanja modal dan rencana investasi lainnya;
- e. Rencana investasi dan pendorong pertumbuhan lainnya;

Kebijakan dividen Perseroan merupakan pernyataan dari maksud saat ini dan tidak mengikat secara hukum karena kebijakan tersebut bergantung pada adanya perubahan persetujuan Pemegang Saham pada RUPS.

Para pemegang Saham Baru yang berasal dari Penawaran Umum ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

XI. PENJAMINAN EMISI EFEK

A. Keterangan tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek yang namanya disebut di bawah ini, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli Saham Yang Ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum.

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

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

Pihak yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah PT Victoria Sekuritas Indonesia.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase penjaminan emisi efek dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Nama Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan		
		Jumlah Saham	Nilai (Rupiah)	Persentase
Penjamin Pelaksana Emisi Efek				
1	PT Victoria Sekuritas Indonesia	250.000.000	37.500.000.000	100,00%
	TOTAL	250.000.000	37.500.000.000	100,00%

PT Victoria Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

B. Penentuan Harga Penawaran Saham

Harga penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal (*Bookbuilding*).

Dengan mempertimbangkan hasil *Bookbuilding* yang telah dilakukan oleh Penjamin Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada para investor, ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) per saham dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti berikut:

- Kondisi pasar pada saat *Bookbuilding* dilakukan;
- Permintaan dari calon investor;
- Permintaan dari calon investor berkualitas atau *Quality Institutional Buyer (QIB)*;
- Kinerja Keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha;
- Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan;
- Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa perusahaan yang bergerak di bidang yang sejenis dengan Perseroan; dan
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek regional yang dapat dijadikan perbandingan.

Harga Saham Perseroan setelah pencatatan di Bursa dapat mengalami kenaikan atau penurunan dibandingkan dengan harga penawaran yang telah ditetapkan tersebut. Fluktuasi harga tersebut dapat terjadi akibat mekanisme pasar.

XII. PERPAJAKAN

Perpajakan untuk Pemegang Saham

Pajak Penghasilan atas dividen yang berasal dari kepemilikan saham dikarenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Selanjutnya, Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 Undang-Undang Pajak Penghasilan menyebutkan bahwa dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak (a) orang pribadi dalam negeri sepanjang dividen tersebut diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu tertentu, dan/atau (b) badan dalam negeri, dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995, perihal Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek (seri PPh Umum Nomor 3 *juncto* SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal: Pelaksanaan pemungutan PPh atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek), telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,50% dari nilai saham perusahaan pada saat Penawaran Umum Perdana Saham.
3. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak bermaksud untuk membayar tambahan pajak penghasilan final di atas, maka pemilik saham pendiri terutang pajak penghasilan atas *capital gain* pada saat penjualan saham pendiri. Penghitungan Pajak Penghasilan tersebut sesuai dengan tariff umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang "Bidang-Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan". Dana Pensiun yang pendirinya telah disahkan oleh Menteri Keuangan, atas dividen yang diterimanya dari saham pada Perseroan terbatas yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, dikecualikan dari Objek Pajak Penghasilan. Sesuai dengan Pasal 17 ayat 2 (c) Undang-Undang Pajak Penghasilan. tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak Pribadi Dalam Negeri adalah paling tinggi sebesar 10% dan bersifat final.

Dividen yang dibayarkan atau terutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) akan dipotong Pajak Penghasilan sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Pajak Penghasilan dengan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) atau lebih rendah dari itu apabila dividen diterima oleh pemegang saham yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dengan Indonesia. Untuk dapat memperoleh fasilitas tarif yang lebih rendah, wajib pajak harus memenuhi ketentuan dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tanggal 05 November 2009, *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010 tanggal 30 SEPTEMBER 2010 tentang Tata Cara Penerapan

Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dengan ketentuan harus menyerahkan Surat Keterangan Domisili (SKD). Dokumen SKD adalah formulir yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak (Form DGT 2) yang wajib diisi dan ditandatangani oleh WPLN, serta telah disahkan dan ditandatangan oleh pejabat pajak yang berwenang di Negara mitra P3B.

Kewajiban Perpajakan Perseroan

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), serta Pajak Bumi dan Bangunan (PPB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak. Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun terakhir adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuanakuntansi dan dapat berubah pada waktu Perseroan menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pajaknya.

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

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

1. Akuntan Publik : KAP Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Plaza Asia Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190, Indonesia

Telp. 021-51401340
Fax. 021-51401350

Laporan audit yang berakhir pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 ditandatangani oleh Eishennoraz dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP.1155.

No. STTD : STTD.AP-00005/PM.223/2017

Ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat Perikatan Prosedur No. 0141221/EIZ/1112/EL tertanggal 6 Desember 2021.

KAP RSM: untuk audit 31 Maret 2022 ditandatangani oleh Tjun Tjun No. AP 1115. No STTD: STTD.AP-243/PM.22/2018.

Surat Perikatan: No. 1140722/EIZ/1112/EL tertanggal 20 Juli 2022

Tugas dan kewajiban pokok Akuntan Publik di dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit dengan berpedoman pada standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI. Menurut standar tersebut, Akuntan Publik diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang materiil. Dalam hal ini, Akuntan Publik bertanggung jawab penuh atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diauditnya.

Audit meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan dan juga penilaian atas dasar standar akuntansi yang dipergunakan dan estimasi yang signifikan yang dibuat oleh manajemen tentang penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

2. Konsultan Hukum : Law Firm Fahmy Hoessein and Partners

Wima Bayuadji
Jl. Gandaria Tengah III No. 44
Kramat Pela, Kebayoran Baru
Jakarta Selatan

Telp. (021) 7231985
Fax. (021) 7231985

No. STTD : STTD.KH-225/PM.2/2018
HKHPM No. Anggota: 200912
Partner : Fahmy Hoessein, S.H., M.M.
Ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat No. 013/SPK/PSP/XI/2021

Tugas dan kewajiban pokok Konsultan Hukum selaku profesi penunjang dalam rangka Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian hukum tersebut dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang menjadi dasar dari Pendapat dari Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum, dengan berpedoman pada kode etik, standar profesi dan peraturan pasar modal yang berlaku.

3. Notaris : Kantor Notaris & PPAT Rini Yulianti, SH.

Komplek Bina Marga II, Jl. Swakarsa V No. 57 B
Pondok Kelapa - Jakarta 13450

Telp. (021) 8641170 / 86909544
Fax. (021) 8641170

No. STTD : STTD.N-40/PM.22/2018

Ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat Penawaran No. 016/SPK/PSP/XII/2021 tertanggal 16 Desember 2021.

Ruang lingkup tugas Notaris selaku profesi penunjang dalam rangka Penawaran Umum ini adalah untuk menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham antara Perseroan dan Biro Administrasi Efek.

4. Biro Adminitrasi Efek : PT Datindo Entrycom

Jl. Hayam Wuruk No.28, Lantai 2

Telp. (021) 3508077
Fax. (021) 3508078

Keputusan Ketua BAPEPAM No. Kep16/PM/1991 Tanggal 19 April 1991

Ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat Penawaran No. 072/K8/LO/XII/21 tertanggal 16 Desember 2021.

Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek dalam Penawaran Umum ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan dan pemesanan saham berupa DPPS dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana disyaratkan dalam pemesanan saham dan telah mendapat persetujuan dari Penjamin Emisi Efek sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, dan melakukan administrasi pemesanan Saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah saham yang ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan berdasarkan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, mencetak konfirmasi penjatahan dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan FKP atas nama pemesan yang mendapatkan penjatahan dan menyusun laporan Penawaran Umum dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan pasar modal yang berlaku.

PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI MENYATAKAN DENGAN TEGAS TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR

Ketentuan penting dalam bab ini bersumber dari anggaran dasar Perseroan terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta No. 5/2022 tertanggal 8 Agustus 2022.

MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- a. Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum; dan
- b. Real Estat.

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

- a. Kegiatan Usaha Utama
 - i. **Hotel Bintang (KBLI 55110)**, mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
 - ii. **Restoran (KBLI 56101)**, mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
- b. Kegiatan Usaha Penunjang
 - i. **Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya (KBLI 55199)**, mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang belum termasuk dalam kelompok 55191 sd. 55194, seperti usaha penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya seperti bungalow, cottage dan lain-lain. Termasuk motel dan pondok tamu (*guesthouse*).
 - ii. **Jasa Boga Untuk Suatu Event Tertentu (Event Catering) (KBLI 56210)**, mencakup kegiatan yang menyediakan jasa makanan atas dasar kontrak perjanjian dengan pelanggan lokasi ditentukan oleh pelanggan untuk suatu event tertentu. Kelompok ini mencakup usaha jasa makanan jadi (siap dikonsumsi) yang terselenggara melalui pesanan-pesanan kantor, perayaan, pesta, seminar, rapat, dan sejenisnya. Biasanya makanan saji diantar ke tempat kerja, pesta, seminar, rapat, dan sejenisnya berikut pramusaji yang akan melayani tamu-tamu/peserta seminar atau rapat pada saat pesta, seminar/kegiatan acara berlangsung.
 - iii. **Rumah Minum/Kafe (KBLI 56303)**, mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
 - iv. **Bar (KBLI 56301)**, mencakup usaha yang kegiatannya menghidangkan minuman beralkohol dan nonalkohol serta makanan kecil untuk umum di tempat usahanya dan telah mendapatkan ijin dari instansi yang membinanya.
 - v. **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.
 - vi. **Apartemen Hotel (KBLI 55194)**, mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (apartel/kondotel).

Catatan:

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha riil dan spesifik yang dilakukan Perseroan adalah bergerak di bidang Hotel Bintang (KBLI 55110) dan Restoran (KBLI 56101), saat ini kegiatan usaha penunjang yaitu Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya (KBLI 55199), Jasa Boga Untuk Suatu Event Tertentu (Event Catering) (KBLI 56210), Rumah Minum/Kafe (KBLI 56303), Bar (KBLI 56301), Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), dan Apartemen Hotel (KBLI 55194) belum dijalankan oleh Perseroan. Kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan saat ini telah sesuai dengan klasifikasi kategori dan subgolongan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 19 Tahun 2017 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI 2020").

KETENTUAN YANG MENGATUR MENGENAI PERUBAHAN PERMODALAN

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah), terbagi atas 4.000.000.000 (empat miliar) saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp25,-.
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebesar 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 1.000.000.000 (satu miliar) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp25.000.000.000 (dua puluh lima miliar Rupiah) oleh para pemegang saham yang telah mengambil bagian saham dengan rincian serta nilai nominal saham dan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada bagian akhir akta ini.
3. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang dengan memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan wajib disetujui terlebih dahulu oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan di bidang Pasar Modal, penyetoran dengan cara selain dalam bentuk uang antara lain:
 - a. Penyetoran atas saham dalam bentuk benda tidak bergerak, dengan ketentuan (i) benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia sesuai pertimbangan Direksi, yang berperedaran luas dalam wilayah negara Republik Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal; (ii) benda yang dijadika setoran modal dimaksud terkait langsung dengan rencana penggunaan dana; (iii) memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan; dan (iv) benda tidak bergerak yang dijadikan sebagai setoran atas saham tersebut tidak dijaminkan dengan cara apapun juga serta wajib dinilai oleh penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
 - b. Penyetoran atas saham dengan pemasukan saham perseroan lain, harus berupa saham-saham yang telah disetor penuh, tidak dijaminkan dengan cara apapun juga dan harganya harus ditetapkan oleh pihak independen untuk melaksanakan penilaian serta memberikan pendapat tentang harga saham dan harus dilakukan dengan memperhatikan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku.
 - c. Dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar;
 - d. Dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba yang ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsure modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - e. Penyetoran atas saham yang berasal dari konversi tagihan menjadi saham yang harus sudah dimuat dalam Laporan Keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit oleh akuntan publik yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. a. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (selanjutnya Rapat Umum Pemegang Saham disebut RUPS) dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan Dewan Komisaris dan harga tersebut tidak di bawah nilai nominal, pengeluaran saham tersebut dengan mengindahkan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek ditempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 - b. Direksi harus mengumumkan keputusan serta pengeluaran saham tersebut dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia sesuai pertimbangan Direksi, yang berperedaran luas dalam wilayah Negara Republik Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - c. Pengeluaran saham dengan cara penawaran umum terbatas saham dan/atau obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek konversi lainnya yang sejenis harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dan dokumen pendukungnya kepada Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "OJK"), Pernyataan Pendaftaran dan dokumen pendukungnya kepada OJK tersebut telah menjadi efektif dengan persyaratan dan jangka waktu sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Anggaran Dasar ini, dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
5. a. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh Saham antara lain Obligasi Konversi atau Waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang Namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan Rapat Umum Pemegang Saham yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah Saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut.
 - b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dapat diaihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, dengan persyaratan dan jangka waktu yang ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
 - d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perserona dan tidak dianbil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah hak memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal.
 - e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf d diatas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan oleh peraturan perundangan dibidang Pasar Modal.
 - f. Pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran Efek;

- i. Ditujukan kepada karyawan, anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan dan/atau perusahaan terkendali yang memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan.
 - ii. Ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - iii. Dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham; dan/atau
 - iv. Dilakukan sesuai dengan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
- g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada Pemegang Saham sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dalam rangka:
- i. Perbaikan posisi keuangan;
 - ii. Selain perbaikan posisi keuangan;
 - iii. Penerbitan Saham Bonus yang (a) merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari Saldo Laba yang dikapitalisasi menjadi modal; dan/atau (b) bukan merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal, yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal. Khusus untuk penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam rangka selain perbaikan posisi keuangan, wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan kuorum kehadirandan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh Pemegang Saham Independen sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 5 Anggaran Dasar ini dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.
- h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 atau 5 huruf a sampai dengan huruf e tersebut di atas, apabila ketentuan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.
6. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadi penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
 7. Pelaksanaan pengeluaran saham yang masih dalam simpanan untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang termuat dalam anggaran dasar ini dan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 8. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. Dalam hal modal dasar ditingkatkan, maka setiap penempatan saham lebih lanjut harus disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham, dengan memperhatikan ketentuan dalam anggaran dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 9. Setiap pemegang saham tunduk kepada anggaran dasar Perseroan dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal.

10. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (duapuluhan lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang :
 - a. Telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham untuk menambah modal dasar;
 - b. Telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
 - c. Penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.b Pasal ini;
 - d. Dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.c tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat 10.c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. Persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.d Pasal ini.
11. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
12. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh dan pembelian saham tersebut dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

KETENTUAN HAK, PREFERENSI DAN PEMBATASAN PADA SAHAM

SAHAM

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

8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijaminkan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundangundangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.
9. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

PENGGANTI SURAT SAHAM

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika Perseroan menerima bukti yang cukup bahwa:
 - a. Surat saham tersebut rusak; dan
 - b. Perseroan telah menerima surat saham rusak.
2. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan pengganti surat saham.
3. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
 - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham adalah pemilik surat saham tersebut;
 - b. Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
 - c. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan
 - d. Rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di Bursa Efek di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Biaya untuk pengeluaran surat saham pengganti itu harus ditanggung oleh pemilik surat saham yang bersangkutan.
5. Pengeluaran pengganti surat saham menurut Pasal ini mengakibatkan surat aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi.
6. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham.

PEMINDAHAN HAK ATAS SAHAM

1. Pendaftaran pemindahan 374 a katas saham wajib dilakukan oleh Direksi dengan cara mencatatkan pemindahan hak itu dalam Daftar Pemegang Saham yang bersangkutan berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan 374 a katas saham yang bersangkutan atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar;
2. Akta pemindahan hak atau surat lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya disampaikan kepada Perseroan, dengan ketentuan bahwa bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia harus memenuhi peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek satu ke rekening efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.
4. Pemindahan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi. Segala tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal ini, membawa akibat bahwa suara yang dikeluarkan dalam RUPS untuk saham itu dianggap tidak sah, sedang pembayaran dividen atas saham itu ditangguhkan.
5. Pemindahan hak atas saham harus dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus, maupun pada surat saham dan surat kolektif saham yang bersangkutan. Catatan itu harus diberi tanggal dan ditandatangani oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi).
6. Direksi atas kebijaksanaan mereka sendiri dan dengan memberikan alasan untuk itu, dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham apabila ketentuan dalam

Anggaran Dasar tidak dipenuhi atau apabila salah satu dari persyaratan dalam pemindahan saham tidak terpenuhi.

7. Apabila Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya selambat lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi.
8. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham yang dimaksud harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundangundangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
9. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan suatu saham beralih demi dan/atau berdasarkan hukum, dengan mengajukan bukti haknya sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham dari saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
10. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindahan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 9 Pasal ini.
11. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asalnya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham tetap dianggap sebagai pemilik dari saham tersebut hingga nama dari pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
12. Pemindahan hak atas saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dan/atau saham yang diperdagangkan di Pasar Modal, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

PENITIPAN KOLEKTIF

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
2. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam Rekening Efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut;
3. Apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut;
4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan;
5. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan;
6. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam Rekening Efek;

7. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah;
9. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminkan, diletakkan dalam sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana;
10. Pemegang Rekening Efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening tersebut;
11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS;
12. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS;
13. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut;
14. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian; dan
15. batas waktu penentuan pemegang Rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh RUPS dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang Rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.
16. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.

KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG PELAKSANAAN RUPS TAHUNAN

1. RUPS Tahunan harus diadakan setiap tahun sekali, selambat-lambatnya dalam bulan Juni.
2. Dalam kondisi tertentu OJK dapat menetapkan batas waktu selain sebagaimana diatur pada ayat (1) Pasal ini.
3. Dalam RUPS Tahunan tersebut:
 - b. Direksi mengajukan perhitungan tahunan yang telah diperiksa oleh Akuntan Publik dan Laporan Tahunan (mengenai keadaan dan jalannya Perseroan, hasil yang telah dicapai, perkiraan mengenai perkembangan Perseroan dimasa yang akan datang, kegiatan Utama Perseroan dan perubahannya selama tahun buku serta rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan Perseroan), dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan dibidang Pasar Modal.
 - c. Diputuskan penggunaan laba Perseroan.

- d. Dilakukan penunjukan akuntan publik atau memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris dan/ atau Direksi untuk menunjuk akuntan publik.
 - e. Bilamana perlu dapat dilakukan pengangkatan para anggota Direksi dan/atau para anggota Dewan Komisaris dan penentuan Gaji dan tunjangan lainnya anggota Dewan Komisaris, Gaji, Uang Jasa dan tunjangan lainnya anggota Direksi (jika ada) ditetapkan oleh rapat umum pemegang saham dan wewenang tersebut oleh rapat umum pemegang saham dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
 - f. Dapat diputuskan hal-hal lain yang telah diajukan secara sebagaimana mestinya dalam Rapat, dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini.
4. Dalam acara RUPS tahunan dapat juga dimasukan usul-usul yang diajukan oleh :
 - i. Dewan Komisaris dan/atau seorang atau pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/20 (satu per dua puluh) bagian dari jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan Perseroan dengan hak suara yang sah;
 - ii. Usul-usul yang bersangkutan harus sudah diterima oleh Direksi 7 (tujuh) hari sebelum tanggal panggilan RUPS Tahunan.
 5. Pengesahan Laporan Tahunan dan perhitungan tahunan oleh RUPS Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan Pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam perhitungan tahunan, kecuali perbuatan penggelapan, penipuan dan tindakan pidana lainnya.

KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG PELAKSANAAN RUPSLB

RUPS Luar Biasa dapat diadakan setiap waktu sesuai kebutuhan bilamana dianggap perlu oleh Direksi atau Dewan Komisaris, atau atas permintaan 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan Perseroan dengan hak suara.

KETENTUAN YANG BERKAITAN DENGAN DIREKSI

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi
2. Direksi Perseroan terdiri dari 2 (dua) orang atau lebih anggota Direksi, 1 (satu) diantara anggota Direksi diangkat menjadi Direktur Utama, dengan memperhatikan ketentuan UUPT, peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan kegiatan usaha Perseroan.
3. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat:
 - a. Mempunyai akhlak, moral dan integritas yang baik;
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. Dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
 - i. Tidak Pernah menjadi anggota Direksi dan/atau Anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
 - ii. Tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan Negara dan/atau berkaitan dengan sektor keuangan; dan
 - iii. Tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau Anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
 - a. Pernah tidak menyelenggarakan RUPS Tahunan;
 - b. Pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggungjawaban sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada RUPS; dan
 - c. Pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan atau pendaftaran dari OJK tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada OJK.
 - iv. Memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang-undangan; dan
 - v. Memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Perseroan.
4. Pemenuhan persyaratan yang dimaksud pada ayat 3 di atas wajib dimuat dalam surat pernyataan dan disampaikan kepada Perseroan; dan Surat Pernyataan itu wajib diteliti, dan didokumentasikan oleh Perseroan.
5. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk melakukan penggantian anggota Direksi yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 di atas.

6. Anggota Direksi dapat merangkap jabatan sebagai:
 - a. Anggota Direksi paling banyak 1 (satu) perusahaan publik lain;
 - b. Anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 3 (tiga) perusahaan publik lain; dan
 - c. Anggota Komite paling banyak pada 5 (lima) komite perusahaan publik dimana yang bersangkutan juga menjabat sebagai Direksi atau anggota Dewan Komisaris.
7. Rangkap jabatan sebagaimana dimaksud ayat 6 di atas hanya dapat dilakukan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan OJK dan Peraturan Perundang-undangan lainnya.
8. Para anggota Direksi diangkat dan diberhentikan oleh RUPS, Anggota Direksi diangkat untuk masa jabatan tertentu dan dapat diangkat kembali.
9. Pengangkatan anggota Direksi tersebut untuk 1 (satu) periode masa jabatan paling lama 5 (lima) tahun, pengangkatan tersebut berlaku sejak tanggal yang ditentukan dalam RUPS dimana dia (mereka) diangkat dan berakhir pada saat ditutupnya RUPS Tahunan ke-5 (lima) setelah tanggal pengangkatannya (mereka) kecuali apabila ditentukan lain dalam RUPS.
10. RUPS sewaktu-waktu dapat memberhentikan seorang atau lebih anggota Direksi sebelum masa jabatannya berakhir. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat tersebut kecuali bila tanggal pemberhentian yang lain ditentukan oleh RUPS.
11. Dalam hal RUPS memberhentikan anggota Direksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 9 di atas maka pemberhentian anggota Direksi tersebut harus menyebutkan alasannya dan memberikan kesempatan kepada anggota Direksi yang diberhentikan tersebut untuk membela dirinya apabila anggota Direksi tersebut menghadiri Rapat yang bersangkutan.
12. Seorang anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir dengan menyampaikan permohonan secara tertulis kepada Perseroan dan Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya surat permohonan pengunduran diri. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi terhadap masyarakat dan menyampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah diterimanya permohonan pengunduran diri Direksi dan hasil penyelenggaraan RUPS sebagaimana tersebut di atas. Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu tersebut di atas maka dengan lampunya kurun waktu tersebut, pengunduran diri anggota Direksi menjadi sah tanpa memerlukan persetujuan RUPS.
13. Sebelum pengunduran diri berlaku efektif, anggota Direksi yang bersangkutan tetap berkewajiban menyelesaikan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembebasan tanggung jawab anggota Direksi yang mengundurkan diri diberikan setelah RUPS tahunan membebaskannya.
14. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari 2 (dua) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi.
15. Setiap anggota Direksi dapat diberhentikan untuk sementara waktu dari jabatannya oleh Dewan Komisaris berdasarkan keputusan Rapat Dewan Komisaris dengan memperhatikan ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini dan Peraturan OJK serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
16. RUPS dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan seorang anggota Direksi yang diberhentikan dari jabatannya atau yang mengundurkan diri atau RUPS dapat mengangkat seorang sebagai anggota Direksi untuk mengisi lowongan, atau menambah jumlah anggota Direksi baru.
17. Masa jabatan seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang diberhentikan atau anggota Direksi yang mengundurkan diri atau untuk mengisi lowongan adalah untuk sisa masa jabatan dari Direktur yang diberhentikan/digantikan tersebut, dan masa jabatan dari penambahan anggota Direksi baru tersebut adalah untuk sisa masa jabatan dari direksi yang masih menjabat pada masa itu kecuali apabila ditentukan lain dalam RUPS.
18. Masa jabatan anggota Direksi dengan sendirinya berakhir, apabila anggota Direksi tersebut:
 - a. Dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengamanan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
 - b. Tidak lagi memenuhi persyaratan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - c. Meninggal dunia; atau
 - d. Diberhentikan karena keputusan RUPS.
19. Bilamana jabatan seorang anggota Direksi lowong karena sebab apapun yang mengakibatkan jumlah anggota Direksi kurang dari 2 (dua) orang, maka paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadi lowongan itu,

harus diadakan RUPS untuk mengisi lowongan tersebut dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

20. Apabila jabatan Direktur Utama lowong dan selama masa penggantinya belum diangkat atau belum memangku jabatannya, maka salah seorang Direktur yang ditunjuk oleh Rapat Direksi akan menjalankan kewajiban sebagai Direktur Utama dan mempunyai wewenang serta tanggung jawab yang sama sebagai Direktur Utama.

KETENTUAN YANG BERKAITAN DENGAN DEWAN KOMISARIS

1. Dewan Komisaris Perseroan terdiri dari 2 (dua) orang atau lebih anggota Dewan Komisaris dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Dalam hal Dewan Komisaris terdiri dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, maka 1 (satu) diantara anggota Dewan Komisaris diangkat menjadi Komisaris Independen.
 - b. Dalam hal Dewan Komisaris terdiri dari lebih dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, jumlah Komisaris Independen wajib paling kurang 30% (tiga puluh persen) dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris.
 - c. 1 (satu) diantara anggota Dewan Komisaris diangkat menjadi Komisaris Utama, satu dan lain dengan memperhatikan ketentuan UUPT, peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan kegiatan usaha Perseroan.
2. Ketentuan mengenai persyaratan dan pemenuhan persyaratan untuk menjadi anggota Direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mutatis mutandis berlaku bagi anggota Dewan Komisaris.
3. Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 Pasal ini, Komisaris Independen wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan atau pada periode berikutnya.
 - b. Tidak mempunyai saham baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan;
 - c. Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau Pemegang Saham Utama Perseroan, dan;
 - d. Tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.
4. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk melakukan penggantian anggota Dewan Komisaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Anggota Dewan Komisaris dapat merangkap jabatan publik lain dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Anggota Direksi paling banyak 2 (dua) perusahaan publik lain;
 - b. Anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 2 (dua) perusahaan publik lain;
 - c. Dalam hal anggota Dewan Komisaris tidak merangkap jabatan sebagai anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan dapat merangkap jabatan sebagai anggota Dewan Komisaris paling banyak 4 (empat) perusahaan publik lain; dan
 - d. Anggota komite paling banyak 5 (lima) komite di perusahaan publik dimana yang bersangkutan juga menjabat sebagai anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris.
6. Rangkap jabatan sebagaimana dimaksud ayat (5) di atas hanya dapat dilakukan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan OJK dan peraturan perundang-undangan lainnya.
7. Para anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS, Anggota Dewan Komisaris diangkat untuk masa jabatan tertentu dan dapat diangkat kembali.
8. Anggota Dewan Komisaris setelah masa jabatannya berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan keputusan RUPS.
9. Pengangkatan anggota Dewan Komisaris tersebut untuk 1 (satu) periode masa jabatan paling lama 5 (lima) tahun, pengangkatan tersebut berlaku sejak tanggal yang ditentukan dalam RUPS dimana ia (mereka) diangkat dan berakhir pada saat ditutupnya RUPS Tahunan ke-5 (lima) setelah tanggal pengangkatannya (mereka), kecuali apabila ditentukan lain dalam RUPS.

- a. Komisaris Independen yang telah menjabat selama 2 (dua) periode masa jabatan dapat diangkat kembali pada periode selanjutnya sepanjang Komisaris Independen tersebut menyatakan dirinya tetap Independen kepada RUPS.
 - b. Pernyataan Independen Komisaris Independen sebagaimana dimaksud wajib diungkapkan dalam Laporan Tahunan.
 - c. Dalam hal Komisaris Independen menjabat pada komite Audit, Komisaris Independen yang bersangkutan hanya dapat diangkat kembali pada Komite Audit untuk 1 (satu) periode masa jabatan Komite Audit berikutnya.
10. Usulan pengangkatan, pemberhentian, dan/atau penggantian anggota Direksi kepada RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Anggaran Dasar ini berlaku bagi anggota Dewan Komisaris.
11. Ketentuan mengenai pengunduran diri anggota direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Anggaran Dasar ini mutatis mutandis berlaku bagi anggota Dewan Komisaris.
12. Masa jabatan anggota Dewan Komisaris dengan sendirinya berakhir, apabila anggota Dewan Komisaris tersebut:
- a. Meninggal dunia;
 - b. Ditaruh di bawah pengampunan berdasarkan suatu putusan pengadilan; atau
 - c. Tidak lagi memenuhi persyaratan perundang-undangan yang berlaku, dengan memperhatikan peraturan di bidang pasar modal.
13. Gaji atau honorarium dan tunjangan lain dari anggota Dewan Komisaris ditetapkan dalam RUPS.
14. Bilamana jabatan seorang anggota Dewan Komisaris lowong sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris kurang dari 2 (dua) orang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka RUPS harus diadakan dalam waktu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari kalender sesudah terjadinya lowongan tersebut, untuk mengisi lowongan tersebut dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
15. Apabila jabatan Komisaris Utama lowong dan selama pengantinya belum diangkat atau belum memangku jabatannya, maka salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris akan menjalankan kewajiban Komisaris Utama dan mempunyai wewenang serta tanggung jawab yang sama sebagai Komisaris Utama.

MANAJEMEN PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR YANG DIMUAT DALAM PROSPEKTUS INI DIAMBIL DARI ANGGARAN DASAR PERSEROAN YANG TERAKHIR.

XV. TATA CARA PEMINATAN DAN TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan menggunakan sistem Penawaran Umum Perdana Saham Elektronik diatur dalam POJK No. 41 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik. Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa *book building* atau pesanan pada masa Penawaran Umum Perdana Saham. Partisipan admin dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah PT Victoria Sekuritas Indonesia.

Penyampaian pesanan atas Saham yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website www.e-ipo.co.id);

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
- c. 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.
- d. 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.

2. Pemesanan Yang Berhak

Pemesanan yang berhak sesuai dengan POJK No. 41 Tahun 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. RDN.

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. Jumlah Pesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-saham yang ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas Saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham (SKS), tetapi saham tersebut akan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening Efek selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham.
- b. Sebelum saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini dicatatkan di Bursa Efek, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk FKP.
- c. KSEI, Perusahaan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam rekening efek.
- d. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI.
- e. Pemegang saham yang tercatat dalam rekening efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada Saham.
- f. 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.
- g. 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.
- h. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek.
- i. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
- j. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa.

5. Harga dan Jumlah Saham

Sebanyak 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) Saham Baru yang merupakan saham biasa atas nama, atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham ("Saham Yang Ditawarkan"), yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp150,- (seratus lima puluh) setiap saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp37.500.000.000,-(tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) setiap saham.

6. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 5 (lima) Hari Kerja pada tanggal 1 November sampai dengan 7 November 2022.

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama, tanggal 1 November 2022	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua, tanggal 2 November 2022	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga, tanggal 3 November 2022	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Keempat, tanggal 4 November 2022	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kelima, tanggal 7 November 2022	00:00 WIB – 12:00 WIB

7. Penyediaan Dana dan Pembayaran Pemesanan 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.

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 12:00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesanan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

8. Penjatahan Saham

Penjamin Emisi Efek bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan 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 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Saham Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("**SEOJK No. 15/2020**")

PT Victoria Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 serta peraturan perundungan lain termasuk peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku.

Tanggal Penjatahan di mana Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 7 November 2022.

Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam suatu Penawaran Umum, maka Penjamin Emisi Efek, agen penjualan Efek, Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek, atau Afiliasi dari agen penjualan Efek dilarang membeli atau memiliki Efek untuk portofolio Efek mereka sendiri, dan

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, 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.

(i). **Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)**

Adapun sistem porsi penjatahan yang akan dilakukan yaitu penjatahan pasti yang dibatasi sebesar 85% dari Saham Yang Ditawarkan, yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan.

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:

- a. Penjamin Emisi Pelaksana dan Penjamin Emisi dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti adalah pihak yang menurut pertimbangan Manajer Penjatahan merupakan investor dengan kredibilitas yang baik dan merupakan investor institusi seperti dana pensiun, reksadana, asuransi, dan korporasi lainnya serta investor individu dengan pertimbangan investasi jangka panjang.
- b. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada :
 - (a) direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - (b) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
 - (c) afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

Seluruh pesanan Penjatahan Pasti hanya dapat disampaikan oleh Partisipan yang merupakan Penjamin Emisi sebanyak-banyaknya sesuai dengan porsi alokasi yang diberikan.

(ii). **Penjatahan Terpusat (*Pooling*)**

Berikut ini adalah ketentuan terkait Penjatahan Terpusat :

1. Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
2. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
 - a. Penjatahan Terpusat Ritel, sisa Efek yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel.
 - b. Penjatahan Terpusat Selain ritel, sisa Efek yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel

Dalam hal terjadi:

- a. kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan

- pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.
- b. kekurangan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.
 - c. jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud huruf b) lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
3. Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, Efek yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
4. Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 3 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
5. Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:
- i. pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai dengan pesanannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
 - ii. dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan;
 - iii. dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
 - iv. dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
 - v. dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesanannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga saham yang tersisa habis.
6. Alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100.000.000,-) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100.000.000,-) 1:2 (satu dibanding dua).

Alokasi untuk Penjatahan terpusat mengikuti tata cara pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15 /SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik. Penawaran Umum digolongkan menjadi 4 (empat) golongan berdasarkan nilai keseluruhan Saham yang ditawarkan sebagaimana berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Nilai Penawaran Umum (IPO)	Alokasi Saham
Penawaran Umum Golongan I	IPO ≤ Rp250 Miliar	≥ 15% atau senilai Rp20 Miliar*
Penawaran Umum Golongan II	Rp250 Miliar < IPO ≤ Rp500 Miliar	≥ 10% atau senilai Rp37,5 Miliar*
Penawaran Umum Golongan III	Rp500 Miliar < IPO ≤ Rp1 Triliun	≥ 7,5% atau senilai Rp50 Miliar*
Penawaran Umum Golongan IV	IPO > Rp1 Triliun	≥ 2,5% atau senilai Rp75 Miliar*

*) mana yang lebih tinggi nilainya

Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan dana dihimpun sebanyak Rp37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah), masuk dalam golongan Penawaran Umum Golongan I karena jumlah Penawaran Umum lebih kecil dari Rp250.000.000.000,-, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat senilai Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah).

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020, Penawaran Umum Perdana Perseroan adalah masuk dalam Golongan Penawaran Umum I sebagaimana digambarkan dalam tabel berikut:

Golongan Penawaran Umum	Persentase Alokasi Saham	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I	≥ 15%	≥ 17,5%	≥ 20%	≥ 25%

9. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - 1. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - 2. Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - 3. Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - 2) menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin 1);
 - 3) menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin 1) 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.

Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a) poin 1), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
- b. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a poin a 1, maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- c. 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
- d. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

10. Batas Waktu Pembayaran Pemesanan Saham dari Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan

Lembaga Kliring dan Penjamin Efek menyerahkan dana pesanan ke Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui mekanisme yang ditentukan oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan; Dana hasil Penawaran Umum diserahkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk dan atas nama Perseroan. Penjamin Pelaksana Emisi Efek wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Emiten paling lambat 1 (satu) hari bursa sebelum tanggal pencatatan efek di Bursa Efek.

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 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.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh sejak dimulainya hingga selesainya masa penawaran umum yaitu pada tanggal 1 – 7 November 2022 dan tersedia pada website Perseroan atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui website www.e-ipo.co.id.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:



PT Victoria Sekuritas Indonesia
Graha BIP Lt. 3A
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 23
Jakarta 10230
Website: www.victoria-sekuritas.co.id